



# HELHEDSPLAN SYDENGEN

**Byomdannelse af "Det Lille Erhvervsområde", Ishøj**  
Oktober 2022



Ishøj Kommune

# INDLEDNING

Et nyttiltrådt byråd i 2022 har ønsket at revidere helhedsplanen på baggrund af et ønske om at integrere bilforhandlerne i planen og for at skærpe principper til parkeringshåndtering, de grønne arealer og arkitekturen i bebyggelserne.

Ishøj Byråd vedtog i september 2015 "Helhedsplan, Byomdannelse af Det Lille Erhvervsområde, Ishøj". Helhedsplanen fastsætter en række principper for hvordan en omdannelse skulle forløbe og hvordan man ønskede at de fremtidige bygninger, vejforløb, det grønne og klima skulle udformes. Principperne indebærer foruden en fastlæggelse af principper for anvendelsen også krav om maksimale etageantal. De bærende principper fra 2015 videreføres.

Området er godt i gang med en omdannelse til boliger. Der er siden 2015 vedtaget 3 lokalplaner og en fjerde er igangsat og forventes sendt i høring i sommeren 2022. Den første lokalplan blev vedtaget i 2016 for byggeriet "Solkysten", hvor indbyggerne er flyttet ind i 2020. Hovedparten af arealerne langs Industrivangen planlagt til boliger og den nordligste af grundene er under opførelse. Det tilbageværende omdannelsespotentialer er pt. 36.000 kvm.

## HISTORIK

'Det lille erhvervsområde' er et ældre erhvervsområde, som er opstået i 1960'erne. I erhvervsområdet ligger i dag forskellige former for håndværks- og produktionsvirksomheder, transport- og distributionsvirksomheder, bilforhandlere og to dagligvarebutikker. Der ligger desuden to moskeer. Derudover ligger kommunens genbrugsplads, som flytter til årsskiftet 2023, og Ishøj Varmeværk i området.

Inden den første helhedsplan i 2015 havde området gennem nogle år gennemgået en glidende omdannelse med forskellige former for boligbebyggelser og dagligvarebutikker. Bl.a. blev områdets første dagligvarebutik bygget i 2005 og i 2010 flyttede en af områdets store virksomheder fra det lille til det store erhvervsområde i kommunen pga. udvidelsesbehov. Der var ingen interesserede købere til en anvendelse

alene til erhverv. Derimod var der interesse i at bygge til boligformål, idet området ligger centralt, tæt på by, strand og rekreative områder. I 2014 stod de første 60 boliger indflytningsklare samt endnu en dagligvarebutik og i løbet af 2015 stod yderligere 83 boliger indflytningsklar.

Kommunen gennemførte i 2014 en kortlægning af virksomhedernes planer for fremtiden. Flere af virksomhederne i området havde ønsker om udvidelser, der ikke kunne imødegås indenfor det eksisterende område. Derudover havde flere af virksomhederne meget kørsel som en del af deres virksomhed, hvilket betyder, at placeringen ikke er optimal i forhold til vejnettet.

Da kommunen i forbindelse med vedtagelsen af Fingerplan 2013 og senere Fingerplan 2017 fik mulighed for at planlægge for nye mo-

torvejsnære erhvervsområder, hvor virksomheder med transport- og distributionsbehov kunne etablere sig i Winthersminde erhvervsområde ved Ishøj Stationsvej og håndværks- og produktionserhverv i Pile Mølle erhverv ved Vejleåvej, kunne kommunen tilbyde erhvervsjord til de af virksomhederne, der faldt indenfor disse kategorier.

Det var således muligt at skabe en rotation mellem et centralt område, som var omgivet af boliger uden muligheder for udvidelser til to nye arealer udenfor den centrale del af byen. Dermed kunne kommunen imødekomme de forskellige ønsker, der er til et område med en meget central placering i byen med de kvaliteter, der efterspørges i forhold til bosætning, – tæt på bymidten, stationen, strandparken og en af Ishøjs smukke ådale og erhvervenes ønsker om udvidelse.



*Dronefoto af området 2021*

## OMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Hele området er 141.000 kvm og er beliggende ud til Ishøj Strandvej mod øst, ådalen mod syd, S-togs banearreal mod vest og rækkehusområdet Jægergården og Jægerbuen mod nord. Adgangen til området sker via en rundkørsel fra Ishøj Strandvej og fra Vejlebrovej. Området fremstår med store grå flader med mindre grønne rabatter og plæner, et nedslidt vejprofil med fortov, der deles med parkerede biler.

Ishøj Varmeværk er et spidsbelastningsværk og er ikke i spil til omdannelse. De nye boliger i området samt de to dagligvarebutikker indgår i området for at sikre hensigtsmæssige overgange mellem disse funktioner og den fremtidige omdannelse.

De overordnede statslige retningslinjer i Fingerplan 2019 fastlægger, at kommunernes planlægning bør understøtte brugen af den kollektive trafik, hvilket kan gøres med krav om en vis intensivering af arbejdspladser, som fx større kontordomiciler eller en højere befolkningstæthed i det stationsnære område. Området ligger indenfor det stationsnære område, som i Fingerplanen er defineret som mellem 600-1.200 meter fra stationen.

