

STARTREDEGØRELSE



Lokalplan for Boligområde, Industriskellet 2-12 - Sydengen



Indholdsfortegnelse:

Startredegørelse, lokalplan for Boligområde, Industriskellet 2-12

Indhold

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanområdet	3
Projektet.....	3
Lokalplanens indhold	5
Bebyggelsestypologi, struktur- og placering.....	5
Arkitektur	6
Byrum.....	6
Parkering	8
Fællesskab.....	8
Tryghed	9
Bæredygtighed.....	9
Trafikstøj.....	9
Gældende Planer	10
Tidsplan.....	10

Lokalplanens baggrund

Ishøj Kommune ønsker at fortsætte en allerede igangværende udvikling og omdannelse af Det Lille erhvervsområde, nu navngivet Sydengen.

En helhedsplan for byomdannelse af Sydengen blev vedtaget september 2015 og blev siden revideret i oktober 2022 bl.a. for at skærpe principper til parkeringshåndtering, de grønne arealer og arkitekturen i bebyggelserne. Helhedsplanen for Sydengen danner rammen og grundlagt for omdannelsen af Sydengen fra industri til et blandet boligområde.

I 2025 er ejendommen Industriskellet 12 blevet opkøbt med henblik på opførelse af boligbebyggelse. Det samlede lokalplanområde er 11.000m².

Nord for Industriskellet 12 forventer Ishøj Kommune at udvikle "Den Grønne Plads" på Industriskellet 10. Den grønne plads vil i fremtiden udgøre en rekreativ offentlig plads, og skal forbinde området på tværs, men skal samtidig fungere som klimasikring ift. at kunne opsamle og tilbageholde regnvand ved ekstreme regnhændelser.

Længere mod nord ved Industriskellet 8 forventes det at grunden på sigt skal udvikles med boligbebyggelse. Endvidere er Industriskellet 6 netop solgt med henblik på etablering af bl.a. parkeringspladser. Lokalplanen foreslås desuden at omfatte Industriskellet 2 og 4 så plangrundlaget for Den Pakistanske Kulturforening og Mavlane Moskeen bringes i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. **19en, 19em, 19el, 19ek, 19gi, 19ei, og 19ee Ishøj By, Ishøj**, beliggende i området "Sydengen" på Industriskellet 2-12. I lokalplanområdet ligger i dag to erhvervsvirksomheder, samt Den Pakistanske Kulturforening og Mavlane Moskeen.

Lokalplanområdet ligger ud til Industriskellet mod øst og ud til Industrivangen mod vest.

Lokalplanområdet ligger placeret stationsnært under 800 meter fra Ishøj Station samt Ishøj Bycenter.

Syd for lokalplanområdet ligger boligbebyggelsen Baldershus, der blev opført i 2012. Vest for lokalplanområdet ligger boligbebyggelserne Mejsevungen og Spættevungen (opført i henholdsvis 2022 og 2023), og boligprojektet Spurrevungen er under opførelse og forventes færdig i 2025. Øst for Lokalplanområdet ligger boligbyggeriet Solkysten, som blev opført i 2017, og nord for Stæreskellet forventes et boligbyggeri på "Kia grunden" at gå i gang i løbet af 2025. I hvert østlige hjørne af lokalplanområdet ligger en dagligvarebutik.

