

Lokalplan

## 2.00 - Stationsforpladsen ved Ishøj Strand ARKEN



Lokalplanen er under udarbejdelse



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Eksisterende forhold .....	6
Fremtidige forhold .....	9
Overordnet planlægning .....	12
Øvrig planlægning og lovgivning .....	13
Bestemmelser .....	18
§ 1 Lokalplanens formål .....	19
§ 2 Område og zonestatus .....	20
§ 3 Udstykning/matrikulære ændringer .....	21
§ 4 Anvendelse .....	22
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	23
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	24
§ 7 Vej, sti og parkering .....	25
§ 8 Ubebyggede arealer .....	26
§ 9 Klima og energi .....	27
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen .....	28
§ 11 Aflysning af servitutter .....	29
§ 12 Ophævelse af lokalplan .....	30
§ 13 Retsvirkninger .....	31
Vedtagelsespåtegning .....	32
Kort og bilag .....	33
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning .....	34
Kortbilag 2 Bevaringsværdige træer .....	35
Kortbilag 3 Situationsplan .....	36

# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning.

Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

# Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

# Lokalplanens baggrund og formål

## Baggrund

I 2016 vedtog Folketinget anlægsloven om Hovedstadens Letbane. Anlægsloven vedrører letbanens linjeføring og placering af stationer, mens udformningen af stationsforpladserne er lagt ud til kommunerne gennem kommune- og lokalplanlægning.

Letbanen er ca. 27 km lang og forbinder Lundtofte i Lyngby kommune i nord med Ishøj kommune i syd.

Letbanen har i alt to stop i Ishøj:

- Ishøj Station
- Ishøj Strand ARKEN

Vedrørende området ved stationen "Ishøj Strand ARKEN" indeholder beslutningen om en letbane, at der skal udarbejdes et plangrundlag, der kan rumme en stationsforplads. I dag er området både i kommuneplanen og lokalplaner udlagt til boligformål. Anlæg af en stationsforplads kræver derfor en ændring af plangrundlaget, herunder både en ny kommuneplanramme samt en ny lokalplan.

For så vidt angår stoppet ved Ishøj Station er området allerede udlagt til bl.a. stationsforplads, og dermed kræves der ikke en ændring af plangrundlaget.



*Oversigt over hele strækningen som er vedtaget ved en anlægslov om Hovedstadens Letbane.*

## Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre anlæg af en stationsforplads i tilknytning til letbanen, der understøtter brugen af den kollektive trafik. Lokalplanen fastsætter krav til indretningen af pladsen, så der sikres en hensigtsmæssig og tryk trafikafvikling, der

understøtter det lette skift mellem forskellige trafikformer. Det betyder blandt andet plads til at parkere cykler tæt på, god belysning og belægning, samt mulighed for afsætning af passagerer der ankommer med bil.

For at skabe en plads med fokus på tilgængelighed, tryghed og en grøn profil, er der fokuseret på at sætte en ramme om pladsen i form af træer, der afgrænser mod nord og bevaring af den eksisterende træække mod nord/øst. Pladsens belysning og indretning har udgangspunkt i at pladsen skal være for alle og skal være tryk på alle døgnets timer.

Endvidere er det lokalplanens formål, at den nye stationsforplads bliver et genkendeligt, identitetsskabende sted for Ishøj, med indarbejdelse af kunst.

# Eksisterende forhold

## Lokalplanområdet og zonestatus

Lokalplanen omfatter eksisterende byzone og udgør ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel 5hz og 11h, Ishøj By, Ishøj.

Området ligger i den østlige del af Ishøj Kommune med en unik placering - med byen i ryggen og på kanten af kystlandskabet.

## Anvendelse

Området er i kommuneplanen udlagt til et boligområde.

## Bebyggelse

Der har tidligere været en enkel bygning på matrikel 5hz, Ishøj By, Ishøj. Bygningen blev eksproprieret i forbindelse med anlægsloven, og er siden blevet revet ned.



