

Delområde A

Området skal anvendes til håndværksvirksomhed, værksteder samt engroshandel og administration/kontor tilknyttet de nævnte erhverv.

Eksisterende plangrundlag	Ændringer i lokalplanforslaget
Tilladt at have bolig ifm. virksomhed.	Mulighed for at have bolig i tilknytning til erhverv vil efter vedtagelse af lokalplanen ophører. Lokalplanen regulerer fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende anvendelse af boligerne kan fortsætte uændret, indtil boligen skal nedrives.
Bygningshøjden er 8.5 meter i hele delområdet	Bebyggelsens højde øges til 15 meter for ejendomme med skel mod Ishøj Stationsvej og 10 meter i resten af delområdet. En højere bebyggelse i hele delområdet giver en bedre sammenhæng med Winthersmindes større volumener og giver virksomhederne større synlighed fra Ishøj Stationsvej.
Skiltning har ikke været reguleret i lokalplanerne	Skiltning reguleres efter foranalysens anbefalinger.
Analysen peger på en forskønnelse af områdets forarealer.	Enkeltstående træer fremfor tæt beplantning og indføring af beplantningszoner
Oplag har ikke været reguleret i eksisterende lokalplaner – analysen peger på retningslinjer for oplag	Der bliver indført 2,5 meters afstand fra skel ift. oplag, af genstande der ikke er driftsmateriel.
Har ikke været reguleret, men der er stor efterspørgsel på etablering af mobile/stationære madsalgsvogne.	Mulighed for at etablere maksimum én madsalgsvogn i delområdet. Anvendelsen må kun foregå efter aftale med den enkelte grundejer og parkeringsnormen skal overholdes på grunden. Placeringen må ikke være til gene for områdets øvrige trafikforhold.

Delområde B

Delområdet skal anvendes til værksteder, mindre industriformål og produktion, forsamlingslokaler, klinikker*, samt til lager, engroshandel og administration, der er tilknyttet de nævnte erhverv. *fx hospitalsformål uden overnatning og dyreklinikker.

Eksisterende plangrundlag	Ændringer i lokalplanforslaget
Matr. 15f og del af matr. 68a Ishøj by, Ishøj er beliggende i landzone i dag. (motorsportbanen)	Området overføres til byzone og udlægges til erhverv. Området har tidligere været en del af den grønne kile, men blev reduceret ifm. revisionen af Fingerplanen i 2017 og dermed blev der skabt en mulighed for at inddrage motorsportsbanen til erhvervsudvikling.
Maks. 2 etager i dag	Etageantallet har besværliggjort sagsbehandlingen ift. den enkelte byggeansøgning, for at give den enkelte anvendelse mere fleksibilitet, vil reguleringen af byggeriet fremover være styret af bebyggelsesprocenten, bygningshøjden (maks. 15 meter) og parkeringsnormen.
Skiltning har ikke været reguleret i lokalplanerne	Skiltning reguleres efter foranalysens anbefalinger.
Analysen har peget på en forskønnelse af områdets forarealer.	Enkeltstående træer fremfor tæt beplantning og indføring af beplantningszoner – efter foranalysens anbefalinger.
Oplag har ikke været reguleret i eksisterende lokalplaner – analysen har peget på retningslinjer for oplag	Der bliver indført 2,5 meters afstand fra skel ift. oplag, af genstande der ikke er driftsmateriel.
Har ikke været reguleret, men der er stor efterspørgsel på etablering af mobile/stationære madsalgsvogne.	Mulighed for at etablere maksimum én madsalgsvogn i delområdet. Anvendelsen må kun foregå efter aftale med den enkelte grundejer og parkeringsnormen skal overholdes på grunden. Placeringen må ikke være til gene for områdets øvrige trafikforhold.

Delområde C

Delområdet skal anvendes til værksteder, mindre industriformål, produktion, transport, lager, herunder højlagre, offentligt formål som materialegård, engroshandel og administration/kontor tilknyttet de nævnte erhverv, herunder butikker til særligt pladskrævende varer.*