Området og stiforbindelsen Banestien er en del af den grønne forbindelse, som forbinder de to ådale på tværs af kommunen. Tanken er at forbindelsen skal styrkes med en koncentration af indsatsen med fokus på begrønning og den menneskelige skala, der forbedrer tilgængeligheden, understøtter bylivet og skaber tryghed, som mentalt sænker afstandene i forhold til at flere tilvælger stisystemet.



## UDFORDRINGER I OMRÅDET I DAG

Ishøj Varmeværk ligger i områdets syd-vestligste del. Varmeværket er spidsbelastnings- og reserveværk for VEKS. Varmeværket er i produktion svarende til ca. 75 dage om året, hovedsageligt i vinterhalvåret, men driftsperioder kan forekomme på alle tidspunkter af året. Når værket er i produktion, modtages træpiller fra store lastbiler ligesom der køres aske og slagger væk i store containere. Varmeværket vejbetjenes via Industrivangen. Ishøj Varmeværk bliver liggende. Vejforløbet skal kunne håndtere de store lastbiler.

Genbrugspladsen ligger ved siden af varmeværket og grunden ejes af varmeværket. Ishøj Byråd har i maj 2022 besluttet at Genbrugspladsen lukker i området ved årsskiftet til 2022/23. Området rummer desuden to moskeer med foreningslokaler (Det Tyrkiske Kulturhus og Det Pakistanske Kulturhus), som har forøget parkeringsbehov fredage lige over middag i forbindelse med fredagsbøn.



# TEMAER

Helhedsplanen er opdelt i 5 temaer:

- **Anvendelse**
- **Bebyggelsens arkitektur, omfang og udformning**
- **Vej, sti og parkering**
- **Grønne byrum**
- **Klima**

Til hvert af temaerne er knyttet principper for udviklingen af områderne.