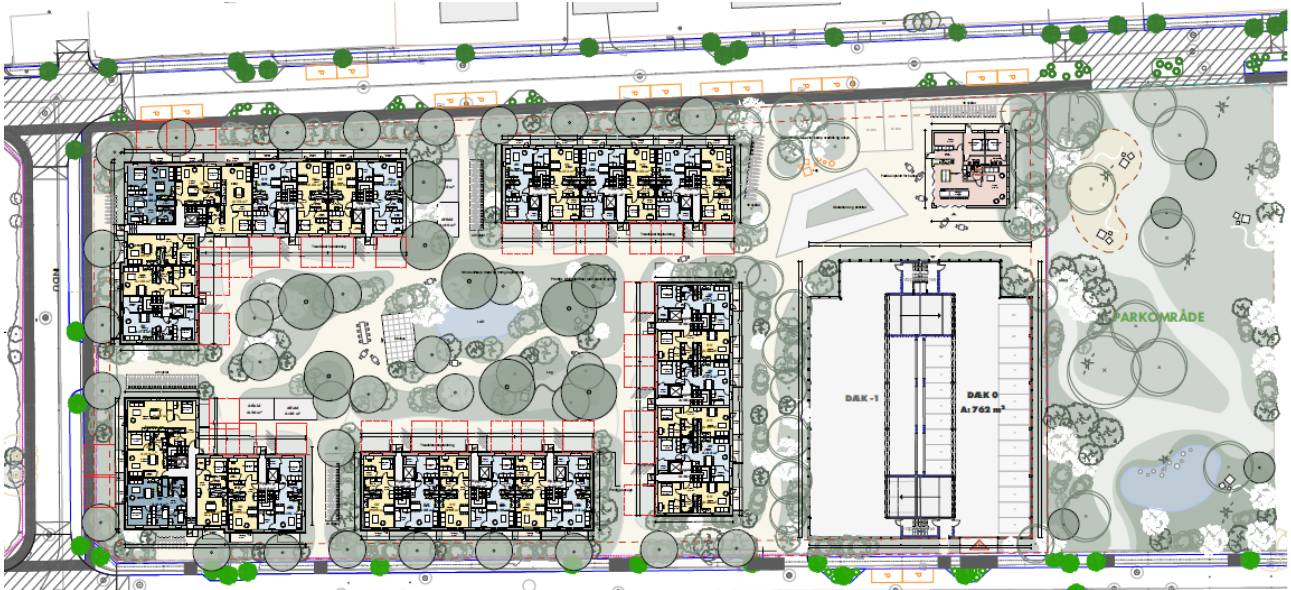
Projektet

Der er udarbejdet et forslag, hvor der opføres ca. 150 nye boliger i etagebyggeri på op til 5 etager, med en fordeling imellem 2-, 3- og 4-værelses boligenheder. Forslaget tager udgangspunkt i at skabe en karre-bebyggelse med et stort gårdrum, samt at samle parkering i et parkeringshus, hvor hele parkeringskravet vil håndteres.

Det samlede lokalplanområde er ca. 11.000 m². Boligerne forventes at være lejeboliger.

Parkering foreslås samlet i et parkeringshus på op til 3 etager med en offentlig tilgængelig tagterrace. Højdebegrænsningen for parkeringshuset er i udgangspunktet 5 etager, og er i øvrigt placeret hvor helhedsplanen muliggør placering af et solitært punkthus på op til 8 etager.

Den samlede bebyggelsesprocent inkl. parkeringshus må ikke overstige 110%.



Forslag til situationsplan.

Indsat tabel:

Forslaget
<i>Boligbebyggelse = 110% ca. 150 boliger</i>
<i>Friareal = 7.213 m² (65%)</i>
<i>Græs og bede areal i terræn = 4.856m²</i>
<i>Ca. 80 træer i alt med ca. 20 træer placeret i gårdrummet</i>

Forslaget er sammentænkt med Ishøj Kommunes planlagte vejprojekt og kommende byrum "Den Grønne Plads", og skal fortsat koordineres med disse projekter i den videre bearbejdning, så der opnås synergi imellem disse.

