

Lokalplan

## 1.96 - Boligområde, Ishøj Landsby Syd



Lokalplanen er under udarbejdelse



# Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Hvad er en lokalplan? .....                        | 1  |
| Redegørelse .....                                  | 2  |
| Baggrund og lokalplanens formål .....              | 3  |
| Eksisterende forhold .....                         | 4  |
| Fremtidige forhold .....                           | 17 |
| Overordnet planlægning .....                       | 24 |
| Øvrig planlægning og lovgivning .....              | 31 |
| Bestemmelser .....                                 | 39 |
| § 1 Lokalplanens formål .....                      | 40 |
| § 2 Område og zonestatus .....                     | 41 |
| § 3 Udstykning .....                               | 42 |
| § 4 Anvendelse .....                               | 43 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering .....         | 44 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 46 |
| § 7 Vej, sti og parkering .....                    | 49 |
| § 8 Ubebyggede arealer .....                       | 52 |
| § 9 Klima og energi .....                          | 56 |
| § 10 Forsyning .....                               | 57 |
| § 11 Grundejerforening .....                       | 60 |
| § 12 Forudsætninger for ibrugtagen .....           | 61 |
| § 13 Ophævelse af servitutter .....                | 62 |
| § 14 Ophævelse af lokalplan .....                  | 63 |
| § 15 Retsvirkninger .....                          | 64 |
| Vedtagelsespåtegning .....                         | 65 |
| Kort og bilag .....                                | 66 |
| Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning .....   | 67 |
| Kortbilag 2. Delområdernes afgrænsning .....       | 68 |
| Kortbilag 3. Bebyggelsesplan for delområde A ..... | 69 |
| Kortbilag 4. Bebyggelsesplan delområde B .....     | 70 |

# 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.



# Baggrund og lokalplanens formål

## Baggrund

I 2017 gav Fingerplanen mulighed for at ændre zonestatus fra landzone til byzone på flere arealer i Ishøj Landsby. Siden blev der i 2019 udarbejdet en retningsgivende helhedsplan for en kommende by- og boligudvikling i hele landsbyen, og der blev i 2020 vedtaget den første lokalplan, lokalplan 1.89 Boligområde, Ny Vestervang efter helhedsplanens principper og visioner.

Området på Ishøj Søndergade 3 og Pilemøllevej 6-10 er i dag landzone men ligger i udkanten af Ishøj Landsby. En ændring af lokalplanområdets zonestatus vil inkludere eksisterende bebyggelse i byzone og ensarte vilkårene og retningslinjerne for lokalplanområdet med det omkringliggende område.

## Lokalplanens formål

Lokalplanområdet er placeret i den sydlige udkant af Ishøj Landsby, der mod øst, syd og vest er omkranset af landsbyskoven der blev anlagt i 2017. Lokalplanområdet har dermed en attraktiv beliggenhed, hvor nye boliger vil få en placering meget tæt på og med udsigt til skov og større varierede grønne arealer. Lokalplanens formål er derfor også at sikre, at der opføres nye boliger på en nænsom og hensigtsmæssig måde, der respekterer hensynet til landsbyens og de grønne omkringliggende områders særlige karakter.

Der stilles krav i lokalplanen til, at der må opføres et begrænset antal boliger for at sikre en åben og landskabelig karakter. Derudover stilles der krav til bebyggelsens omfang, det arkitektoniske udtryk, fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger.

# Eksisterende forhold

## Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter Ishøj Søndergade 3 og Pilemøllevej 6, 8 og 10 og udgør i alt ca. 1,3 hektar.

Ishøj Søndergade 3 ligger består af matrikel: 50b, Ishøj by, Ishøj.

Pilemøllevej 6-10 består af matrikel 41c, 41d og 6h, Ishøj by, Ishøj.



Kort over lokalplanområdet.

## Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

## Det omkringliggende område



Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ishøj Landsby og er omkranset af landsbyens eksisterende boligområde. Boligbyggeriet fremstår i varieret arkitektur og er opført i forskellige tidsperioder. I området ses huse med både stråtage og tegltage, med og uden kviste samt huse opført i varierende valg af farver og materialer. Alle tage er dog symmetriske saddeltage og husene er maksimum 1,5 plan. På nedenstående kort ses det omkringliggende område og områdets stisystemer gennem skoven der forbindes til både Pilemøllevej og Ishøj Søndergade.



*Lokalplanområdets omkringliggende område, hvor skovens interne stiforløb og forbindelser fra lokalplanområdet til skoven fremgår.*

### **Ishøj Søndergade 3**

Ishøj Søndergade 3 afgrænses mod nord af boligbebyggelse, hvis forskellig arkitektur kan ses på nedenstående billede.





*Forskellig arkitektur i det omkringliggende område ved Ishøj Søndergade 3.*

Syd for Ishøj Søndergade 3 afgrænses området af Landsbyskoven, der blev plantet i 2017, og skoven bærer derfor præg, i volumen og højde, af at være en nyplantet skov.



*Ishøj Landsbyskov med tilhørende stisystemer.*

Mod øst og vest afgrænses Ishøj Søndergade 3 af boligbyggeri og Landsbyskoven.

### **Pilemøllevej 6-10**



Pilemøllevej 6-10 afgrænses mod nord af boligbebyggelse.



*Omkringliggende boligbebyggelse ved Pilemøllevej 6-10.*

Mod syd og vest afgrænses Pilemøllevej 6-10 ligeledes af Landsbyskoven, og mod øst afgrænses Pilemøllevej 6-10 både af Pilemøllevej, boligbyggeri, Ishøj Vandværk og Landsbyskoven.



*Landsbyskoven øst for Pilemøllevej.*

Nedenfor ses Ishøj Vandværk der bliver færdigbygget i 2021.





## Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse og erhverv.

## Bebyggelse

Bebyggelsen i lokalplanområdet er en blanding af parcelhus, udhuse, erhvervsbygninger og et større enfamiliehus med tilhørende dobbeltgarage.

### **Ishøj Søndergade 3**

På Ishøj Søndergade 3 har der tidligere ligget et gartneri med tilhørende parcelhus og udhus. Drivhusene er fjernet, og parcelhuset, udhuset og fundamenterne fra drivhusene står stadig tilbage. Parcelhuset er i hvide teglsten og med brunt valmtag. Udhuset er opført i gasbeton med brunt symmetrisk tegltag.





*Eksisterende bygninger på Ishøj Søndergade 3.*

### **Pilemøllevej 6-10**

På Pilemøllevej 6-8 ligger der flere erhvervsbygninger med facader i både hvidpudsede tegl og træ. Tagene fremstår både som symmetriske saddeltage og flade tage.



*Erhvervsbygninger på Pilemøllevej 6-8.*

På Pilemøllevej 10 ligger der et større enfamiliehus som blev til- og ombygget i 2011 samt en dobbeltgarage. Facaderne på begge bygninger er opført i gule tegl, og taget på huset er et symmetrisk sort saddeltag i tegl med kvartvalm. Dobbeltgaragen anvendes som både garage i stueetage og beboelse i den udnyttede tagetage.





*Eksisterende boligbebyggelse samt dobbeltgarage på Pilemøllevej 10.*

## Ubebyggede arealer

### **Ishøj Søndergade 3**

På Ishøj Søndergade 3 er der høj og tæt beplantning mod syd, øst og vest. Særligt i det sydlige skel fremstår beplantningen med sin volumen afskærmende mod Landsbyskoven.



*Tæt og høj beplantning langs det sydlige skel på Ishøj Søndergade 3.*



I den nordlige ende af Ishøj Søndergade 3 og flere andre steder på grunden står der flere høje og ældre nåle- og thujatræer



*Høje træer på henholdsvis selve grunden og ved vejskel på Ishøj Søndergade 3.*

Grunden har efter nedrivning af de tidligere drivhuse stået tom og uberørt gennem flere år, og meget af grunden er derfor tæt bevokset med vild beplantning.





*Tæt og vildtvoksende beplantning på Ishøj Søndergade 3.*

### **Pilemøllevej 6-10**

I lokalplanområdets vestlige del ud mod landsbyskoven, ved Pilemøllevej 6-8, står et fast hegn i træ. Der er ved denne afgrænsning ingen beplantning. På det meste af området er belægningen fast, og der er derfor ingen beplantning på grunden. Ved Pilemøllevej 10, mod vest, varierer beplantningen meget i højde, tæthed og art. De ubebyggede arealer på området er en større have med varieret beplantning. Der er i haven opført et enkelt udhus.