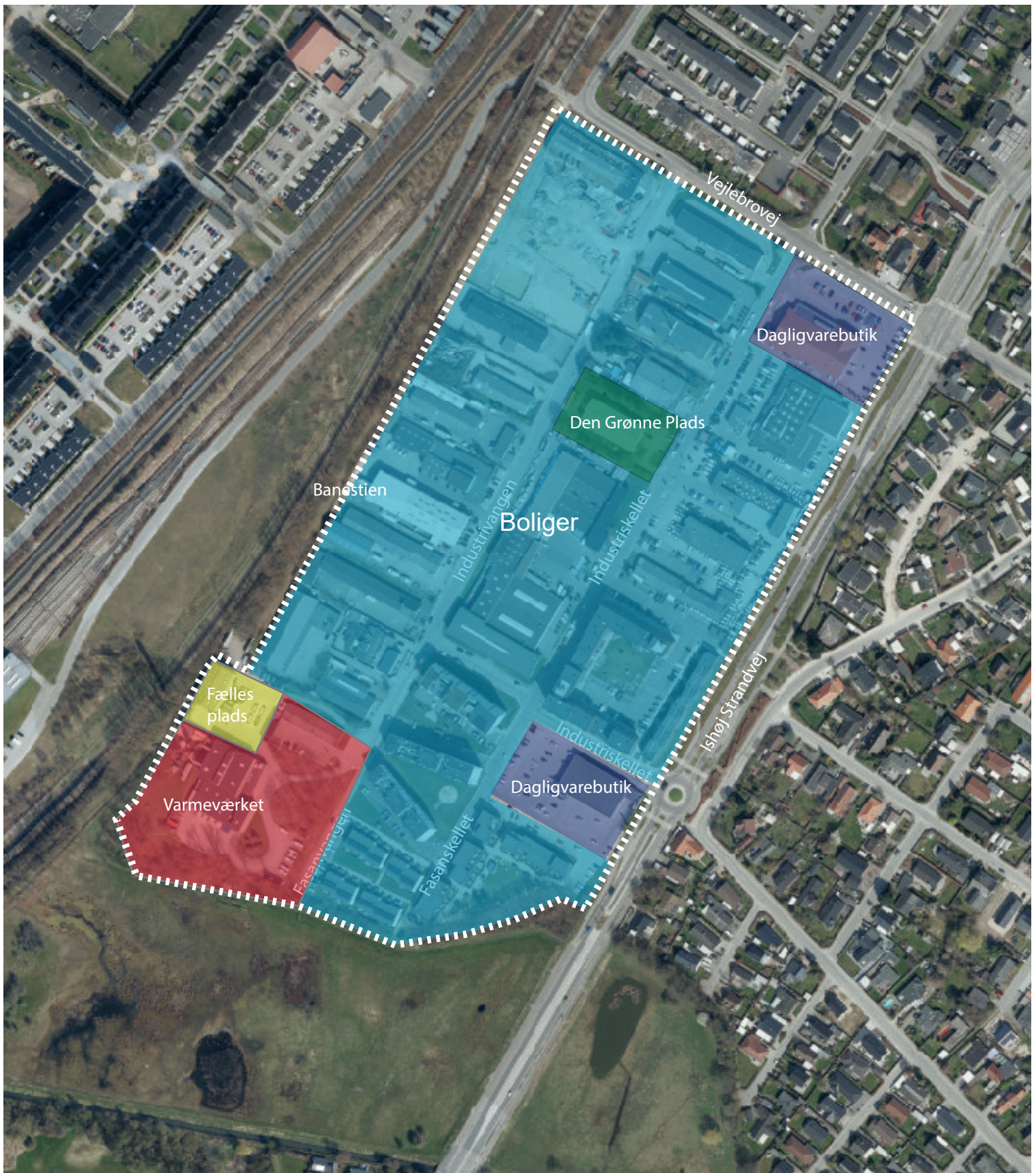
---

## Anvendelse

Helhedsplanen åbner for en større andel boliger i området. Samtidig skal området kunne rumme de eksisterende og nye typer erhverv, der kan sameksistere med boliger og kultur- og foreningsaktiviteterne. En blanding af aktiviteter vil medvirke til, at området er aktivt en større del af dagen.

## Principper

- Området kan anvendes til boliger, offentlige- og kulturelle institutioner og erhverv, der kan sameksistere med boliger.
- Der kan etableres cafeer, små butikker og kreative værksteder ud mod den grønne plads eller langs vejene.
- Der skal etableres en grøn fælles plads som foruden at rumme plads til ophold og fælles aktiviteter for områdets beboere er et klimatilpasningsprojekt, som skal tilbageholde en større volumen regnvand i tilfælde af ekstreme regnvandshændelser.
- Den eksisterende genbrugsplads lukkes med udgangen af 2022. Pladsen skal fremtidigt rumme plads til ophold og fælles aktiviteter for områdets beboere og evt. etablering af en fælles parkeringsplads i området.
- Der kan maksimalt etableres to dagligvarebutikker i området



## ANVENDELSE

Varmeværket



Grøn fælles plads



Bolig



Fælles plads



Dagligvare

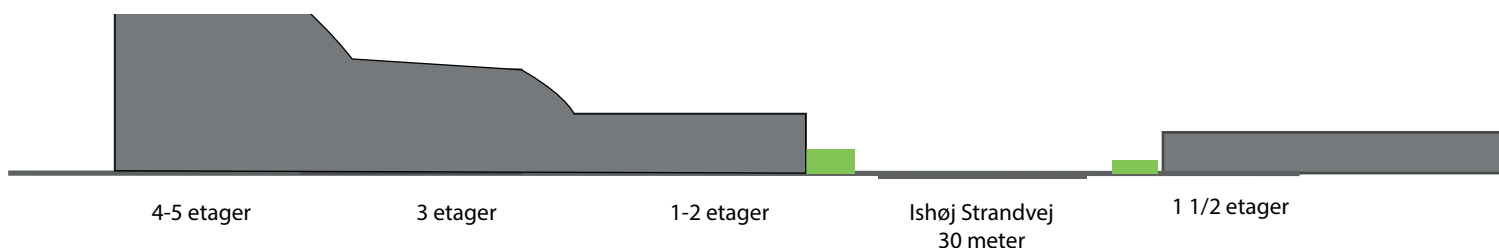


## Bebyggelsens omfang og arkitektur

Området ligger tæt på bycenteret og indenfor det stationsnære område tæt på og med udsigt til både Strandparken mod øst og LL. Vejleå ådal, som ligger syd for området. Området skal udvikle sig til et aktiv for byen med sin egen identitet – et varierende og interessant boligområde. Områdets placering tæt på stationen betyder øgede bebyggelsesprocenter og muligheder for at bygge i højden. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 110 pr. matrikel til boligformål. Der skal i boligområder arbejdes med plads til fællesskaber og der skal i hvert boligområde indarbejdes et fælleslokale til områdets beboere.

Højden på bebyggelsen skal være terrasseret, således at de stiger fra områdets kanter ind imod banen. Byggeri i yderste række ud mod Vejlebrovej og Ishøj Strandvej kan opføres i maksimalt 2 etager og kan så stige gradvist til 5 etager ind mod Industriskellet og Industrivangen. Der kan maksimalt opføres én 8 etages bygning pr. 10.000 m<sup>2</sup> grundareal, som kan opføres inden for et defineret område – som vist på kortbilag. Der stilles krav om at bebyggelser på 6-8 etager opføres som punkthuse, idet slanke bebyggelser giver færrest skygge og udsigtsgener for andre i området. Høje bygninger giver flere muligheder for at bo med en fantastisk udsigt over strandparken, byens tage og Ishøjs skønne naturområder. En 8 etages bygning øger ikke bebyggelsesprocenten, men en højere bygning giver mere plads på grundarealet til større grønne opholdsarealer. Der skal arbejdes med en variation i bygningshøjderne, så der skabes muligheder for udsigt ud over Strandparken til de øverste boliger, der ligger bagved på henholdsvis Industriskellet og Industrivangen.