*Her ses lokalplanområdet fra Vejledalen med kig mod det åbne landskab.*

## Ubebyggede arealer



Lokalplanområdet er præget af høje træer på den ene side ind mod idrætsområdet og krat bevoksning i selve lokalplanområdet. Mod Ishøj Strandvej har området en mere åben karakter. Længs Strandparkstien er et hegn af fuldkronede fyrretræer som bidrager til at skabe retning og adskiller stiens rum fra den bagvedliggende bebyggelse. Mellem idrætsområdet og strandparkstien er et tæt krat, der fungerer som rumafgrænsende element mellem idrætsanlægget og stien.



*Strandparkstien, kig mod den kommende stationsforplads fra nord og høje fyrretræer på højre side og solitære træer på skråningen i venstre.*

## Vej, sti og parkering

### Vej

Vejledalen er den primære vejadgang til området.

Sydøst for lokalplanområdet er Ishøj Strandvej som fortsætter videre til henholdsvis Vallensbæk Kommune i nord og Greve Kommune i syd, og udgør en af kommunens primære trafikveje,

### Sti

Strandparkstien er en vigtig forbindelse der krydser under Ishøj Strandvej, da den forbinder Ishøj By med Strandparken, Arken og Havnen.

## Parkering

Der er en privat parkeringsplads mod nord i umiddelbare tilknytning til lokalplanområdet.

## Det omkringliggende område

Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af eksisterende boligområder i form af etageboliger og ældreboliger. Mod øst er den afgrænset af Ishøj Strandvej og strandengen, der er et område med landskabelige bevaringsværdier. Mod nord er området afgrænset af forskellige idrætsfaciliteter. På modsatte side af Ishøj Strandvej ligger en rasteplads, hvorfra der er adgang for gående via tunnel under Ishøj Strandvej til området. I nær afstand ligger skoler, daginstitutioner og kulturinstitutioner m.m.



*Kort over lokalplanens afgrænsning og de omkringliggende funktioner*

# Fremtidige forhold

## Zonestatus

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

## Anvendelse

Området skal anvendes til stationsforplads til den kommende letbane.

## Bebyggelse

Der må ikke opføres egentlig bebyggelse i lokalplanområdet, udover brugerrettede installationer, der er nødvendige på en stationsforplads, herunder f.eks. overdækning til cykler, venteareal, samt kunstinstallationer.

## Ubebyggede arealer

### Beplantning

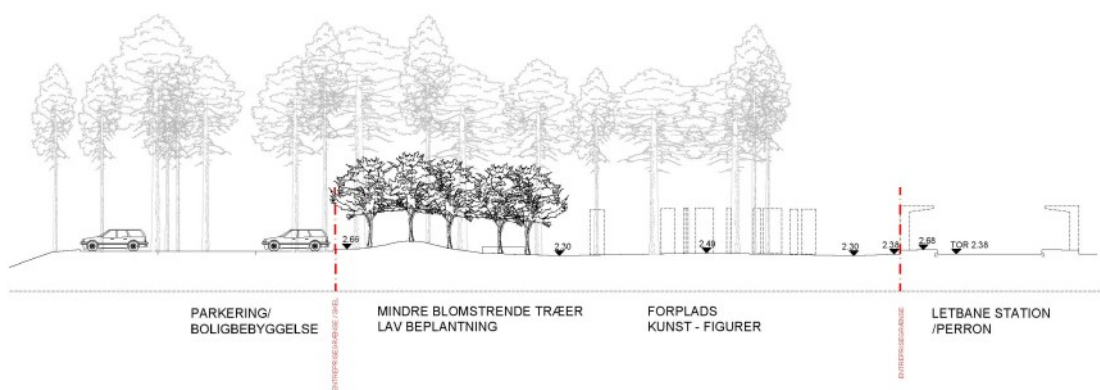
De eksisterende fyrretræer langs Strandparkstien udgør et rumskabende element og skal derfor bevares. Træerne kan erstattes og suppleres med samme fyrretræer ved sygdom eller lignende. Derudover fastlægger lokalplanen, at stationsforpladsen skal beplantes med mindre blomsterende træer og lav beplantning i form af prydbuske, stauder, græsser. Alt beplantning, udover træer, skal være lav så visuel kontakt til omgivelserne bibeholdes.

Derudover skal beplantningen overvejende være hjemmehørende arter - gerne i forskellige variationer og i flere lag af hensyn til en styrket biodiversitet - suppleret med blomstrende træer og buske. De eksisterende bevaringsværdige træer er, udover at være et rumskabende element, også en stor værdi for at biodiversiteten bibeholdes og øges i området.