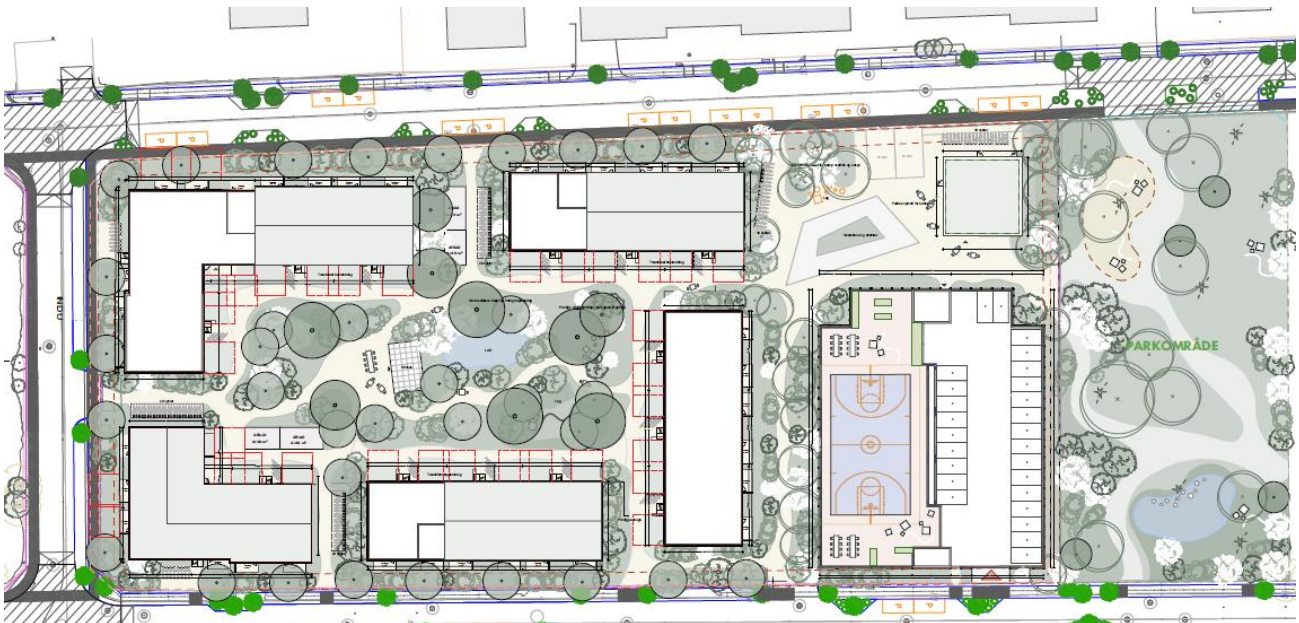
Intentionen er at omdanne arealer fra erhverv til boligområde, og at byggeriet skal kunne danne ramme om et levende og attraktivt hverdagsliv, hvilket betyder at lokalplanens bestemmelser konkret skal sikre, at der skabes en høj kvalitet i både byggeriets arkitektur og i de fælles friarealer. Projektforslaget vil løbende blive videreudviklet i lokalplanprocessen og derfor vil den følgende skitse og tekst udelukkende beskrive nogen foreløbige linjer og principper.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsestypologi, struktur- og placering

Bygningernes placering på området danner et stort afgrænset gårdrum med plads til ophold og beplantning. Gårdrummet vil danne en naturlig ramme for naboskab og hverdagsliv.

Som det fremgår af situationsplanen, vil der forekomme et mere privat gårdrum mod syd ved boligbebyggelsen. Der vil etableres et mere offentligt byrum nord for karre bebyggelsen mod industrivangen og Den Grønne Plads, og parkeringshuset vil placeres med overkørsel mod Industriskellet. Den offentligt tilgængelige taghave på parkeringshuset vil placeres så byrum og udadvendte funktioner vil danne synergi med Den Grønne Plads.



Forslag til bebyggelsens struktur og placering af p-hus og tagterrasse.

Arkitektur

Facaderne opføres i naturlige, robuste og holdbare materialer, som patinerer flot med tiden. F.eks. tegl, træ, skifer og stål. Der vil også blive arbejdet med facadernes udformning og udtryk, der sikrer at facaderne fremstår med variation, kvalitet og karakter. Der skal videre arbejdes med taglandskabet, og et klart skel mellem tag og facade. Skrå tage, tagterrasser, nedtrapning og porte vil sikre en rig variation i bebyggelsen



Tidlig forslag til udformning af byggeriet set fra gårdrummet.