Størrelsen for dagligvarebutikker skal følge planlovens detailhandelsbestemmelser i forhold til størrelse for en enkeltstående butik.



Tværsnit AA - Viser kun principper for højden og ikke tætheden, som bliver styret i bebyggelsesprocenten, der er fastlagt til 110.



## Arkitektur



*Indgangsparti i dobbelt højde markeret med trælægter.*

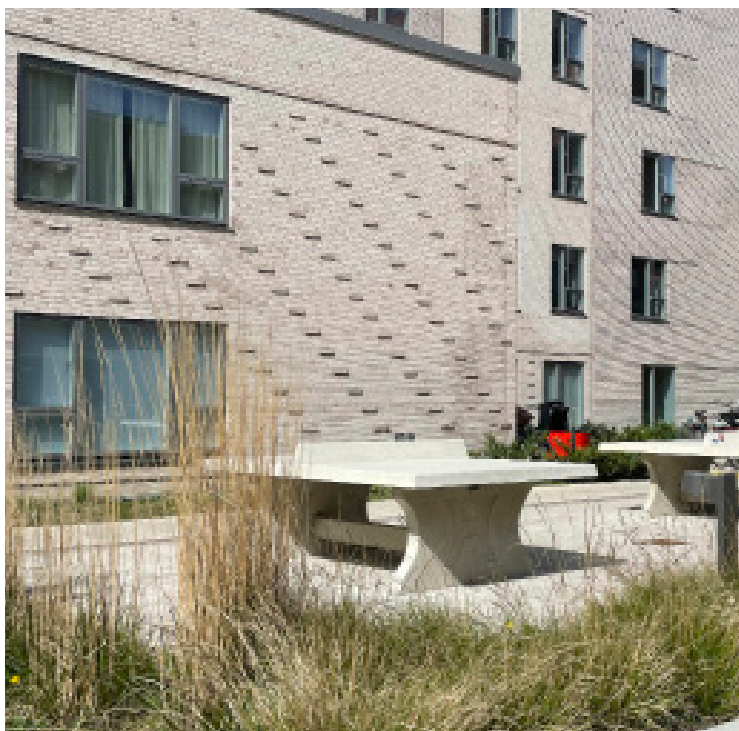
Arkitektonisk er området varieret både med hensyn til eksisterende erhvervs- og boligbyggeri, boligtyper, facadeudtryk og materialer. På sigt vil erhvervsbygningerne, på nær dagligvarebutikkerne, blive erstattet af boligbebyggelse og området vil fremstå som et nyt kvarter i Ishøj by. De eksisterende veje og stier bibeholdes. Det er ønsket, at skabe et område der fremstår med en større arkitektonisk variation end i de andre boligområder i Ishøj by.

Overordnet set, skal der bygges bæredygtigt og med bæredygtige materialer som patinerer smukt. Benyttes tegl -enten klinker, mursten eller farvet puds, kan med fordel suppleres med et andet facademateriale fx partier i træ eller anden variation.

Facaderne skal fremstå levende med en høj detaljeringsgrad f.eks. ved at fremhæve vinduerne med vinduesnicher, indgangspartier med en særlig udformning eller overdækning, særlige forbander, relief og mønstre i facaden, således at der skabes en tydelig identitet og variation. Der kan også arbejdes med skrånende tagflader og tagterrasser.

Der ønskes generelt ikke facader eller bygninger med svalegange eller større glaspartier, herunder glasafskærmning på altaner. Svalegangene kan skabe skygge i de underliggende boliger på samme måde som store altaner, det er vanskeligt at skabe en æstetisk flot løsning. Større glaspartier og glasafskærmninger kan give en u hensigtsmæssig spejlende virkning med en meget ensartet glat facade, som ikke vil være passende i området.

Udformningen af bygningerne og arkitekturen skal tage hensyn til og orientere sig mod de omgivende byggerier, veje og grønne pladser således, at de understøtter bylivet og skaber en god ramme for gode byrum og gårdrum, hvor man gerne vil færdes og opholde sig. Her tænkes særligt på placering af vinduer, altaner og indgangspartier samt placering og udformning af eksempelvis overdækkede cykelstativer.