### Belysning

Belysning på pladsen skal bidrage til oplevelsen af en overskuelig plads, der føles tryk i de mørke timer. Belysningen skal være med til at møblere pladsen og bidrage til at give en tryk atmosfære. Det er derfor afgørende, at belysningen placeres, så der ikke opstår mørke "pletter", dvs. områder, hvor der er kroge eller hjørner der mangler belysning.

Derudover skal belysning placeres således, at der ikke opstår gener i forhold til de tilstødende boliger og derfor skal lyset som udgangspunkt holdes begrænset til selve pladsen, og rettes mod de områder og elementer, der ønskes belyst.



**OPLAND** NY LETBANESTATIONSFORPLADS ISHØJ STRAND 'ARKEN' - Dispositionsforslag  
 SNIT A-A  
 BEREGNING/UDFØRINGSSTADIUM: TMA/KNC MÅL: 1:200 DATO: 04.04.2023 SAG NR.: 678 TECH. NR.: 02.01  
 Opland Landskabsarkitekt ApS Tranevej 16, 2. sal 2400 København NV Tlf.: 3393 1506 www.opland.eu

*Snittegning der viser området på tværs fra beplantningsområdet mod letbanestoppet.*

## Vej, sti og parkering

### Vej

Ankomst med bil til stationsforpladsen vil være fra Vejledalen. Vejforløbet ændres, så det passer til den kommende stationsforplads. Vejforløbet er ikke en del af lokalplanens afgrænsning.

### Sti

Ankomst for de bløde trafikanter vil primært være fra Strandparkstien og Vejledalen.

### Parkering

Der er ikke faste parkeringspladser i lokalplanområdet, idet pladsen er meget lille. Der etableres et kys-og-kør anlæg, med plads til to biler til afsætning af passagerer der ankommer i bil. Der etableres ca. 50 cykelparkeringspladser med krav om at halvdelen skal etableres med overdækning.

## Kunst

Formålet med kunstprojektet er at skabe en identitetsskabende ankomst til Ishøj. Kunstprojektet er udformet og udviklet til stationsforpladsen, og bliver dermed en integreret del af pladsen. Kunsten skal placeres så besøgende og letbanepassagerer straks får øje på den og identificerer værket med Ishøj, letbanestationen og ARKEN. Derudover skal kunsten placeres centralt på pladsen, hvor den vil være synlig, både fra Vejledalen, samt fra Ishøj Strandvej og de to letbaneperroner.

# Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemmende for lokalplanen.

## Fingerplan

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet og kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen.

Lokalplan 2.00 er beliggende indenfor fingerplanen i det ydre storbyområde (byfingrene). Fingerplanen 2019 fastlægger, at den kommunale planlægning i det ydre storbyområde skal sikre: "*.. at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.*" Lokalplan 2.00 skaber grundlaget for at efterfølgende byudvikling kan styrke den kollektive trafikbetjening i form af letbanen.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Eksisterende rammer 1.B.19 og 1.B 17 er udlagt til boligformål, som ikke muliggør anvendelse til en stationsforplads. Rammerne bliver slået sammen til én ny ramme der betegnes 1.T.5 og som ændrer anvendelsen fra boligformål til teknisk anlæg.

## Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 8 Strandlunden, Jægerbuen og Ishøj Idrætscenter, 1.25 Tranegården og 1.21 Vildtbanegård 3 og Tranebærhaven. Den del af lokalplanerne, der gælder for matriklerne i denne lokalplan, ophæves ved offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan 2.00.

# Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til øvrig planlægning og lovgivning.

## Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

## Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet.

## Støj

Hovedstadens Letbane har i forbindelse med VVM-rapporten for letbane på Ring 3 foretaget en gennemgående vurdering af støjniveauer for letbanen. Rapportens samlede vurdering om støj fra stationer er, at der ikke forventes yderligere støjgener fra stationerne.

# Klima

Lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruet i Kommuneplan 2020. Der skal derfor indarbejdes afværgeforanstaltninger der minimerer skaderne ifm. en oversvømmelse. I forbindelse med lokalplanen bliver der derfor stillet krav om at klimatilpasning skal bidrage til at skabe merværdi og identitet i området.