Byrum

En forudsætning for at skabe et projekt med mere plads til byrum, og bedre forudsætning for at skabe grønne kantzoner rundt om bygningerne og beplantning af bl.a. træer, er at samle parkeringen i et parkeringshus. Da der ikke etableres parkeringskælder under bebyggelsen (hvor 60% af bilerne alternativt skulle parkere), kan gårdrummet beplantes med træer, og indrettes til regnvandsnedslivning. Da taget på parkeringshuset indrettes som en offentlig tilgængelig tagterrasse øges andelen af friareal i projektet.

Gårdrummet i midten af boligkarreen knytter sig primært til beboere i boligbebyggelsen, hvorimod byrummet mod nord med overgang til Den Grønne Plads vil have en fælleskabsorienteret karakter, og indrettes således at hele kvarteret inviteres til brug af byrum og fællesfaciliteterne i dette.

Tagterrassen på parkeringshuset vil være offentlig tilgængelig.

Indretningen af gårdrummet i karrebebyggelsen, byrummet mod nord, tagterrassen på parkeringshuset og indretningen af "Den Grønne Plads" skal planlægges, så der er gode muligheder for at funktioner understøtter hinanden, samt sikre at flere brugergrupper kan tage byrummene i brug og skabe liv i kvarterets hjerte.

I lokalplanprocessen arbejdes der videre med at gårdrummet får en rekreativ, social og æstetisk kvalitet. Principperne for at opnå dette er: at skabe mindre intime rum i de store rum i de grønne fællesarealer, opbrud og opdeling med beplantning og varieret belægning, samt varieret beplantning med en høj grad af biodiversitet, samt mulighed for ophold og aktivitet på de fælles friarealer.

Der stilles også krav til grønne tage og beplantede vægge på småbygninger, hvilket bidrager med en grøn karakter til de rekreative fællesarealer.



Foreløbigt eksempel på byrum og facadeudtryk på Parkeringshus

Parkering

Projektet skal leve op til parkeringsnormen i helhedsplanen med 1 p-plads pr. bolig og 0,5 p-plads pr. ungdomsbolig.

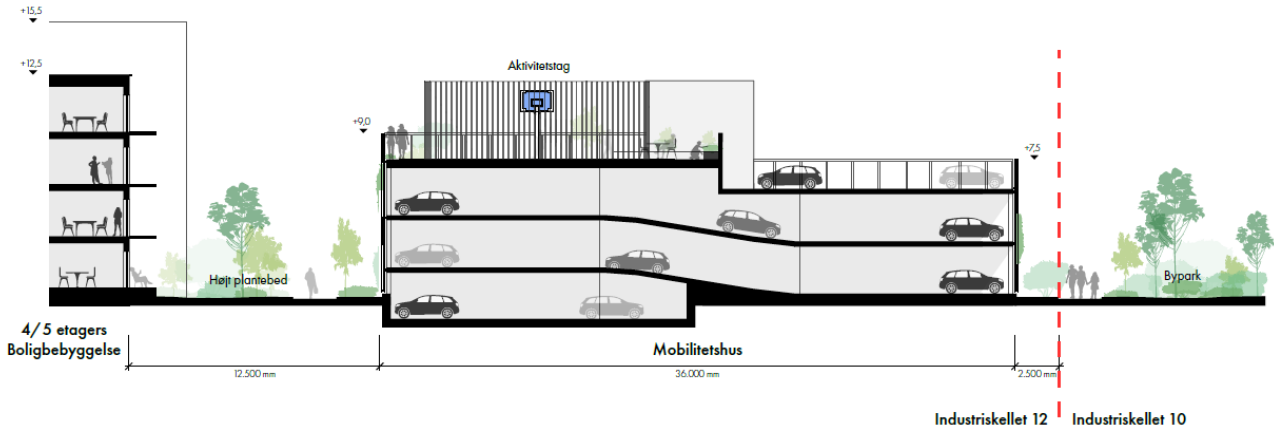
Der skal minimum etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og minimum halvdelen af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning.