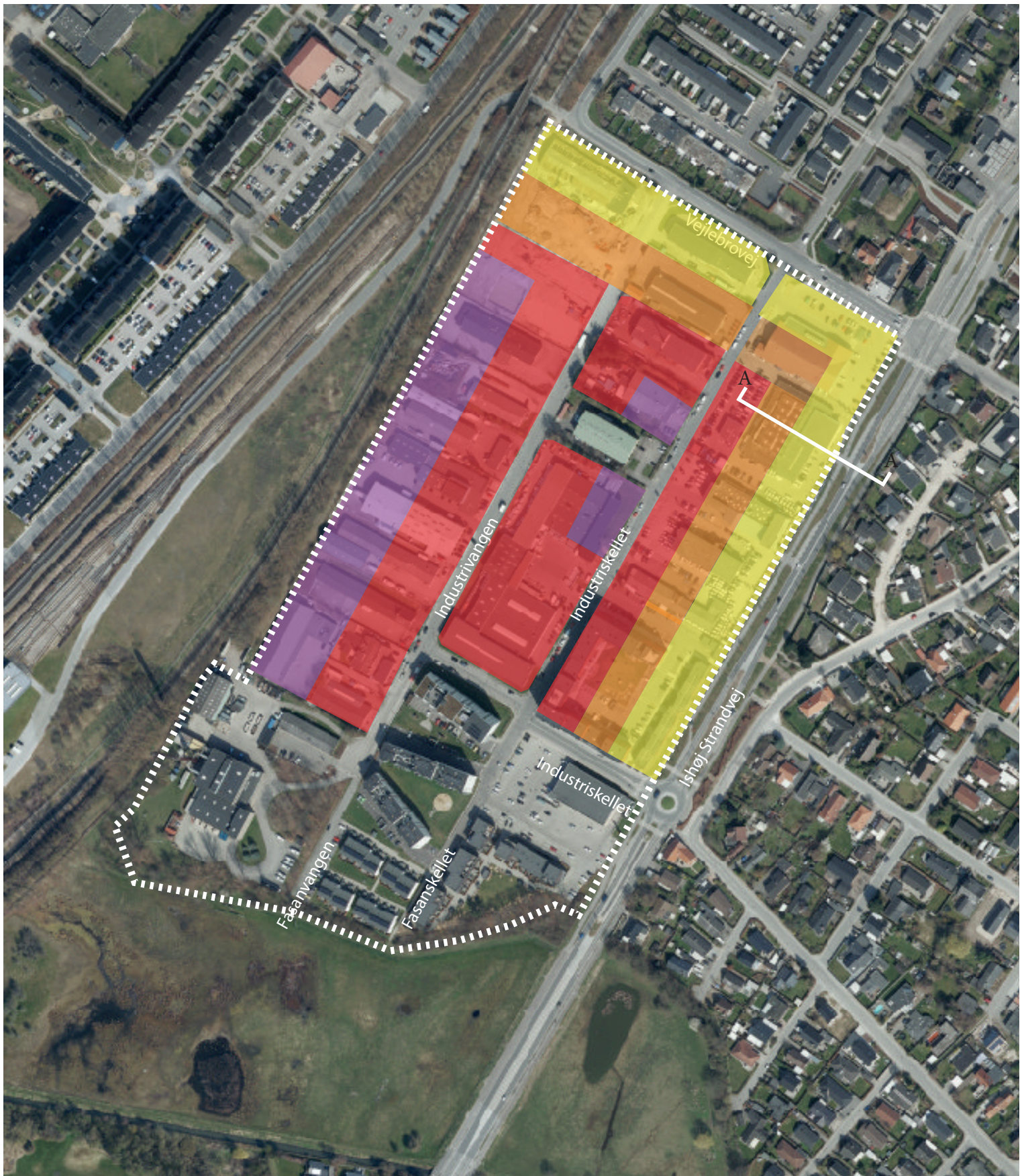
*Teglmur med reliefvirkning.*



*Forskellige typer af vinduesnicher, vinduer og teglsten.*

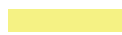
# Principper

- Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 pr. matrikel.
- Bebyggelsestype i henhold til etager:  
2-3 etager: Rækkehuse og etageboliger  
4-5 etager: Etagebebyggelse  
6-8: etager: Punkthuse
- Byggeriet udformes med terrassering og/eller forskydning i bygningskroppene ud mod Ishøj Strandvej og Vejlebrovej, så der opnås gode udsigts- og lysforhold for alle, og der opnås de færreste skyggevirkninger. I lokalplansarbejdet stilles krav om skyggeberegninger samt analyse af indbliksgener i forhold til villaerne på modsatte side af Ishøj Strandvej.
- Ved disponering af byggeriet skal det sikres, at flest mulige boliger får del i "herlighedsværdierne" i form af udsigt over byen, den grønne kile og Strandparken.
- I første række ud til Ishøj Strandvej og Vejlebrovej kan byggeri opføres i 1-2 etager.
- I anden række må der opføres rækkehuse og etageboliger i op til 3 etager. Hvis der opføres rækkehuse i 3 etager må den enkelte bolig maks. være på 2 etager.
- I tredje række må der opføres etageboliger i op til 4-5 etager.
- På strategiske placeringer, hvor skyggevirkninger og udsigtsforhold taler for det, kan der opføres punkthuse i op til 8 etager. Der kan maks. opføres ét punktthus pr. 10.000 m<sup>2</sup> grundareal i henhold til kortbilag på side 11.
- Det forudsættes, at der planlægges for flere ejendomme samlet eller for en så stor ejendom, at der sikres et areal af en størrelse, der muliggør helhedsorienterede løsninger.
- Der skal bruges materialer der patinerer smukt.
- Facaderne skal have en høj detaljeringsgrad, identitet og variation.
- Indenfor hvert lokalplanområde etableres et fælles lokale til områdets beboere.
- Der skal så vidt muligt bygges bæredygtigt og med bæredygtige materialer.
- Boligbebyggelse skal orientere sig mod de omgivende byggerier, veje og den grønne plads.



