



# Kommuneplan 2020 - 2032



## Indholdsfortegnelse

Indledning	7
Forord	9
Ishøj i udvikling	12
Vision	16
Vision	17
By	18
Landsby	20
Erhverv	22
Turisme	25
Mobilitet	27
Kulturarv	29
Grønne Ishøj	31
Blå Ishøj	33
Miljø	35
Klima	37
Rammer	40
Specifikke rammer	42
1.B.1 - Ørnekers Vænge, Vibeholms Vænge og Pilegårds	43
1.B.10 - Vildtbaneparken	45
1.B.11 - Traneparken	47
1.B.12 - Strandlunden	49
1.B.13 - Jægerbuen	51
1.B.14 - Vejleåparken	53
1.B.15 - Vildtbanegård I og II	55
1.B.16 - Gildbroterrasserne	57
1.B.17 - Vildtbanegård III og Tranebærhaven	59
1.B.18 - Ishøj Centrum	61
1.B.19 - Tranegården	63
1.B.2 - Landlyst Vænge og Bredekærs Vænge	65
1.B.20 - Åparken	67
1.B.21 - Pileskoven	69
1.B.25 - Rækkehusene Musvitten	71
1.B.26 - Klimaparken	73

1.B.27 - Kirkehaven	75
1.B.28 - Gårdhavehuse ved Jægerbuen	77
1.B.29 - Ørnekærs Vænge rækkehuse	79
1.B.3 - Tranebakken og enfamiliehuse i Vildtbaneparken	81
1.B.30 - Ørnekærs Vænge etageboliger	83
1.B.31 - Boliger ved Gadekæret	85
1.B.32 - Boliger ved Vejlebrovej	87
1.B.33 - Fasanparken	89
1.B.4 - Strandområdet	91
1.B.5 - Strandgårdsparken	93
1.B.6 - Gadekæret	95
1.B.7 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge syd	97
1.B.8 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge nord	99
1.B.9 - De gule rækkehuse	101
1.C.1 - Ishøj Bycenter	103
1.C.2 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej	105
1.C.3 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej II	107
1.C.4 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej III	109
1.D.11 - Strandgårdskolen	111
1.D.12 - Vibeholmskolen	113
1.D.13 - Boliger til hjemløse	115
1.D.14 - Omsorgscentret Kærbo	117
1.D.15 - Vejleåkirke	119
1.D.2 - Gildbroskolen	121
1.D.3 - Vejlebroskolen	123
1.D.5 - Ishøj Idræts- og Fritidscenter	125
1.D.6 - Køge Bugt Uddannelsescenter	127
1.D.9 - Ådalens Privatskole	129
1.E.2 - Erhverv på Ishøj Strandvej	131
1.F.10 - Støjafskærmning	133
1.F.11 - Traneparken	135
1.F.12 - Ørnekæret	137
1.F.13 - Ørnekærs Vænge grønt område	139
1.F.4 - Vejlebroparken (nyttehaveområdet)	141
1.F.5 - Kondiskoven	143

1.F.6 - Vandrehjem og campingplads	145
1.F.7 - Skovvejfælleden	147
1.F.8 - Grønt område ved Pileskoven	149
1.F.9 - Søparken	151
1.T.1 - Ishøj Strands vandværk	153
1.T.2 - Jernbane, DSB depotspor og servicecenter	155
1.T.3 - Varmeværk	157
10.D.2 - Thorshøjgård	159
10.T.1 - Thorsbro Vandværk	161
10.T.2 - Måler- og regulatorstation	163
3.C.1 - Ishøj Erhvervspark: Aflastningsområde	165
3.E.10 - Winthersminde Erhvervsområde Øst	167
3.E.12 - Erhvervsområde ved Vejleåvej	169
3.E.13 - Ishøj Erhvervspark: Håndværkerområdet	171
3.E.14 - Ishøj Erhvervspark: Mindre Industri	173
3.E.15 - Ishøj Erhvervspark: Erhverv ved Motorring 4	175
3.E.9 - Winthersminde Erhvervsområde Vest	177
4.B.1 - Ishøj Landsby	179
4.B.2 - Vestervang syd	181
4.B.4 - Merlegårdsparken	183
4.B.5 - 5 parceller til boliger i Ishøj Landsby	185
4.B.6 - Kirkebjerggård	187
4.B.7 - Vestervang Nord	189
4.B.8 - Ny Vestervang	191
4.C.1 - Dagligvarebutik i Vestervang	193
4.D.1 - Ishøj Kirke	195
4.D.2 - Ishøj Skole	197
4.D.3 - Torsbo	199
4.D.4 - Ishøjgård	201
4.D.5 - Vestervang Elverhøj	203
4.F.2 - Nord for Kirkebjerg Vænge	205
4.T.1 - Ishøj Landsby Vandværk	207
5.B.1 - Tranegilde	209
6.B.1 - Torslunde	211
6.B.2 - Ellekilde	213

