

## **Indledning**

Kommuneplanen revideres hvert fjerde år. Hvis der i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanens indhold, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Byrådet har besluttet at foretage ændringer af Kommuneplan 2014 for at muliggøre vedtagelse af en ny lokalplan for boliger i Vestervang i Ishøj Landsby.

## **Redegørelse**

Som forudsætning for udarbejdelse af lokalplan 1.89 Boligområde, Ny Vestervang er kommuneplantillæg nr. 9 blevet udarbejdet, i det en realisering af lokalplanen strider imod den gældende kommuneplanramme 4.B.3.

Kommuneplantillægget afløser de hidtidige gældende bestemmelser for kommuneplanens rammeområde 4.B.3.

Kommuneplantillæg nr. 9 deler 4.B.3 op i tre nye kommuneplanrammer, som alle bliver overført til byzone ved vedtagelse af lokalplanen. De tre nye rammer betegnes 4.B.7 Vestervang Nord, 4.B.8 Vestervang samt 4.D.5 Vestervang Elverhøj. Området for kommuneplanrammerne omfatter arealer, der ligger øst og vest for Køgevej i Vestervang.

Lokalplanområdet består samlet af følgende matrikler: 14g, 14bb, 14ba, 14ad, 13n, 13p, 13q, 13t, 13z, 13m, 13v, 13l, 13k, 16n og 7000p Torslundemagle By, Torslunde samt 2e, 2x, 2f, 2y, 2h, 2c, 3aa, 3ab, 3b, 3s, 3g, 3y, 3x, 3h, 3o, 3i, 23c, 23e, 23s, 95, 24f, 24e, 24d, 25e, 25m, 25c, 25b, 25p, 25h, 25k, 25n Ishøj By, Ishøj samt de dele af 7000m og 7000cx Ishøj By, Ishøj.

I de tre nye rammer gælder der forskellige bestemmelser for bebyggelsesart, hovedanvendelse og bebyggelsesprocent. Bygningshøjde på maksimum 8,5 meter og maksimal etageantal på 1,5 fastholdes i alle tre rammer. Parkeringsnormen for tæt-lav og åben-lav udenfor stationsnære områder i Kommuneplan 2014 videreføres i de specifikke rammer.

Forinden udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der gennemført en idefase i form af en helhedsplan for hele Ishøj Landsby.

### **Ændringen af kommuneplanrammen betyder:**

#### **Overførsel til byzone:**

At kommuneplanramme nr. 4.B.7, 4.B.8 og 4.D.5 overføres fra landzone til byzone med en lokalplan.

#### **Anvendelse:**

At anvendelsen for kommuneramme nr. 4.B.7 og 4.B.8 forbliver boligområde. At anvendelsen af rammeområde nr. 4.D.5 ændres fra boligområde til offentlige formål.

#### **Bebyggelsesart**

At bebyggelsesarten i rammeområde 4.B.7 specificeres til rækkehuse og dobbelthuse.

#### **Maksimal bebyggelsesprocent:**

At den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav rækkehuse og dobbelthuse i rammeområde

4.B.7 specificeres til 30 for området som helhed.

At den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 4.B.8 og 4.D.5 specificeres til 30 per matrikel.

**Miljøvurdering:**

Kommunen har foretaget en miljøscreening af tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2014. På baggrund af screeningen har Byrådet vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Byrådets beslutning er offentliggjort på kommunens hjemmeside 7. februar 2020.

**International naturbeskyttelse**

**Natura 2000:**

På Ishøj Bygade 34 (matr. nr. 24d) ligger et vandhul, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet er besigtiget i 2016, hvor naturtilstanden er vurderet til IV, og vandhullet beskrives som næringsrigt. Matrikel 24d holdes i lokalplanen derfor også frit for nyt boligbyggeri.

Der må på Ishøj Bygade 34 ikke foretages handlinger, der kan medføre ændringer, i dette områdes tilstand, uden at Ishøj Kommune giver tilladelse hertil.

**Bilag IV-arter:**

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.

Kommuneplanrammerne vil ikke berøre internationale naturbeskyttelsesområder.