Lokalplanområdets terræn- og grundvandforhold gør, at dele af lokalplanområdets regnvand ikke kan nedsives rekreativt, hvorfor vandet skal tilbageholdes i forsinkelsesmagasiner under jorden. Dele af lokalplanområdet, særligt området med træer og beplantning, skal så vidt muligt, holde regnvandet tilbage rekreativt. Vandet i forsinkelsesmagasinerne kan evt. pumpes op og anvendes til vanding af planterne på pladsen.

# Lov om miljøvurdering

I udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 2.00, er der taget stilling til, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Forslaget til lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) i det de fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser. Planerne er også omfattet heraf, da de udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Planerne er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1.

Planforslaget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Da planforslaget må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver: "Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer."

Der er derfor gennemført en screening af lokalplanforslaget, hvor der er taget stilling til, om planen påvirker miljøet i en sådan grad, at der kræves en miljørapport. Screeningen er også udført med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven, samt en høring hos berørte myndigheder.



## Begrundelse for afgørelse

Planene udmønter beslutningen i Anlægslov for Hovedstadens Letbane om anlæg af en letbane samt placering af et letbanestop og indretning af en stationsforplads på lokalplanområdet. Placering af letbanestoppet samt anlæg af letbanen er miljøvurderet i den forbindelse. Lokalplanen fastsætter krav til indretning af stationsforpladsen.

Området er præget af boliger samt institutioner og idrætsanlæg. Stationen er indrettet til at servicere det lokale område på begge sider af Ishøj Strandvej og er derfor koblet op på stisystemet og det hurtige skift til letbane. Lokalplanen stiller krav til indretning af pladsen og indarbejder herunder krav om en funktionel trafikplads, der primært skal kunne håndtere bløde trafikanter samt skiftet mellem forskellige transportmidler – herunder cykler og i mindre grad afsætning fra bil. Lokalplanen indeholder krav om cykelparkering hvoraf 50 % af dem er overdækkende for at facilitere denne ankomst til stationen. Pladsen indrettes desuden med et "kys-og-kør" anlæg med plads til 2 holdende biler. Da pladsen er forholdsvis lille indeholder pladsen ikke decideret parkering af biler og opfordrer dermed ikke til en ankomst og langtidsparkering med biler.

Det vurderes derfor ikke at den trafikale konsekvens for området vil have en væsentlig påvirkning på miljøet.

Lokalplanen sætter krav om bevaring af træbeplantning langs Strandparksstien samt stiller krav om beplantningsbælte til naboskel mod vest, hvor der ligger en etageboligbebyggelse. Derudover er der krav til at pladsen indrettes med mindre områder af træbeplantning og lavere grønt for at skærme og danne en effektiv trafikplads med et grønt præg af høj kvalitet. Der er desuden fastsat krav om at cykeloverdækningen skal være beplantede. Det vurderes derfor ikke at lokalplanen vil medføre en forringet grøn kvalitet for området og dermed have en væsentlig påvirkning på miljøet.

Området ligger delvist afsondret fra de omkringliggende boliger og funktioner. For at skabe tryghed på alle tidspunkter af døgnet stiller lokalplanen krav om at beplantningen består af solitære træer suppleret med lav beplantning for at brugere har mulighed for at orientere sig på hele pladsen. Ligeledes stiller lokalplanen krav om at der etableres belysning, der oplyser, men som ikke generer nabobebyggelserne, så der ikke opstår mørke områder på pladsen.

## Afgørelse

På baggrund af screeningen vurderer Ishøj Kommune, at lokalplanforslag nr. 2.00 og kommuneplantillæg nr. 4, ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke kræver udarbejdelsen af en miljørapport.

Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

## Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via Nævnenes Hus. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ishøj Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du indbetale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Gennem Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ishøj Kommune. Hvis Ishøj Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes hus, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i Lov om planlægning.

## Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er udpeget til trækfuglereservat. Det vurderes dog, alene pga. afstanden, at anlæg af en letbaneforplads ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes igen alene pga. afstanden, at anlæg af en letbaneforplads, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Ishøj Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

## Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter der er omfattet af beskyttelsesordningen fremgår af habitatdirektivets Bilag IV.