*Bepantning langs henholdsvis det sydlige og vestlige skel på Pilemøllevej 10.*

Pilemøllevej 6 - 8 og 10 har mod øst åbne gårdspladser ud mod Pilemøllevej af henholdsvis betondæk og perlesten. I skel er der både levende hegn af varierende art samt fast hegn i træ.





*Skellet mellem Pilemøllevej 6-8 og 10, hvor der står et fast hegn i træ samt levende hegn. På billedet ses også den faste belægning som betondæk på Pilemøllevej 6-8.*

## Vej

Hver enkelt ejendom på Pilemøllevej 6-10 har udkørsel til Pilemøllevej. Pilemøllevej er mod syd en lukket vej med overgang til cykelsti. Der er ikke fortov langs Pilemøllevej.

Ishøj Søndergade 3 har udkørsel til Ishøj Søndergade. Der er ikke fortov langs Ishøj Søndergade. Ishøj Søndergade er i dag belagt med grus.

## Sti

Der er ingen stisystemer i lokalplanområdet.

## Parkering

Parkering er på egen grund.



# Fremtidige forhold

## Lokalplanområdet

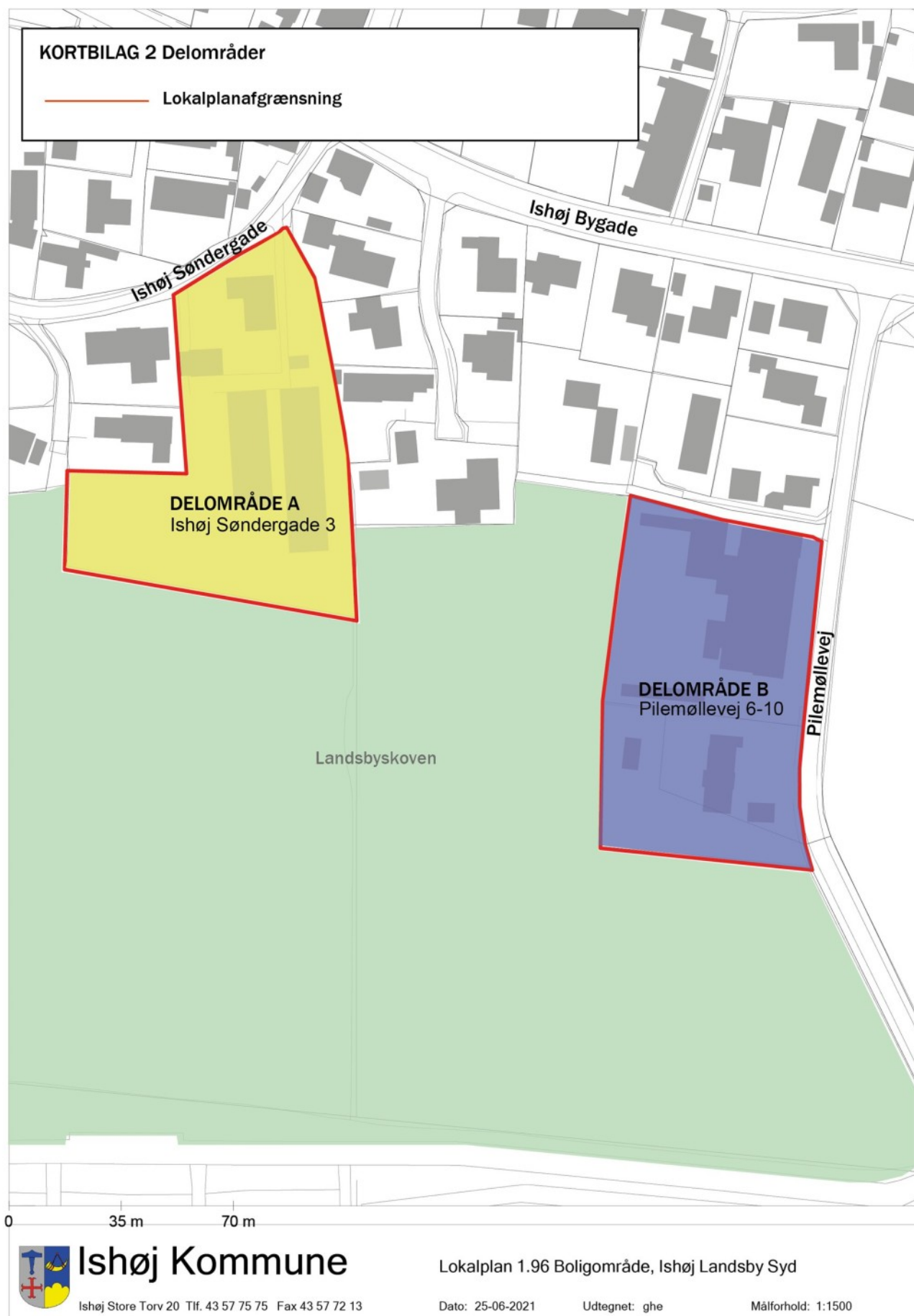
For at sikre at ny boligbebyggelse opføres med hensynstagen til landsbyen og de grønne omkringliggende områders særlige karakter, stilles der en række krav i lokalplanen.

Lokalplanområdet deles op i to delområder, hvor der stilles specifikke krav til hvert område.

**I delområde A** Intentionen med lokalplanen er at sikre at ny bebyggelse som helhed passer ind i det omkringliggende område, og lokalplanen vil derfor muliggøre opførelse af enfamiliehuse samt stille krav til boligernes materiale- og farvevalg, beplantning, vejforløb, og højde på bebyggelsen. Kravene vil understøtte en oplevelse af landsbyens eksisterende struktur og arkitektur.

**I delområde B** vil lokalplanen gøre det muligt at udstykke til dobbelthuse. Derudover ligger der et eksisterende enfamiliehus med tilhørende garagebygning der vil blive liggende. I delområde B stiller lokalplanen krav til fælles friarealer, materiale- og farvevalg, tagenes udformning og en maksimum højde der betyder at den åbne karakter bevares, og at arkitekturen harmonerer med den omkringliggende landsby og natur.

*Kort over delområde A og B*



# Zonestatus

Lokalplanområdet overføres til byzone.

# Anvendelse

Anvendelse fastlægges i delområde A til boligområde.

Anvendelse fastlægges i delområde B til boligområde.

# Bebyggelse

## Delområde A

Lokalplanen gør det muligt at udstykke til 7 nye enfamiliehuse.

Der stilles krav til, at bebyggelsen opføres i pudsede facader med symmetriske saddeltage i tegl. Højden på byggeriet bliver holdt indenfor den gældende i landsbyen, der typisk er 1,5 plan.

I delområdet vil vejen få et bugtet forløb, der bryder med et ellers symmetrisk og homogent udtryk, og som på begge sider af vejen vil give plads til grøn beplantning.

Langs det sydlige skel mod Landsbyskoven placeres 3 ud af de i alt 7 boliger, hvilket betyder, at byggeriets volumen i skellet begrænses. De 3 boliger vil dog have få kig gennem beplantningen og ud til skoven, som på sigt, når Landsbyskoven er vokset mere til, vil give en oplevelse af at være meget tæt på skoven. Skoven vil omvendt også bidrage til området med en naturskøn oplevelse.

## Delområde B

I delområde B vil lokalplanen gøre det muligt at opføre 14 nye boliger som 7 dobbelthuse.

Doppelthusene opføres i 1,5 plan, og der vil i lokalplanen blive stillet krav til, at tage opføres som symmetriske saddeltage i sorte tegl, og at facader fremstår i hvidpudsede tegl.

Boligerne placeres med haver mod sydvest ud mod Landsbyskoven, så der opnås de mest optimale lys- og udkigsforhold. Doppelthusene placeres med forskudte facader og enkeltvist, så der skabes flere grønne lommer med kig mellem husene. Der vil derfor være en oplevelse af lav tæthed i området, og den åbne landskabelige karakter, der kendetegner det omkringliggende område, vil kunne genkendes i bebyggelsen. Landsbyskoven

integreres med sig fra boligbebyggelsen også i det bynære miljø og bidrager med en rig varieret naturoplevelse. Nedenfor ses et eksempel på den kommende boligbebyggelse i delområde B.