## BEBYGGELSENS OMFANG

2 etager



3 etager



4-5 etager



4-5 (8) etager



Der kan placeres én bygning på 8 etager indenfor et område på 10.000 m<sup>2</sup>. Der kan

## Vej, sti og parkering

Hele området ligger indenfor det stationsnære område. Hensigten er, at den cyklende og gående trafik skal føres sikkert over i det eksisterende trafikseparerede stinet. Den eksisterende vejstruktur i området bevares og der skal arbejdes for at understøtte den bæredygtige mobilitet, som betyder at gående, cyklende og de kollektive transportformer prioriteres.

Industriskellet og Industrivangen skal ombygges til sivegader med plads til både fodgængere, cyklister og lastbiler til varmeværket, hvor trafikafviklingen sker på de bløde trafikanters præmisser med fortov og tydelige indsnævring ved overgange. Området designes så gående kan krydse igennem området via den centrale grønne plads og videre igennem boligområdet til Banestien langs banevolden. Cyklister ledes til Banestien eller til cykelstierne på Ishøj Strandvej. De bløde trafikanter skal ligeledes ledes trygt hen over Vejlebrovej og støde til Jægerstien igennem bebyggelsen Jægerbuen.



Vejopbygning og parkering på vej. Illustrationerne er udarbejdet af SWECO for Ishøj Forsyning i samarbejde med Ishøj Kommune.

## Parkering

Etablering af parkering i et stationsnært boligområde er en balancegang i forhold til både at tilskynde til at flest mulige benytter stier og kollektiv transport men samtidig sikre at der skal være tilgængelige parkeringspladser til borgerne i området. Med en kommende klimasikring af området vil parkeringspladserne langs vejene blive yderligere reduceret.

Fordi der i dag er oplevede parkeringsudfordringer er der behov for at fokusere på antallet af parkeringspladser. Der vil blive taget initiativ til konkrete løsninger hvor udnyttelse af døgn/ugerytmen i parkeringsbehovene fx kan udvide antallet af parkering i området i spidsbelastningstidspunkterne om aftenen og natten. Dvs. at når p-pladserne ikke bruges af den primære funktion, kan de anvendes af andre brugere på nogle vilkår, eksempelvis ved det nuværende varmekærk. Derudover skal der arbejdes videre med mulighederne for delebilordninger og samkørsel, som kan understøtte en mere effektiv brug af områdets parkeringspladser.

Langs vejene indrettes, som følge af klimatilpasning af området, båse til parallelparkering. I forhold til i dag vil antallet af p-pladser reduceres, da klimasikringen af området optager plads til bl.a. indsnævring med regnvandsbede. Indsnævringerne vil skabe tryggere vejovergange for fodgængerne, nedsætte hastigheden og skabe en grøn struktur i vejforløbet.

Med udgangspunkt i initiativer, som skal udvide parkeringsmulighederne i områdets generelt og pga. områdets korte afstand til Ishøj station, så fastsættes parkeringsnormen for biler i boligområderne til min. 1 plads pr. bolig og minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Såfremt der etableres ungdomsboliger kan parkeringsnormen for disse boliger fastsættes til 0,5, ud fra at unge studerende ikke har samme grad af bilejerskab som øvrige beboere. Min. 50 % af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning.

Parkering skal anlægges i tilknytning til boligområdet. For at parkeringen ikke skal dominere i boligområderne skal 60 % af parkeringen etableres helt eller delvist under terræn. Parkering helt eller delvist under terræn dækker over flere muligheder fx parkering under bygninger, under gårdrum eller under gårdrum, der er hævet en halv etage.

# Principper

- Der skal ske en tilpasning/ombygning af vejprofilerne, der nedsætter bilernes hastighed, der integrerer klimatilpasning og parkering og skaber sikre overgange for fodgængere.
- Forbindelserne for de bløde trafikanter i området skal ledes videre til eksisterende stinet og fortov i naboområderne i princippet, som vist på kortbilag.
- Der skal sikres en sikker og tydelig overgang for gående og cyklende fra området hen over Vejlebrovej til Jægerstien.
- Der skal etableres en fælles grøn plads mellem de primære veje i området, som de bløde trafikanter kan bruge til at krydse igennem området foruden at det også har funktion af klimatilpasningsanlæg samt et opholds- og samlingspunkt for hele området.
- Busbetjening sker fra Ishøj Strandvej.
- Vejadgang til boligområderne skal ske fra henholdsvis Industriskellet og Industrivangen.
- Der skal tages initiativ til at arbejde med dobbeltudnyttelse af parkeringsområder og fremme brugen af samkørsel og delebiler.
- Parkeringsnorm i boligområdet er minimum én p-plads pr. bolig samt 0,5 for p-plads pr ungdomsbolig.
- 60 % af parkeringen i boligområderne skal etableres helt eller delvist under terræn. Ved en delvis nedgravet løsning, kan byggeriet hæves med maksimalt 1,20 m.
- Cykelparkeringsnorm er minimum 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>, alternativt pr. bolig. Min. 50 % af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning.
- Parkeringsarealer skal have et grønt udtryk med hække, buske eller træer.
- Der bør fremføres rør ved cykelskure, så der kan opsættes lademuligheder for cykler.