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende Bilag IV-arter i lokalplanområdet og på grund af områdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af Bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter fra direktivets Bilag IV.

# Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

# § 1 Lokalplanens formål

## §1.1 Formål

Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for etablering af en stationsforplads i forbindelse med anlæg af letbanen,
- at stationsforpladsens indretning understøtter gode adgangsforhold, tilgængelighed og tryghed,
- at sikre en hensigtsmæssig placering af byrumsinventar,
- at give mulighed for kunstinstallationer der giver stationsforpladsen stedsidentitet.

# § 2 Område og zonestatus

## §2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag\_1 og omfatter matrikel 5hz, 11h, Ishøj By, Ishøj.

## §2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3

# Udstykning/matrikulære ændringer

### §3.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

# § 4 Anvendelse

## §4.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg i form af en stationsforplads.



# § 5 Bebyggelsens omfang og placering

## §5.1 Småbygninger

Der må ikke opføres egentlig bebyggelse i lokalplanområdet, udover brugerrettede installationer, der er nødvendige på en stationsforplads, herunder f.eks. overdækning til cykler, venteareal, samt kunstinstallationer.

# § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

## §6.1 Skilte- placering, størrelse og belysning af skilte

Der kan opsættes informationstandere og informationsskilte med og uden lys. Der må ikke opsættes permanente reklameskilte på pladsen.

## §6.2 Overdækninger

Overdækninger skal beplantes med græs, sedumbeplantning eller lignende på taget og der skal etableres lys under taget.

# § 7 Vej, sti og parkering

## §7.1 Vej

Der skal etableres vejadgang fra Vejledalen.

## §7.2 Parkering

Der skal etableres et kys-og-kør anlæg med plads til to biler.

Der skal etableres min. 50 cykelpladser, hvoraf mindst halvdelen skal være med overdækning.

# § 8 Ubebyggede arealer

## §8.1 Beplantning

De på kortbilag 2 viste træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes. Ishøj Kommune kan dispensere til beskæring eller fældning af træerne efter en vurdering af beplantningens tilstand.

Træer indenfor stationsforpladsen skal etableres som opstammede- eller mindre blomstrende træer.

Alt beplantning, udover træer, skal være lav så visuel kontakt til omgivelserne bibeholdes. Det kan være Katteurt, Blåaks, Blåklokke eller græsarter og lignende.

## §8.2 Belysning

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Der skal være belysning ved cykelparkeringspladser.

Overdækkede cykelparkering skal have integreret lys i tagkonstruktionen. Belysningen skal give en jævn nedadrettet belysning.

Belysningen skal placeres, så der ikke opstår mørke "pletter" i lokalplanområdet.

# § 9 Klima og energi

## §9.1 LAR

Regnvandet skal i vidt omfang tilbageholdes og anvendes rekreativt, inden det ledes til regnvandsledningen. Alternativt kan dele af lokalplanområdets regnvand tilbageholdes i forsinkelsesmagasiner.

# § 10 Forudsætninger for ibrugtagen

Der kan ikke gives tilladelse til ibrugtagning af stationsforpladsen før følgende vilkår er opfyldt:

## §10.1 Anlæg af vej, parkeringpladser, sti, opholdsareal

Der skal etableres et anlæg med kys-og-kør med plads til to biler,

# § 11 Aflysning af servitutter

## §11.1 Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over andre tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Følgende servitutter ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplanen

24.09.1963 - 11245-11 Dok om byggelinjer

05.04.1966-75-11 Dok om adgangsbegrænsning

02.09.1971-8400-11 Dok om adgangsbegrænsning

31.05.1972-6345-11 Dok om bebyggelse

# § 12 Ophævelse af lokalplan

## §12.1 Endelig vedtagelse

Ved endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2.00 ophæves følgende lokalplaner for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

- Plan nr. 8 Strandlunden, Jægerbuen og Ishøj Idrætscenter
- Plan nr. 1.25 Tranegården
- Plan nr. 1.21 Vildtbanegård 3 og Tranebærhaven