*Eksempel på hvidpudsede facader med symmetriske sorte tegltage.*

På Pilemøllevej 10 forbliver enfamiliehuset samt garagen og derfor er bebyggelsen i bebyggelsesplanen placeret rundt om den eksisterende på Pilemøllevej 10. Se eventuelt [kortbilag 4](#).

## Ubebyggede arealer

### Delområde A

Langs det nordlige skel på Ishøj Søndergade 3 står flere høje og ældre nåle- og thujatræer der med fordel kan blive og bidrage til området med en original og historisk landsby- og steds karakter.

Langs det sydlige og vestlige skel mod Landsbyskoven vil den meget tætte og høje beplantning blive fastholdt i lokalplanen i et beplantningsbælte på 5 meter. Beplantningen kan erstattes og suppleres med ny afskærmende beplantning af fritvoksende karakter, og kan udtyndes så der skabes få kig fra boligerne og ud mod skoven.

I det sydlige skel er der på udstykningsplanen afsat et mindre område til grønt fælles areal, hvor det vil være muligt at etablere direkte adgang til skoven og den nærliggende skovsti. Forbindelsen mellem boligbebyggelsen og naturen forstærkes dermed, og den omgivende skov vil blive oplevet som en integreret del af landsbyen. Samtidig sikrer lokalplanen passende afstand mellem bebyggelse og skov ved regulering af bygelinje, beplantningsbælte og en maksimal højde på bebyggelsen.

### **Delområde B**

Langs det nordlige og østlige skel, hvor der ikke er vejadgang, stiller lokalplanen krav til, at der plantes levende hegn som grøn afskærmning. Langs det vestlige skel på Pilemøllevej 6-8 etableres en mere åben beplantning ud mod Landsbyskoven med mindre grupper af træer og eksempelvis syrener. Den åbne beplantning vil ikke give direkte adgang til skoven men muliggør kig til skovbrynet.

Langs det vestlige skel på Pilemøllevej 10 fastholder lokalplanen det tætte og vildtvoksende levende hegn i et beplantningsbælte og gør det muligt at supplere med flere hjemmehørende arter.

Afveksling mellem henholdsvis åbne kig og afskærmning mod skoven er med til at skabe en balance, der bidrager til en hensigtsmæssig og balanceret forbindelse mellem boligbebyggelse og skov.

På delområdet etableres der et større fælles friareal, der skal være samlings- og mødested for områdets beboere. Lokalplanen stiller krav til, at der på arealet plantes hjemmehørende arter der kan indpasses i det danske klima, og som naturligt findes i landsbyen og i den omkringliggende natur. Der etableres mulighed for ophold med placering af bænke og lignende, og det vil også være muligt at etablere et LAR -bassin, der skal bidrage til en rekreativ oplevelse af området.

Langs vejforløbet vil der i lokalplanen blive stillet krav til, at der plantes mindre træer der bidrager til en grøn vejprofil.

## **Vej**

### **Delområde A**

Lokalplanen stiller krav til, at der anlægges et bugtet vejforløb, der gengiver den eksisterende vejprofil på Ishøj Søndergade.

Der vil forsat være adgangsvej fra Ishøj Søndergade.

### **Delområde B**

Den nuværende adgangsvej til Pilemøllevej 6-8 vil blive lukket. Der etableres i stedet en adgangsvej til områdets ti boliger i den nordlige ende af delområdet.

Den nuværende adgangsvej til det eksisterende enfamiliehus på Pilemøllevej 10 bliver også fælles adgangsvej til to nye boliger på Pilemøllevej 10.

## Sti

### **Delområde B**

Sti i lokalplanområdet anlægges som fortov langs vejforløbet.

## Parkering

### **Delområde A og B**

Der stilles i delområde A krav til 2 parkeringspladser per bolig.

Der stilles i delområde B krav til 1,5 parkeringsplads per bolig.

## Klima

Klimaændringer vil fremadrettet medføre øgede regnvandsmængder. Lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruet område ift. regnvand og grundvand. For at sikre at der er plads til regnvandet i kloakkerne, fastsætter spildevandsplanen en afløbskoefficient der er et mål for, hvor meget vand der må afledes fra grunden.

Ved ekstreme regnhændelser kan kloakkerne ikke optage mængderne af nedbør, og for at sikre at regnvandet derfor ikke ødelægger bebyggelsen eller oversvømmer veje, skal der etablere nogle afværgeforanstaltninger. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om regnvandsbassiner der skal sikre, at vandet forsinkes på grunden og ikke belaster kloaksystemet. Anlægget skal bidrage som en rekreativ ressource til området, og derfor fastsættes der også i lokalplanen krav til udformning og beplantning.

Afværgeforanstaltninger på oversvømmelsestruede områder kan eksempelvis være regnvandsbassiner, regnvandsbede og lignende.



Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller på tage.

### **Delområde A**

Grundejerne skal tilbageholde vand på eget jordstykke i f.eks. regnbede eller i en faskine, såfremt den fastsatte afløbskoefficient ikke overholdes.

### **Delområde B**

Klimatilpasningsløsninger anlægges synligt i terræn, så de bliver mulige at integrere i de fælles opholdsarealer, hvor de kan bidrage med en rekreativ karakter.

Nedsivning af regnvand kan også løbe langs stisystemer, hvor bedene er med til at begrønne og forskønne områder, hvor beboerne opholder sig. Nedenfor er vist et regnvandsbed med planter, der bidrager til området med en grøn karakter.



*Regnbed i en boligbebyggelse i Malmø*



# 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

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Grundtanken bag Fingerplanen er:

- at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner mv. omkring en veludbygget infrastruktur i fingerbyen.
- at forbeholde områderne mellem og uden for fingerbyen til grønne kiler, mindre bysamfund, jordbrug mv.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ishøj landsby og i det øvrige hovedstadsområde. Området er omgivet af den ydre grønne kile. Her kan kun ske en byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund, og ny boligbebyggelse skal begrundes i lokale behov. Udvikling af erhverv- og byfunktioner skal betjene et opland indenfor Ishøj Kommune og nabokommuner. Ikke et regionalt opland.

I forbindelse med revision af Fingerplan 2013 bød Ishøj Kommune ind med ønsker om en justering af de grønne kiler og transportkorridoren samt byområdernes afgrænsning. Med Fingerplan 2017 blev justeringen mulig, hvilket betyder, at det nu er muligt at ændre den administrative opdeling i by- og landzone. Med lokalplanen bliver det derfor muligt at byudvikle og opføre et begrænset antal boliger i de områder der ændrer zonestatus til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

## Kommuneplan

Lokalplanen er ikke omfattet af kommuneplanens rammer, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2 med tilhørende kommuneplanramme 4.B.9 Ishøj Søndergade og 4.B.10 Pilemøllevej.

Området i kommuneplanrammerne omfatter arealer ved Ishøj Søndergade og Pilemøllevej i Ishøj Landsby, og lokalplanområdet består af følgende matrikler: 50b, 41d, 41c og 6h Ishøj By, Ishøj.

Kommuneplantillæg nr. 2 fastsætter anvendelse til boligområde, zonestatus til byzone, bebyggelsens omfang, specifik anvendelse og parkeringsnormer efter kommuneplanens bestemmelser. Specifik anvendelse fastsættes i 4.B.9 til enfamiliehuse og i 4.B.10 til dobbelthuse samt enfamiliehuse. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for enfamiliehusudstyknings for hvert enkelt jordstykke og til 40 for tæt-lav byggeri for området som helhed. Derudover fastsætter kommuneplanrammen en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og 1,5 plan.

## Miljøscreening:

Kommunen har foretaget en miljøscreening af kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2020. På baggrund af screeningen har Ishøj Kommune vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport, da der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved udarbejdelse af en ny kommuneplanramme. Beslutningen er offentliggjort på kommunens hjemmeside 7. december 2021.