VEJ, STI OG PARKERING

Sivegade



Fartdæmpende foranstaltning



Forbindelser



## Grønne byrum

Området skal afspejle at Ishøj By hele vejen rundt er omgivet af store naturområder samt rekreativt bearbejdede grønne områder. Ådalene mod nord og syd, Strandparken mod øst og en beplantet støjvold mod vest. De grønne områder skal trækkes ind i området langs stier og vejforløb, i parker og helt ind i boligområderne. De grønne naturområder ligger i en radius på ca. 1 km fra Ishøj Station. Den sydlige ådal markerer grænsen til området og 500 meter fra området ligger Strandparken.

Den grønne struktur skal videreføres i vejrummene og i den fælles grønne plads centralt i området. Der skal i hvert boligområde sikres gode varierede grønne opholdsrum, hvor terrænforskelle, beplante facader samt en stor variation af beplantning skal sikre høj biodiversitet og inviterer til ophold.

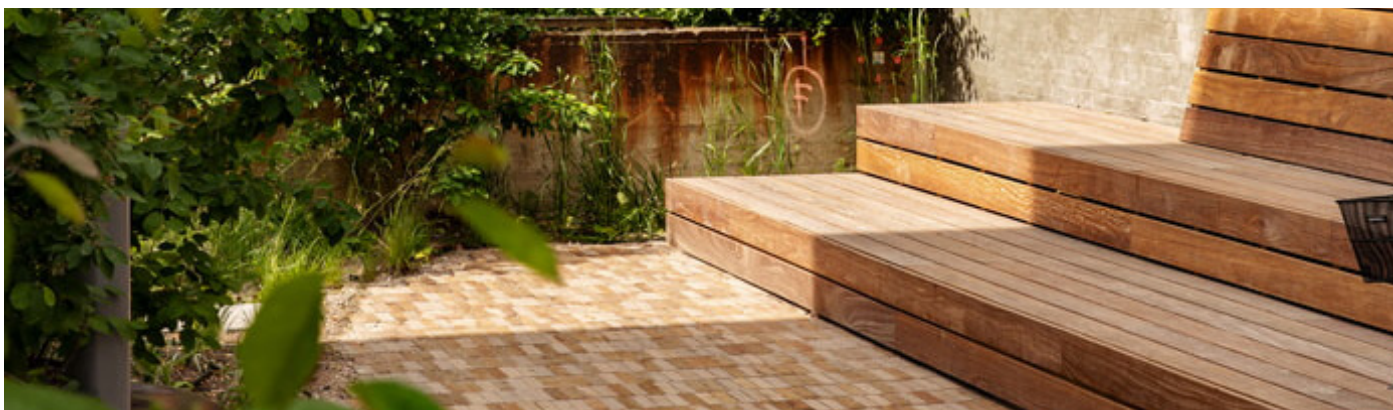
De enkelte gårdrum kan have forskellige udformninger, ligesom de grønne kantzoner ud mod veje kan give forskellig variation og sikrer forbindelse og sammenhæng i området. Kantzoner skal hovedsageligt være grønne og formidle overgange fra offentlige rum til privat bolig.



*Variation i materialer.*



*Høj biodiversitet.*



*Belægning af tegl.*



## Principper

- Veje skal have et grønt design med enkeltstående træer, og beplantede regnvandsbede, der tydeliggør områdets omgivelser.
- Vand skal spille en tydelig rolle i byrummet, såvel af klimahensyn som rekreative hensyn.
- Et centralt areal i området skal udlægges som en grøn plads, som er fælles for området. Pladsen er desuden et led i klimatilpasningen af området og indrettes, så den kan tilbageholde meget vand i tilfælde af ekstreme regnskyl.
- Boligområderne skal være åbne og grønne med varieret beplantning i gårdrum og på facader - i godt samspil med naboejendommene.
- I boligområderne skal der skabes plads til sociale møder på tværs, af korte og længerevarende karakter, evt. som et orangeri eller bålplads m.m.
- Der skal plantes en robust og artsrig beplantning, som er afstemt med stedets klima og solforhold og som bidrager til biodiversitet. Den samlede beplantningsplan indarbejdes i lokalplanen forinden den sendes i høring.
- Karaktergivende eksisterende træer og buske skal, så vidt muligt, bevares og indarbejdes i den samlede beplantningsplan.
- Der skal være et godt samspil mellem områdets gulve og belægninger, og de enkelte bygningsfacader. Der skal tænkes i alternativer til asfalt f.eks. være armeret græs, tegl, eller træ.
- Landskabet skal fremstå i varierende højder, der skal skabes rumdannende bakker og lavninger, som aktive designelementer i udearealerne.
- Kantzoner skal udformes, så de er private eller halvprivate. Private kantzoner, som en terrasse eller en have, skal være afskærmet med beplantning, eller terrænbearbejdning.