Projektet forudsætter en afvigelse fra helhedsplanen som forudsætter 60% af parkeringen etableres i konstruktion, hvilket typisk forudsætter en halvt nedgravet P-kælder under gårdrummet med 40% parkering på terræn.

I dette projekt foreslås det at 100% af parkeringen samles i et parkeringshus.

Industriskellet 12, Ishøj

Principsnit
1:200



Eksempel på principsnit af parkeringshus og overgang til beboelse og den grønne plads

Fællesskab

Helhedsplanen beskriver at der i de nye boligområder skal arbejdes med at skabe faciliteter og plads til fællesskaber. Der vil derfor i lokalplanen blive stillet krav til, at der i boligområdet etableres fællesrum. Faciliteter og plads til fællesskab kan fordeles på flere supplerende rum/løsninger som fx i et udendørs orangeri, en fælles tagterrasse og i et fælleslokale integreret i bygningerne. Flere

mødesteder understøtter beboernes mulighed for at interagerer med hinanden og skabe en fælles beboerånd i området.

Tryghed

Der stilles krav i lokalplanen til, at der som minimum isættes vinduer i facader mod syd, nord, øst og vest, hvilket sikrer "øjne" på det omkringliggende område. Derudover sættes der krav i lokalplanen til, at der etableres belysning i gårdrum, på stier, parkeringspladser og ved indgangspartier.

Der er særlig opmærksomhed på at sikre at private som offentlige byrum, parkeringshuset og tagterrassen på dette understøtter tryghed.

Bæredygtighed

Udvikler ønsker at etablere et projekt der kan opnå DGNB Guld-certificering, og har yderligere ambition om at opfylde Build for Life Fondens skærpede CO2-krav, som kræver en reduktion på minimum 30% i forhold til de gældende lovkrav.

Med baggrund i helhedsplanen er der i hele området, Sydengen, arbejdet med at integrere klimatilpasningstiltag, der skal sikre, at regnvand håndteres på egen grund. Forsinkelse af regnvand skal ske ved hjælp af LAR-løsninger som fx regnbede eller bassiner der integreres overfladisk i de fælles opholdsarealer, hvor de tilfører en rekreativ karakter og merværdi. I denne lokalplanproces arbejdes der på samme vis med at imødekomme helhedsplanens principper for klima. Der arbejdes også videre med helhedsplanens principper for solceller på tage og facader samt grønne tage. Lokalplanen vil fx derfor også stille krav til, at der som minimum etableres grønne tage på alle overdækkede cykelparkeringer, hvilket også tilfører området en mere grøn karakter.

Et nyere tiltag indenfor bæredygtighed er med ladestanderbekendtgørelsen fra 2020, som sætter krav om at alle parkeringspladser i større boligbyggerier skal klargøres til ladestandere. Et krav bygherre vil møde i byggesagsbehandlingen.

Trafikstøj

I det videre arbejde med projektet vil der lægges fokus på overholde Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj. Bebyggelsen er planlagt som en åben karré struktur. Dette greb forventes at lukke gårdrummet af for en del af trafikstøjen fra området.

Gældende Planer

Lokalplanens område (Industrivangen 2-12) er omfattet af lokalplan nr. 1.11.3. Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan for boligområdet.

Helhedsplan for Sydengen blev revideret i oktober 2022, og danner sammen med kommuneplantillæg nr. 3 fra 2023 grundlag for omdannelsen af området.

Med lokalplanen foreslås det at parkeringsprincippet i Helhedsplanen revideres, så 100% af parkering kan etableres i konstruktion i form af et parkeringshus.

Kommuneplantillæg forudsættes fremsat i forbindelse med lokalplan, så plangrundlaget er i overensstemmelse med denne.

Tidsplan

Lokalplanen for boligområdet forventes sendt i offentlig høring i sidste kvartal 2025.