### **Kommuneplanramme 4.B.9:**

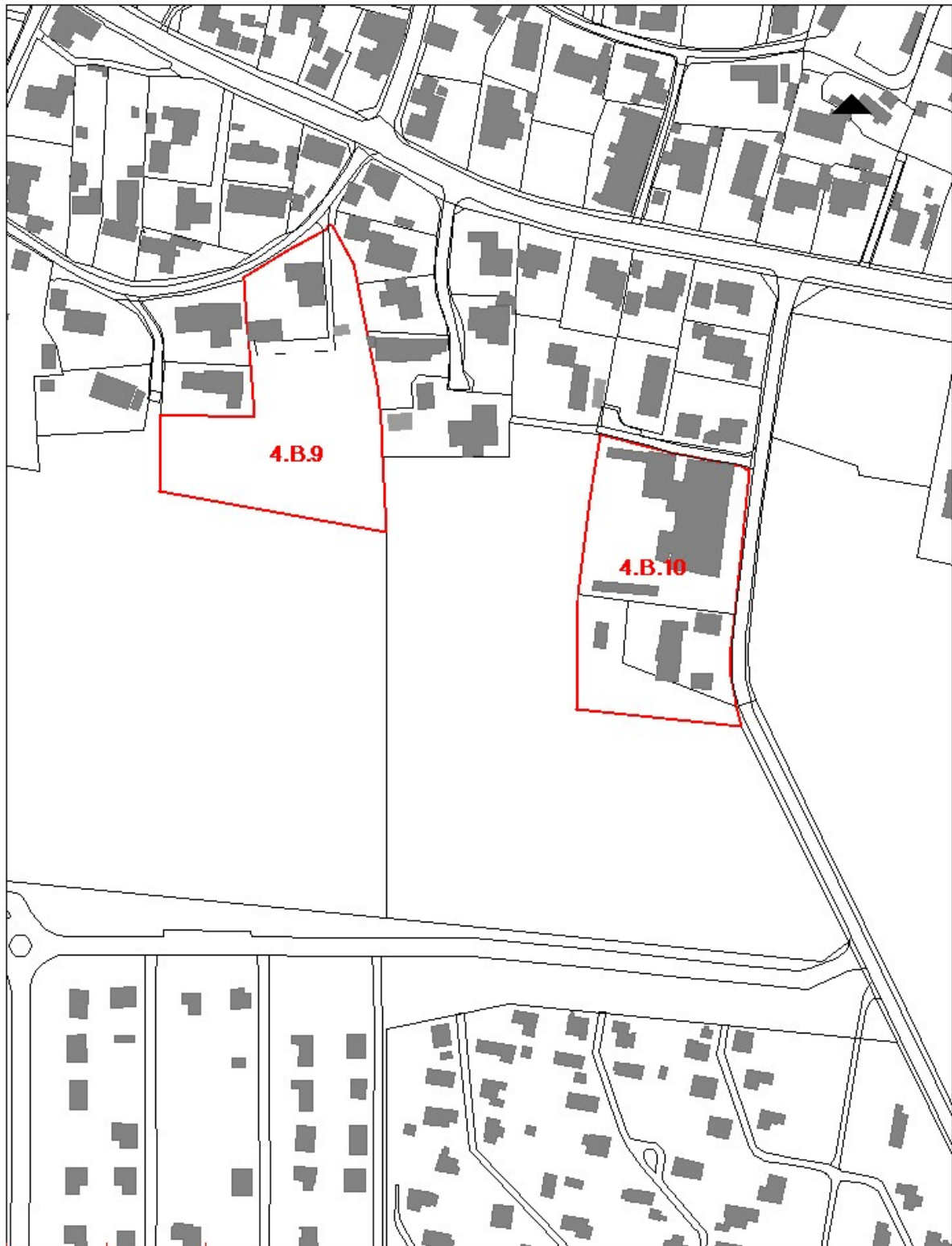
|   |  |
|---|--|
| <b>Kommuneplan 2020 –<br/>Ishøj Kommune</b> | <b>Kommuneplanramme 4.B.9<br/>Ishøj Søndergade 3</b>   |
| Hovedanvendelse                             | Boligområde  |
| Specifik anvendelse                         | Åben-lavt som enfamiliehuse  |
| Zonestatus                                  | Byzone   |
| Bebyggelsens omfang                         | Bebyggelsesprocent det enkelte<br>jordstykke er 30.<br><br>Maksimal etage: 1,5 plan<br><br>Maksimal højde: 8,5 meter   |
| Særlige bestemmelser                        | Parkeringsnorm:<br><br>2 parkeringspladser per<br>boligenhed.<br><br>Området er med særlige<br>drikkevandsinteresser (OSD) Det er<br>derfor ikke tilladt at bruge<br>pesticider på de jorde, som Ishøj<br>Kommune ejer og/eller forpagter<br>ud. Ishøj Kommune henstiller til, at<br>der ikke benyttes pesticider i<br>private haver i kommunen.<br>Retningslinjerne for disse områder<br>fremgår i de generelle rammer i<br>Kommuneplan 2020. |
| Lokalplan                                   | 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby<br>Syd.  |

**Kommuneplanramme 4.B.10**

|   |  |
|---|--|
| <b>Kommuneplan 2020 –<br/>Ishøj Kommune</b> | <b>Kommuneplanramme 4.B.10<br/>Ishøj Pilemøllevej 6-10</b>   |
| Hovedanvendelse                             | Boligområde  |
| Specifik anvendelse                         | Tæt-lav som dobbelthuse  |
| Zonestatus                                  | Byzone   |
| Bebyggelsens omfang                         | Bebyggelsesprocent for området<br>som helhed er 40.<br><br>Maksimal etage: 1,5 plan<br><br>Maksimal højde: 8,5 meter   |
| Særlige bestemmelser                        | <p>Parkeringsnorm:</p> <p>1,5 parkeringsplads per<br/>boligenhed.</p> <p>Området er med særlige<br/>drikkevandsinteresser (OSD) Det er<br/>derfor ikke tilladt at bruge<br/>pesticider på de jorde, som Ishøj<br/>Kommune ejer og/eller forpagter<br/>ud. Ishøj Kommune henstiller til, at<br/>der ikke benyttes pesticider i<br/>private haver i kommunen.<br/>Retningslinjerne for disse områder<br/>fremgår i de generelle rammer i<br/>Kommuneplan 2020.</p> |
| Lokalplan                                   | 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby<br>Syd.  |



**Kort over Kommuneplanramme 4.B.9 og 4.B.10**



0 20 m 40 m



Ishøj Kommune

Ishøj Store Torv 20 Tlf. 43 57 75 75 Fax 43 57 72 13

Dato: 11-10-2021

Udtegn.: ghe

Målforshold: 1:2000

# Lokalplan

En del af Byplanvedtægt 75 Ishøj Landsby udgør et mindre areal af delområde A i lokalplan 1.96, og udgår ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.96.



# Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til øvrig planlægning og lovgivning ud over den overordnede planlægning.

## Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet grænser mod vest, syd og øst op til Landsbyskoven i Ishøj Landsby, og er derfor berørt af skovens skovbyggelinje.

Omkring Landsbyskoven er der en 300 m skovbyggelinje. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.). Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Landsbyskoven i Ishøj Landsby er plantet som byskov i 2017, hvilket betyder, at skoven er etableret tæt på allerede eksisterende landsby og boligbebyggelse. Hensigten med at plante bynær skov er, at skov og boligbebyggelse kan integreres og balanceres harmonisk. Den eksisterende boligbebyggelse vil som skoven vokser til, derfor også få kig og nem adgang til et grønt og rekreativt område. Ved vedtagelse af lokalplanforslaget og dermed mulighed for yderligere opførelse af boligbebyggelse er det vigtigt, at der fastsættes tydelige retningslinjer og bestemmelser for afgrænsningen mellem boligbyggeri og skov for at bevare skovens nødvendige vækst- og levevilkår for planter og dyr. Samtidig sikres det med f.eks. afstand mellem skov og bygninger, at skovens træer ikke er til gene for bebyggelsens beboere, og dermed ikke leder til ønsker om fældning af træerne.

Realisering af lokalplanen forudsætter en reduktion af skovbyggelinjen. Ishøj Kommune vil efter endelig vedtagelse af lokalplanforslaget ansøge Miljøstyrelsen om en reduktion af skovbyggelinjen iht. praksis i Miljøstyrelsen. Kortet viser lokalplanområdet med en rød markør, og skovbyggelinjen er vist som det grønne område på kortet.