Grønt areal med plads til aktiviteter og ophold



FÆLLESAREALER OG DET GRØNNE

Grønne veje



Grønne kryds



Den Grønne Plads



## Klima

Området er oversvømmelsestruet både i forhold til ekstreme regnvandshændelser og stormflod fra Østersøen. Derfor arbejdes der lokalt i området i samarbejde med Ishøj Forsyning i forhold til at sikre området mod de ekstreme regnskyl ved at gøre plads til at vandet kan holdes tilbage på udpegede arealer til der igen er plads i regnvandssystemet. Omfanget af belægninger relativt højt i området, hvilket giver problemer med de regnskyl, der forventes bliver hyppigere fremover. Klimatilpasning giver nye muligheder for at anvende vand i byen ved at tilbageholde, forsinke, ned-sive og styre regnvandet. Bassiner til regnvand og regnvandskanaler skal anlægges med henblik på at skabe rekreative områder. Grønne tage, omfanget og typen af belægning bidrager også til at opnå bedre forhold i forhold til klimatilpasning.

Regnvandets forløb via klimaveje gennem området udføres hovedsageligt som grønne beplantede grøfter samt på den grønne plads centralt i området, hvor der er plads til, at vandet kan tilbageholdes. Ligeledes skal alle boligprojekter etablere LAR (tilbageholdelse af regnvand på deres matrikel), således at de kan overholde den pågældende spildevandskoefficient. LAR projektet skal skabe en rekreativ værdi i bebyggelsens gårdrum.

Området opvarmes med miljørigtig fjernvarme og der kan integreres solceller på bygningernes facader. Tagfladerne skal anvendes til opsætning af solceller. Derud-over skal de bruges til opholdsarealer for beboerne eller til grønne tage, som kan tilbageholde regnvandet. Overdækket cykelparkering skal etableres som beplantede tage.



Opbygning af klimavej. Illustrationerne er udarbejdet af SWECO for Ishøj Forsyning i samarbejde med Ishøj Kommune.

## Principper

- Der skal indarbejdes et klimaprojekt for hele området bestående af klimaveje, der opsamler regnvand fra boligområderne samt et regnvandsbassin, der samler vandet og tilbageholder det ved ekstreme regnvandshændelser.
- Klimatilpasning skal være et potentiale for byudviklingen i området og der skal indarbejdes LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) både langs bygninger, i vejforløbene, på pladser i området ol, som kan skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse gennem hele bydelen.
- På Industriskellet 10 etableres en fælles grøn plads, som udformes, således at det kan tilbageholde en større mængde vand i tilfælde af ekstreme regnvandshændelser.
- Anlæg skal indrettes, så de ved større regnvandshændelser, kan indeholde større mængder af vand og ved normal vandstand kan bruges rekreativt til ophold, leg og parkering.
- Alle grundejere skal forsinke tagvandet på egen grund og tilslutte sig et fælles åbent kanalsystem.
- Flade tagflader skal anvendes til solceller. Desuden kan der etableres opholdsarealer og grønne tage til opsamling af vand.
- Der kan integreres solceller på bygningernes facader.
- Cykeloverdækning skal etableres med beplantede tage.

# ANDEN LOVGIVNING OG PLANLÆGNING

## Fingerplan 2019

Helhedsplanen og de efterfølgende kommuneplanrammer er omfattet af Fingerplan 2019's bestemmelser om stationsnærhed (§ 11)  
Et centralt tema i Fingerplanen er at kommunerne skal planlægge for de stationsnære områder med henblik på at opnå miljørigtig lokalisering af bymæssige aktiviteter. Der skal ske en koncentration af bymæssige aktiviteter, således at funktioner, der har en bymæssig tæt karakter og giver anledning til et højt aktivitets- og trafikniveau, lokaliseres centralt i forhold til S-togsstationerne. Mere bymæssig aktivitet i de stationsnære områder skal bidrage til, at flere benytter sig af det kollektive trafiksystem.

## Kommuneplan 2020

En realisering af helhedsplanen forudsætter et kommuneplantillæg, der tilpasser bl.a. anvendelse, bebyggelsesprocent og parkeringsløsning.

## Spildevandsplan 2014

En realisering af klimatilpasning af området forudsætter en ændring af spildevandsplanen.

## Gældende lokalplaner

- Lokalplan 1.11.3 Det Lille Erhvervsområde
- Lokalplan 1.14 Ishøj Varmeværk
- Lokalplan 1.47 Dagligvarebutik
- Lokalplan 1.62 Etageboligbebyggelse
- Lokalplan 1.69 Terrasseret boligbebyggelse
- Lokalplan 1.75 Boligbebyggelse, Industriskellet 15-19
- Lokalplan 1.97 Boligområde, Industrivangen 2-8
- Lokalplan 1.99 Boliger, Industrivangen 20-26