# § 13 Retsvirkninger

## §13.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 2.00 Stationsforpladsen ved Ishøj Strand ARKEN ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 8 Strandlunden, Jægerbuen og Ishøj Idrætscenter.
- Lokalplan nr. 1.25 Tranegården
- Lokalplan nr. 1.21 Vildtbanegård 3 og Tranebærhaven.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslagens offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

# Vedtagelsespåtegning

## §.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd  
06. juni 2023.

På byrådets vegne

Merete Amdisen

/

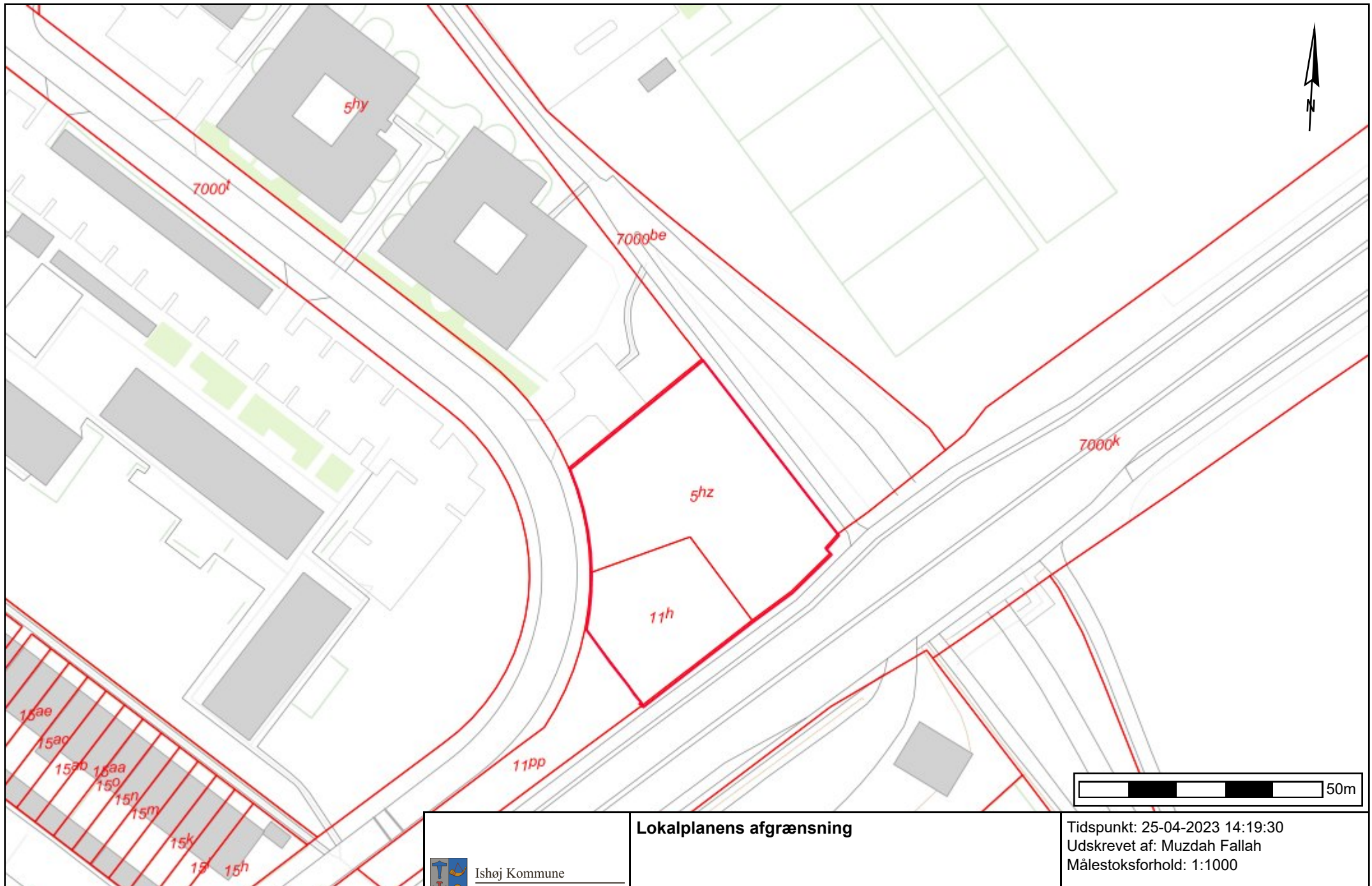
Kåre Svarre Jakobsen

# Kort og bilag

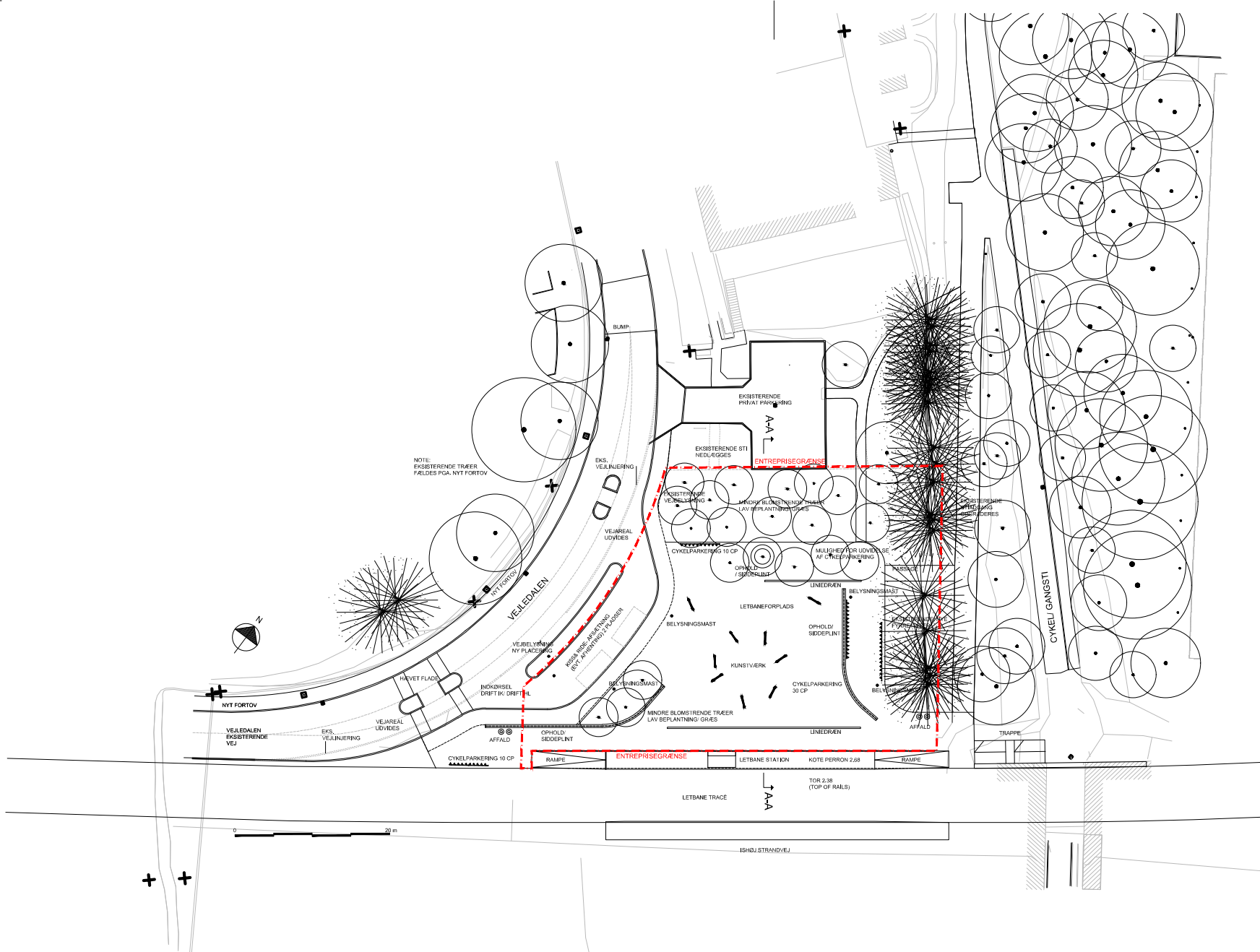
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.







AND

NY LETBANESTATIONSFORPLADS ISHØJ STRAND 'ARKEN' - Dispositionsforslag  
OVERSIGTSPLAN

DATO:	SAG NR.:	TEGN. NR.:
04.04.2023	678	01.01