På kortet nedenfor ses, at skovbyggelinjen i dag er reduceret for de dele af byen der er omfattet af lokalplaner, dvs. det meste af landsbyen – og den eksisterende bolig på Ishøj Søndergade 3. Reduktionen gælder dog ikke for den resterende del af matriklen på Ishøj Søndergade 3 samt Pilemøllevej 6-10.



Kortet viser lokalplanområdet med en rød markør og skovbyggelinjen er vist som det grønne område på kortet.

## Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare, om der er fundet arkæologiske fund i lokalplanområdet. Kroppedal Museum har gjort opmærksom på, at museet har interesser i lokalplanområdet, da hele Ishøj Landsby er udpeget som et regionalt kulturarvsareal, og at der generelt har været mange fund og registreringer i landsbyen.

Ishøj Søndergade 3 er en del af den oprindelige landsbykerne og er med sin beliggenhed interessant for arkæologiske undersøgelser, da der er bevarede friarealer, der endnu ikke har ødelagt fortidsminderne i jorden. På Pilemøllevej 6-10 har Kroppedal Museum vurderet, at der er begrænsede arealer, hvor råjorden formentlig er bevaret. Sandsynligheden for at opførelse af nybyggeri vil betyde større arkæologiske undersøgelser her, er derfor lav.

Kroppedal Museum anbefaler, at der på matriklerne udføres en forundersøgelse i god tid forud for byggeriet.

Skulle der udover disse undersøgelser, i forbindelse med jordarbejder på arealer, findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2.

Arbejdet skal standses i det omfang, at det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum og Arkæologi skal kontaktes. Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurenede jord". Der skal derfor ikke ansøges om jordflytning, medmindre der graves i offentlig vej.

## Støj

I lokalplanområdet skal Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder overholdes.

### Trafikstøj

Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje og jernbane. Ved planlægning af nye vejanlæg skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse. Det maksimale tilladte støjniveau for et boligområde er 58 dB.

Ishøj Kommunes støjkort viser, at der er risiko for et trafikstøjniveauet på Pilemøllevej 6-10 der ligger over den tilladte grænse. Der skal derfor udarbejdes en nærmere undersøgelse for trafikstøj på området, der viser, om det er muligt og nødvendigt at etablere støjdæmpende foranstaltninger. Lokalplanens bestemmelser stiller krav til, hvilke materialer et eventuelt støjværn skal opføres i.

Kortet nedenfor viser, at Pilemøllevej 6-10 ligger indenfor for et støjbelastet område, hvor der er risiko for, at støjniveauet overstiger 58 dB.



*Pilemøllevej 6-10 ligger indenfor det gule felt, der indikerer et støjniveau på mellem 55 og 60 dB.*

## Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

### Område med særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanområdet ændres til byzone, og der udlægges arealer til boliger. I planlægning for byudvikling i OSD områder skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede såvel som ikke udnyttede grundvandsressourcer.

Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

## Forsyning

### Spildevand og regnvand



Det er kommunens målsætning, at mest muligt vand håndteres lokalt, inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor kan tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det eller at det på anden måde håndteres lokalt som eksempelvis regnbede eller andre LAR elementer.

Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som armerede flader med græsbeplantning.

Nedsivning af regnvand fra veje, parkering og tagvand fra byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Regnvand der ikke nedsives eller på anden måde ikke håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige regnvandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Spildevand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

## **Vandforsyning**

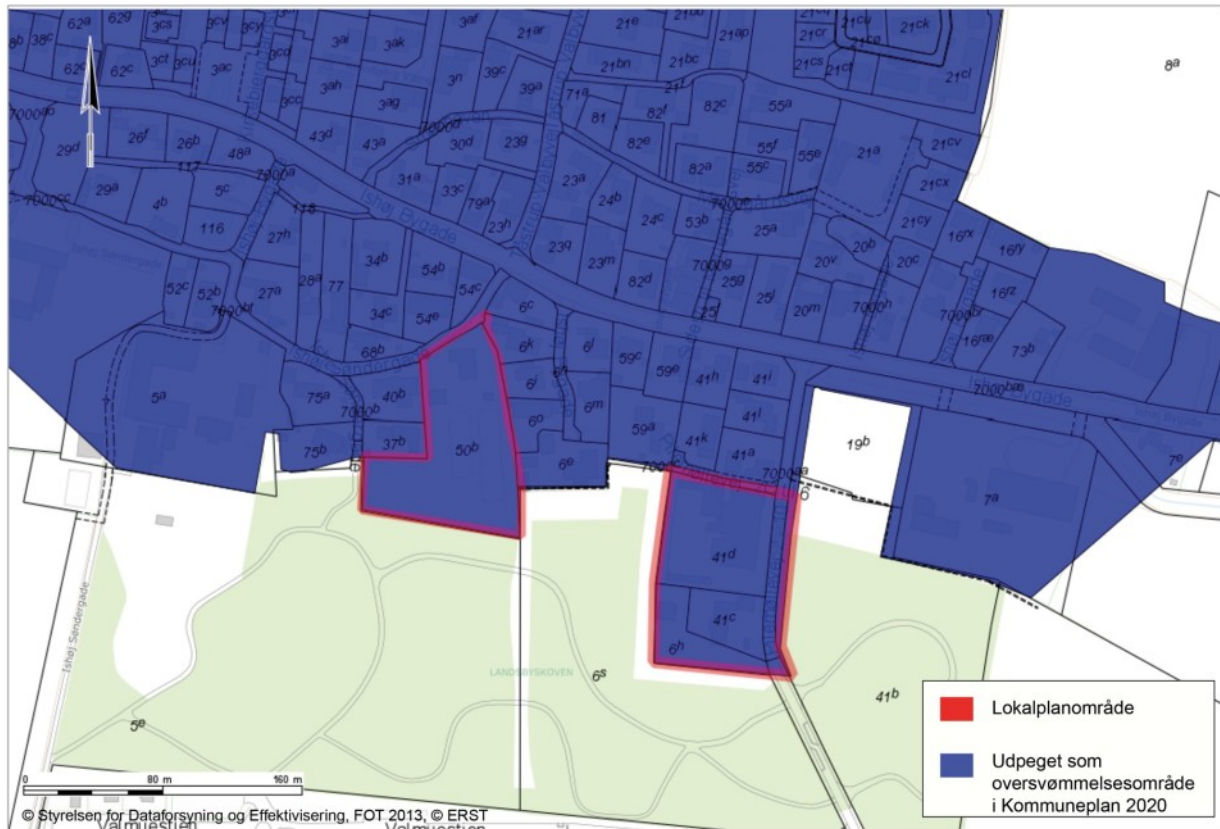
Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Vand A/S.

# **Klima og Energiplanlægning**

## **LAR og Klimatilpasning**

Lokalplanområdet, der ligger i Ishøj Landsby, er i Kommuneplan 2020 udpeget som oversvømmelsestruet område ift. klimaændringer. Klimaændringer vil i disse områder medføre risiko for øgede nedbørsmængder og hyppigere ekstremnedbørshændelser. Derfor skal det i detailplanlægning i lokalplanområdet sikres, at der disponeres så nybyggeri mv. ikke bliver truet af oversvømmelse fra grundvand og regnvand.

Det skal ske i planlægning af byudvikling og arealanvendelse, hvor der skal foretages og vurderes muligheder for afværgeforanstaltninger. Eksempelvis skal det ifm. nybyggeri og befæstning af større arealer sikres, at vand kan opsamles og tilbageholdes på en hensigtsmæssig placering. Regnvandsopsamlingen skal indgå i rekreative løsninger der skal integreres i de fælles friarealer.



*Udklip af kort over Ishøj Landsby, der er udpeget som oversvømmelsesområde i Kommuneplan 2020. Kortet viser lokalplanområdets beliggenhed ift. udpegningen.*

Nedenfor på kortet ses blå markeringer, som de områder i lokalplanområdets omkringliggende omgivelser, hvor der fremgår en trussel for oversvømmelse. I lokalplanområdet er der trods dette ikke en væsentlig risiko for oversvømmelse, men kun få mindre markeringer, hvilket skyldes de topografiske forhold.