Eksisterende plangrundlag	Ændringer i lokalplanforslaget
Der ligger mange bilforhandlere i området, som ikke har været omfattet af eksisterende lokalplaner.	Lokalplanforslaget stiller forslag om, at der kan etableres butikker til særligt pladskrævende varer i delområdet, med en butiksstørrelse på minimum 1000 m ² ., (som i delområde D). Anvendelsen omfatter dog ikke arealudlæg til andre store butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv.
Maks. 2 etager i dag	Etageantallet har besværliggjort sagsbehandlingen ift. den enkelte byggeansøgning, for at give den enkelte anvendelse mere elasticitet, vil reguleringen af bygningerne fremover være styret af bebyggelsesprocenten, bygningshøjden (maks. 15 meter) og parkeringsnormen.
Skiltning har ikke været reguleret i lokalplanerne	Skiltning reguleres efter foranalysens anbefalinger.
Analysen har peget på en forskønnelse af områdets forarealer.	Enkeltstående træer fremfor tæt beplantning og indføring af beplantningszoner.
Oplag har ikke været reguleret i eksisterende lokalplaner – analysen har peget på retningslinjer for oplag	Der bliver indført 2,5 meters afstand fra skel ift. oplag, af genstande der ikke er driftsmateriel.
Har ikke været reguleret, men der er stor efterspørgsel på etablering af mobile/stationære madsalgsvogne.	Mulighed for at etablere maksimum én madsalgsvogn i delområdet. Anvendelsen må kun foregå efter aftale med den enkelte grundejer og parkeringsnormen skal overholdes på grunden. Placeringen må ikke være til gene for områdets øvrige trafikforhold..

Delområde D

Delområdet skal anvendes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgswarebutikker herunder til særligt pladskrævende varer.*

Eksisterende plangrundlag	Ændringer i lokalplanforslaget
Enkelte steder har det ikke været muligt at dispensere til fritidsrelaterede funktioner jf. gældende lokalplaner.	Der er generelt mange henvendelser med forskellige ønsker om at anvende erhvervsbygninger til diverse fritidsinteresser, såsom træningsfaciliteter, legelände, mv. For at sikre ensartet sagsbehandling, er der derfor stillet forslag om, at der i lokalplanen åbnes for anvendelser til service- og kulturformål i et begrænset omfang, ud fra tanken om, at erhvervsområdet er udlagt til og skal anvendes hovedsageligt til erhverv. Anvendelsen må ikke skabe restriktioner eller hindre virksomhedsdriften for omkringliggende virksomheder Landsplandirektivets bestemmelser for aflastningsområder forhindrer ikke anvendelse til andre formål, som er forenelige med detailhandel.
	Nyt aflastningsområde Landsplandirektivet har udpeget en større del af erhvervsområdet til et nyt aflastningsområde, her kan der planlægges for 95.300 m ² butiksareal til udvalgswarebutikker, herunder butikker til særligt pladskrævende varer. Området huser allerede ca. 60.000 m ² udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varegrupper og der er dermed en restrumlighed på ca. 35.000 m ² .
Maks. 2 etager i dag	Etageantallet har besværliggjort sagsbehandlingen ift. den enkelte byggeansøgning, for at give den enkelte anvendelse mere elasticitet, vil reguleringen af bygningsvolumenerne fremover været styret af bebyggelsesprocenten, bygningshøjden (maks. 15 meter) og parkeringsnormen.
Bebyggelsesprocent på ml. 75 – 100 %	Bebyggelsesprocenten øges til 150 %. Området anvendes af pladskrævende funktioner der generelt har brug for flere kvadratmeter inde i bygningerne. En højere bebyggelsesprocent vil dermed give flere etagekvadratmeter. Byggeriet må ligesom i dag, fortsat kun være 15 meter og den enkelte virksomhed skal fortsat overholde parkeringsnormen.
Skiltning har ikke været reguleret i lokalplanerne	Skiltning reguleres efter foranalysens anbefalinger.
Analysen har peget på en forskønnelse af områdets forarealer.	Enkeltstående træer fremfor tæt beplantning og indføring af beplantningszoner

Oplag har ikke været reguleret i eksisterende lokalplaner – analysen har peget på retningslinjer for oplag	Der bliver indført 2,5 meters afstand fra skel ift. oplag, af genstande der ikke er driftsmateriel.
Har ikke været reguleret, men der er stor efterspørgsel på etablering af mobile/stationære madsalgsvogne.	Mulighed for at etablere maksimum 2 madsalgsvogn i delområdet. Anvendelsen må kun foregå efter aftale med den enkelte grundejer og parkeringsnormen skal overholdes på grunden. Placeringen må ikke være til gene for områdets øvrige trafikforhold.

*Særligt pladskrævende er, motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne og trailere, planter og havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer møbler mv.