Nedenstående kort viser lokalplanområdet med den lave befæstelsesgrad der i dag, der naturligt ændres i det område i højere graf udnyttes, når der opføres flere boliger. Fremadrettet vil risikoen for oversvømmelse derfor også stige, og det kan blive nødvendigt at etablere afværgeforanstaltninger på lokalplanområdet.



*Kort over lokalplanområdets omkringliggende risici for oversvømmelse*

### **Solceller**

Lokalplanen giver mulighed for solceller, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig.

## **Brand og redningsforhold**

Udstykninger til nye boligområder skal godkendes i forhold til brand- og redningsforhold af myndigheden Ishøj Kommune.

## **Renovation**

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald skal overholdes.

## **Lov om miljøvurdering**

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af et lokalplanforslag 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd med tilhørende kommuneplantillæg nr. 2.

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til en eventuel miljøvurdering af lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg.

Forslaget til planerne er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Planerne er omfattet af lovens § 8, stk. 2.2 og myndigheden skal derfor gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når rammerne for fremtidige anlægstilladelser fastlægges.

Der er derfor gennemført screeninger af lokalplanen samt kommuneplantillægget. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier der er anført på bilag 3 til loven.

### **Afgørelse**

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplanforslag 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd samt Kommuneplantillæg nr. 2. På baggrund af screeningerne er det Ishøj Kommunes vurdering, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved etablering af nye boliger i henhold til lokalplanen og kommuneplantillægget.

Screeningsafgørelserne er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelserne kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

## **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.



# 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

- at ændre zonestatus fra landzone til byzone,
- at sikre anvendelse til boligformål,
- at sikre at der opføres boliger under hensynstagen til landsbymiljøet og de grønne omkringliggende områders særlige karakter,
- at sikre grønne fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger.

# § 2 Område og zonestatus

## §2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på [kortbilag\\_1](#) og er omfattet af nedenstående matrikler:

Delområde A: Matr.nr. 50b, Ishøj Landsby, Ishøj.

Delområde B: Matr.nr. 41c, 41d og 6h, Ishøj Landsby, Ishøj.

## §2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet overgår til byzone.

# § 3 Udstykning

## §3.1 Grundstørrelser

Minimumsgrundstørrelse for tæt-lavt byggeri er 200 m<sup>2</sup> for hver boligenhed eksklusiv andel i stiforløb og parkerings- og fælles friarealer.

Minimumsgrundstørrelser for enfamiliehusudstyknings er 700 m<sup>2</sup>.



# § 4 Anvendelse

Delområde A må kun anvendes til boligformål.

Delområde B må kun anvendes til boligformål.

# § 5 Bebyggelsens omfang og placering

## Delområde A

### §5.1 Boligtyper

Der må kun opføres åben-lav bebyggelse som enfamiliehuse.

### §5.2 Antal boliger og bebyggelsesprocent

Der må udstykkes til maksimum 7 boligenheder som enfamiliehuse.

Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt jordstykke må være maksimum 30.

### §5.3 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter og boligbebyggelsen skal opføres i 1,5 plan.

### §5.4 Carporte/garage

Der må opføres én carport eller garage per bolig med fladt tag.

## Delområde B

### §5.5 Boligtyper

Der må kun opføres tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse.

## §5.6 Placering

Bebyggelse skal placeres som vist på bebyggelsesplanen på [kortbilag 4](#).

## §5.7 Antal boliger og boligstørrelser

Der må opføres 14 boligenheder som 7 dobbelthuse.

Boligerne skal være mellem 120 og 140 m<sup>2</sup>.

## §5.8 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, og boligbebyggelsen skal opføres i 1,5 plan.

## §5.9 Udhuse

Der må opføres ét udhus på maksimum 5 m<sup>2</sup> til hver boligenhed.

Udhuse må være maksimum 2,5 meter høje.

Der må ikke opføres overdækninger eller andre udhuse.

## §5.10 Udestue

Der må ikke opføres udestuer til boligerne.

# § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

## Delområde A

### §6.1 Facader

Boligerne skal opføres med pudsede facader.

Vinduer skal være sidehængte og på højkant.

Der må ikke opføres facader med frontspidser.

### §6.2 Tag

Bygningerne skal opføres med symmetriske sadeltage. Tagets hældning skal være mellem 45 og 50 grader.

Tage skal opføres i tegl eller skiffer.

Der må ikke opføres trempler.

Tage må ikke opføres med valm.

Nedløbsrør og tagrender må kun opføres i zink såfremt det er overfladebehandlet.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

### §6.3 Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler der er synlige fra terræn.

### §6.4 Tekniske anlæg



Tekniske anlæg, herunder varmepumper og kanalføringer, skal inddækkes i facaden og må ikke fremstå synligt på facader, tag eller gavle.

# Delområde B

## §6.5 Facader

Boligerne skal opføres med pudsede facader i hvide nuancer.

## §6.6 Tag

Bygningerne skal opføres med symmetriske sadeltage. Tagets hældning skal være mellem 45 og 50 grader. Vinklen på tagene skal være ens for hele området.

Tag skal opføres i sort tegl.

Trempler må være maksimum én meter høj.

Der må ikke opføres kviste.

Nedløbsrør og tagrender må kun opføres i zink såfremt det er overfladebehandlet.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

## §6.7 Udhuse

Udhuse skal opføres i malet træ, og skal fremstå i en sort farve som er ens for området.

Tage skal udføres med fladt tag beklædt med tagpap og opføres med en maksimum taghældning på 10 grader.

## §6.8 Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler der er synlige fra terræn.

## §6.9 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg, herunder varmepumper og kanalføringer, skal inddækkes i facaden og må ikke fremstå synligt på facader, tag eller gavle.

## §6.10 Renovation

Bygninger til renovation og miljøstationer skal beklædes med sortmalet træ og begrønnes med planter.

# § 7 Vej, sti og parkering

## Delområde A

### §7.1 Vej

Der må kun etableres én adgangsvej fra Ishøj Søndergade.

Langs skel gælder en byggelinje på 5 meter.

Vejen skal anlægges i et bugtet forløb, og belægges med grus. Ved en asfaltering af Ishøj Søndergade kan adgangsvejen samtidig asfalteres.

Vejene skal være 5 meter brede.

Langs vejforløbet skal der etableres niveaufrie overgange til græsareal.

### §7.2 Sti

Fællessti skal belægges med grus.

### §7.3 Parkering

Der skal etablere mindst 2 parkeringspladser per bolig.

Parkeringspladser skal etablere efter gældende bygningsreglement.

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer med en egenvægt på over 3.500 kg som campingvogne og både. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovering eller lignende.

### §7.4 Belysning

Belysning skal være ens i området.

Pullerter må kun bruges som supplerende belysning og må kun have en højde på maksimum 1,2 meter.

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

# Delområde B

## §7.5 Vej

Vej og adgangsvej skal anlægges som vist på kortbilag 4.

Langs det vestlige skel gælder en byggelinje på 3 meter, langs det sydlige skel gælder en byggelinje på 5 meter og langs det østlige skel gælder en byggelinje på 2,5 meter.

Vejene skal være 5 meter brede.

Der skal anlægges et fortov på minimum den ene side af vejforløbet. Fortovet skal være mindst 1,5 meter bredt.

## §7.6 Sti

Der skal anlægges stier der forbinder boligerne med fortovet langs vejen.

Det skal være muligt via stiforløb og fortov at komme fra alle boliger til områdets fælles friareal.

Interne stier skal belægges med grus.

## §7.7 Parkering

Parkeringspladser skal etablere efter gældende bygningsreglement.

Der skal etablere mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer med en egenvægt på over 3.500 kg som campingvogne og både. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovering eller lignende.



Der skal etablere mindst 1,5 parkeringsplads pr. Bolig.

Ved parkeringspladser skal vejbredden være minimum 7 meter.

Der skal udover almindelige parkeringspladser etableres minimum én handicapparkeringsplads og minimum én bushandicapparkeringsplads.

## §7.8 Belysning

Belysning skal være ens i området.

Pullerter må kun bruges som supplerende belysning og må kun have en højde på maksimum 1,2 meter.

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

# § 8 Ubebyggede arealer

## Delområde A

### §8.1 Opholdsareal

Der skal etableres ét mindre fælles opholdsareal i det sydlige skel mod Landsbyskoven, hvorfra der gennem beplantningsbæltet kan etableres udgang til skoven.

Ved udgangen skal der etableres én havelåge i træ, der markerer åbningen til skoven.

### §8.2 Beplantning

Der fastsættes et beplantningsbælte på 2,5 meter i skel mod Landsbyskoven. I beplantningsbæltet skal eksisterende beplantning fastholdes, og det er muligt at supplere eller erstatte med hjemmehørende arter med samme beplantning af fritvoksende karakter.

Langs vejforløbet skal der etableres træer på begge sider af vejen, som vist på [kortbilag 3](#), som f.eks. tjørn, kirsebær, røn og paradisæble.

### *Note - Beplantning*

*Eksempel på hjemmehørende arter: hvidtjørn, skovæble, slåen, mirabel, lind, eg, navr, hassel, alm. hæg, røn, æblerose, tjørn, røn, hæg, paradisæble, kirsebær og syren.*

### §8.3 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

### §8.4 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,30 meter, og ikke nærmere skel end 1 meter.

Efter endt regulering skal terrænet være med bløde s-formede kurver uden tekniske skrånninger eller støttemure.

Der må terrænreguleres i forbindelse med etablering af LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand. Fx regnvandsbassiner eller grøfter).

## §8.5 Hegn og hæk

Der skal etablere levende hegn som hæk, der afgrænser hver have ved hver bolig.

Der må ikke etableres fast hegn.

# Delområde B

## §8.6 Opholdsareal

Der skal etableres et fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen med plads til ophold og leg som vist på [kortbilag 4](#)

Der skal etablere bænke i træ eller lignende interiør i overvejende naturmaterialer samt plantes karaktergivende beplantning på delområdetets opholdsareal som f.eks. bøg, eg, kirsebær, og blomstrende træer.

## §8.7 Beplantning

### **Østlige skel**

Mod øst på Pilemøllevej 6-8 skal der plantes træer og buske af hjemmehørende arter som f.eks. tjørn, kirsebær, røn og paradisæble.

### **Vestlige skel på Pilemøllevej 6-8**

Mod vest på Pilemøllevej 6-8 skal der i et 2,5 meter bredt beplantningsbælte plantes grupper af træer og buske med afstand i mellem, der skaber mellerum og kig ud til Landsbyskoven. Arter kan f.eks. være syren, tjørn, hæg og kirsebær.

### **Vestlige og sydlige skel på Pilemøllevej 10**

Mod vest og syd langs Pilemøllevej 10 skal overgangen i skel mod Landsbyskoven bestå af et beplantningsbælte på minimum 2,5 meter. Eksisterende beplantning bør så vidt mulig bevares, men det er muligt at supplere eller erstatte med hjemmehørende arter.

Langs vejforløbet skal der etableres træer på begge sider som f.eks. tjørn, kirsebær, røn og paradisæble.

Langs interne stiforløb skal der etableres beplantning af hjemmehørende arter.

## *Note - Beplantning*

*Eksempel på hjemmehørende arter: hvidtjørn, skovæble, slåen, mirabel, lind, eg, navr, hassel, alm. hæg, røn, æblerose, tjørn, røn, hæg, paradisæble, kirsebær og syren.*

## §8.8 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## §8.9 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,30 meter, og ikke nærmere skel end 1 meter.

Efter endt regulering skal terrænet være med bløde s-formede kurver uden tekniske skråninger eller støttemure.

Der må terrænreguleres i forbindelse med etablering af LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand. Fx regnvandsbassiner eller grøfter).

## §8.10 Hegn og hæk

Der skal etableres levende hegn som hæk, der afgrænser hver have ved hver bolig.

Der må ikke etableres fast hegn, med mindre et fast hegn udgør et støjværn mod trafikstøj.

## §8.11 Støj

Støjskærme skal beklædes med pil eller trælameller og begrønnes med vedbend.

## *Note - Støj*



Ved opførelse af nybyggeri skal Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje overholdes. For boligområder er det maksimale støjgrænseniveau 58 dB. Overholdes niveauet ikke, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger. Støjforanstaltninger kan f.eks. være støjværn beklædt med trælameller eller pil. Nedenfor ses eksempel på støjværn med pil, der er indpasset i grønne omgivelser.



*Støjværn med og uden beplantning.*

# § 9 Klima og energi

## Delområde A

### §9.1 Regnvand

Såfremt den fastsatte afløbskoefficient/befæstelsesgrad ikke overholdes, skal regnvand tilbageholdes på egen grund ved hjælp af f.eks. et regnvandsbed eller en faskine.

Overfladevand fra parkerings- og vejarealer skal ledes til eksisterende regnvandssystem.

### §9.2 Solceller/solfangere

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

## Delområde B

### §9.3 Regnvand

Regnvand fra tage skal håndteres lokalt i regnvandsbassiner eller regnvandsbede på bebyggelsens fællesarealer og bidrage til området med rekreativ karakter.

Overfladevand fra parkerings- og vejarealer skal ledes til eksisterende regnvandssystem.

### §9.4 Solceller/solfangere

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

# § 10 Forsyning

## Delområde A

### §10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger/jordkabler på begge delområder.

### §10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

Regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde ikke håndteres lokalt, skal afledes til kommunens offentlige regnvandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen samt tilslutnings- og afledningstilladelse kan fås ved at kontakte Center for Park, Vej og Miljø i Ishøj Kommune.

### §10.3 Vand

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Vand A/S.

### §10.4 Forsinkelse

Der kan maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 40 % per matrikel.

### §10.5 Befæstede arealer

Befæstede arealer må maksimalt udgøre 32 % af den enkelte matrikel.

## Delområde B

## §10.6 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger/jordkabler på begge delområder.

## §10.7 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

Regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde ikke håndteres lokalt, skal afledes til kommunens offentlige regnvandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen samt tilslutnings- og afledningstilladelse kan fås ved at kontakte Center for Park, Vej og Miljø i Ishøj Kommune.

## §10.8 Vand

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Vand A/S.

Der rettes opmærksomhed på, at der ifølge GEUS 'nationale boringsdatabase (Jupiter) er vandboring med DGU-nummer 207.44 placeret på Pilemøllevvej 1, og at boringen ikke er registreret som sløjfet. Ved en gennemgang af gamle tegninger har det dog vist sig, at boringen ser ud til at være placeret forkert i databasen og reelt er placeret på Pilemøllevvej 8 ved et tidligere mejeri. Ved opførelse af bebyggelse på Pilemøllevvej 8 skal der derfor søges efter boringen og boringen skal, hvis den findes, sløjfes forskriftsmæssigt efter Ishøj Kommunes anvisninger. Nedenfor ses den oprindelige udpegning af vandboringen.





*Den oprindelige udpegning af vandboringen på Pilemøllevej 8.*

## §10.9 Forsinkelse

Der må maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 40 % på delområde B.

## §10.10 Befæstede arealer

Befæstede arealer må maksimalt udgøre 32 % af delområde B.

# § 11 Grundejerforening

Hvis der er en udstykning eller oprettelse af ejerlejligheder/enfamiliehuse på delområde A og/eller B, skal der på det enkelte delområde oprettes og grundejerforenes med medlemspligt. Grundejerforeningen skal varetage de fælles arealer og anliggender.

# § 12 Forudsætninger for ibrugtagen

## §12.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, støj og vibrationer fra jernbaner samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Ishøj Kommunes tilladelse, før:

- Interne veje er anlagt i overensstemmelse med § 7.1 og 7.5.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med § 7.2 og 7.6.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 7.3 og 7.7.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med § 8.1, 8.2, 8.6, 8.7, 9.1 og 9.3.
- Bebyggelsen er separat kloakeret og tilsluttet kloak systemet efter Ishøj Kommunes anvisning.

# § 13 Ophævelse af servitutter

## §13.1 Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitut inden for lokalplanens matrikler: 41d, 41c og 6h, Ishøj By, Ishøj.

Servitut 11-1-503.

Tinglyst: 13. juni 1935.

Påtaleberettiget: Ishøj Kommune.

# § 14 Ophævelse af lokalplan

## §14.1 Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En del af Byplanvedtægt 75 Ishøj Landsby, udgør et mindre areal af delområde A i lokalplan 1.96, og udgår ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.96.



# § 15 Retsvirkninger

## §15.1 Midlertidige retsvirkninger

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 forslagets 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 offentliggørelse forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd  
7. december 2021

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp / Kåre Svarre Jakobsen

# Kort og bilag

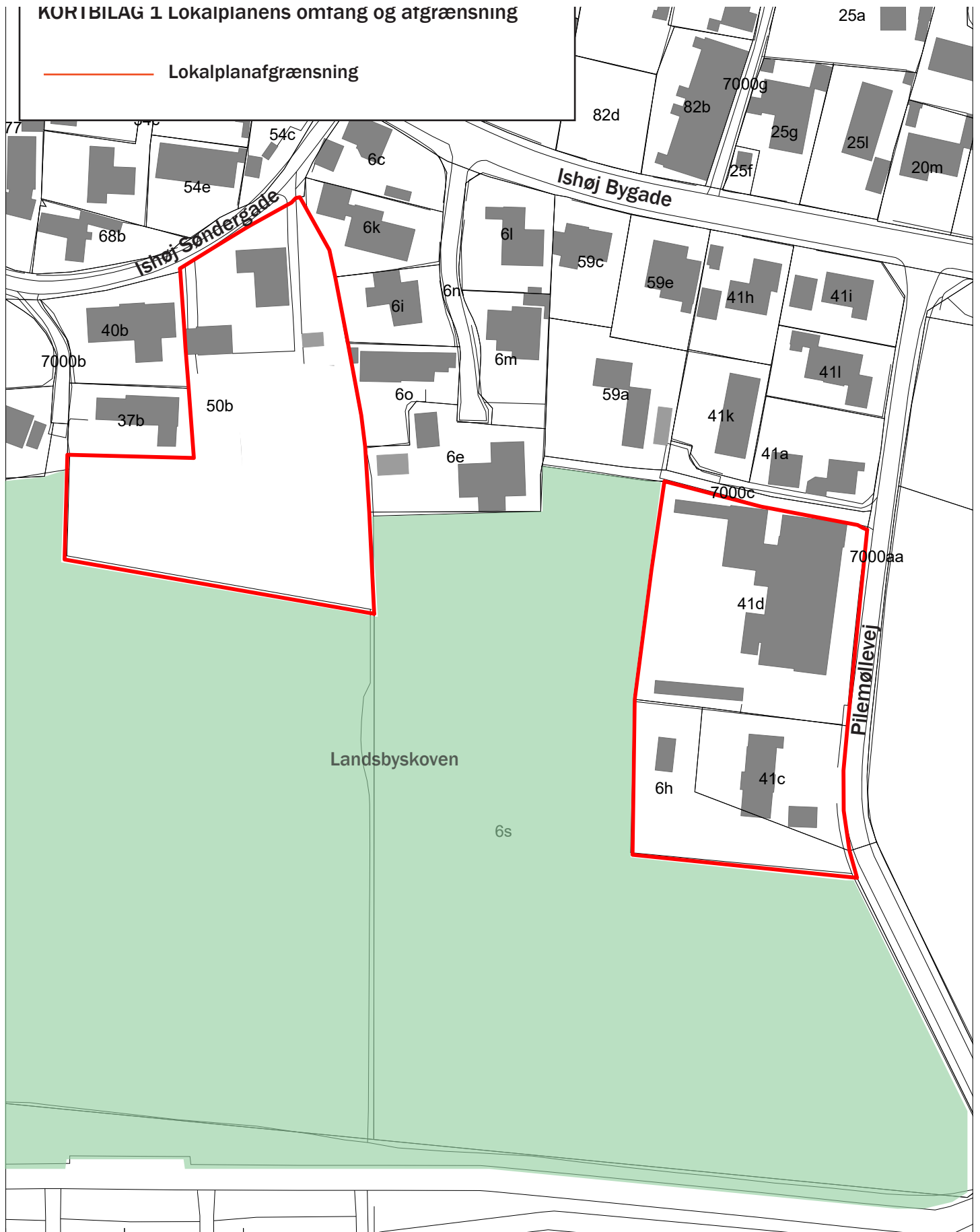
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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.

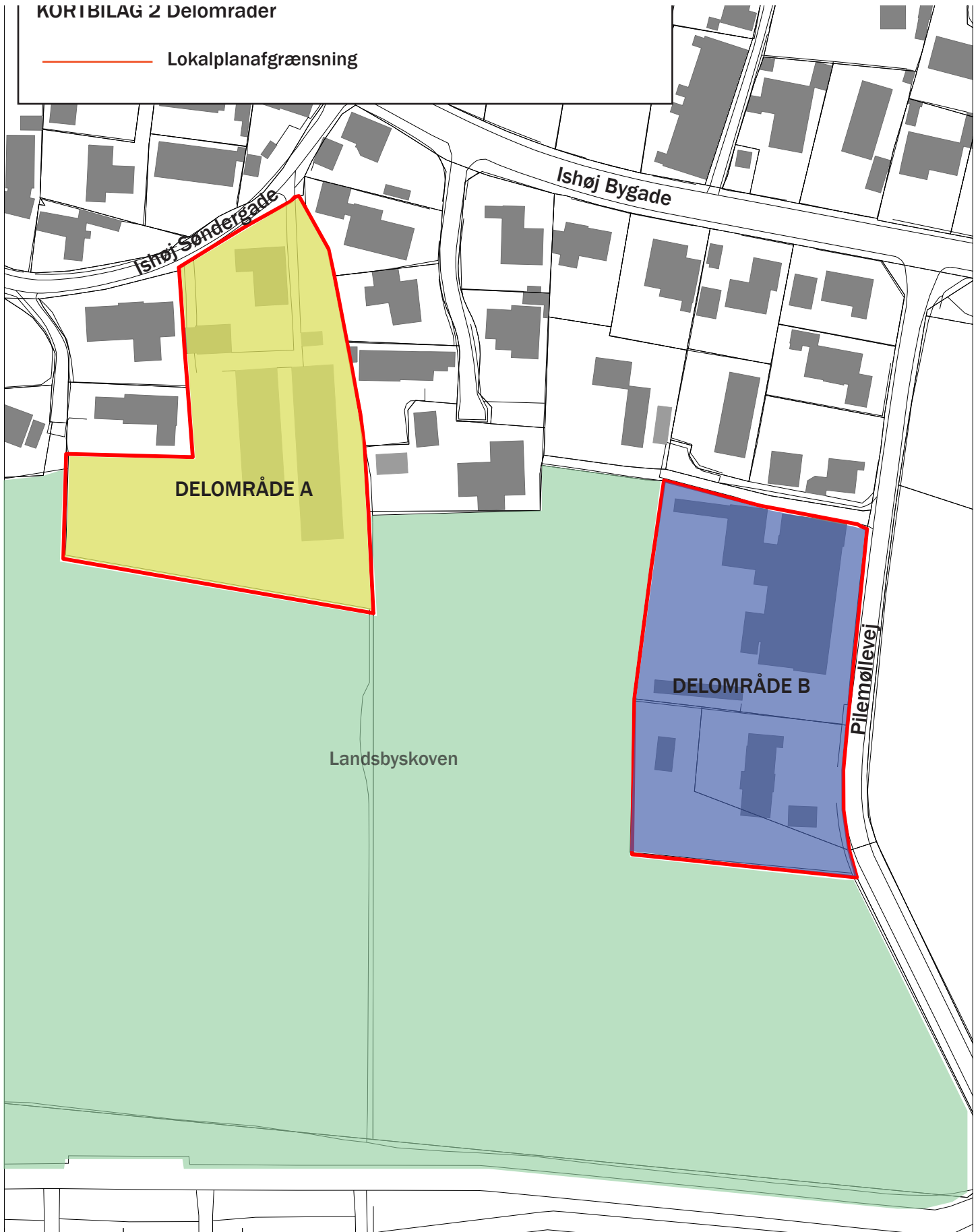
KORIBILAG 1 Lokalplanens omfang og atgrænsning

— Lokalplanafgrænsning



KORTBILAG 2 Delområder

— Lokalplanafgrænsning





KORTBILAG 3 Bebyggelsesplan delområde A

— Lokalplanafgrænsning

▶ Vejadgang



KORTBILAG 4 Bebyggelsesplan delområde B

- Lokalplanafgrænsning
- ▶ Vejadgang



0 15 m 30 m