6.B.3 - Torslundevej 79	215
6.D.1 - Torslunde Kirke	217
7.D.1 - Arken	219
7.F.1 - Ishøj Havn	221
7.F.2 - Strandparken	223
7.F.3 - Strandengene og boldfælled ved stranden	225
7.F.4 - Campingplads	227
9.F.1 - Kolonihaver	229
9.F.2 - Golfbane	231
9.F.3 - Torbens Eje	233
9.T.1 - Transformerstation	235
VVM Krigers Flak Havmøllepark - VVM-redegørelse og VVM-	237
Retningslinjer	239
By	240
Byformål	241
Arealanvendelseskort	246
Landsbyer	247
Erhverv	251
Produktionsvirksomheder	252
Detailhandelsstruktur	256
Kulturarv	271
Kulturhistoriske bevaringsværdier	272
Landskabelige bevaringsværdier	279
Kulturmiljøer	283
Grønne Ishøj	286
Grøn struktur i byen	288
Grønt Danmarkskort	292
Arealer til fritidsformål	305
Særlig værdifulde landbrugsområder	309
Skovrejsningsområder	312
Lavbundsarealer	315
Geologiske bevaringsværdier	317
Blå Ishøj	319
Anvendelse af vandløb, søer og kystvande	320
Kystnærhedszone	322

Grøn kystkile	326
Mobilitet	329
Parkeringsnormer	330
Trafikanlæg	334
Stier	336
Miljø	338
Tekniske anlæg	339
Lugt, støv, støj og anden forurening	343
Grundvand	348
Klima	352
Oversvømmelsesområder	353
Om planen	360
Kommuneplantillæg	361
Hvad er en kommuneplan?	362
Opbygning	363
Miljøvurdering	364
Anden planlægning og lovgivning	365

# Indledning



Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling i Ishøj Kommune de næste 12 år. Planen giver borgere, erhvervsliv og andre interesserede mulighed for at orientere sig om visioner, mål og rammer for kommunens udvikling.

Kommuneplan 2020 - 2032 afløser Kommuneplan 2014 – 2026 og de kommuneplantillæg, der er blevet vedtaget i planperioden.

Kommuneplanen er bygget op i flere dele:

**Indledning** indeholder i afsnittet **Ishøj i Udvikling** en beskrivelse af byrådets fokus i den fremtidige planlægning.

Temaer med **visioner**, retningslinjer, rammer og mål for kommunens udvikling og arealanvendelse.

**Retningslinjer** med generelle bestemmelser for arealanvendelsen i kommunen inden for en række emner. En retningslinje er en regel for, hvordan kommunen forholder sig til de givne emner i planlægningen og udviklingen af dem. Retningslinjen følges af en redegørelse - Redegørelsen har en oplysende eller forklarende karakter, og danner baggrund for

forståelsen af kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser.

**Rammer** med konkrete bestemmelser for anvendelsen på specifikke arealer i kommunen. Rammerne fortæller hvilke bestemmelser, der er gældende for den fremtidige lokalplanlægning.

**Om Planen** med miljøvurdering af kommuneplanen, beskrivelse af planens opbygning og information om hvad en kommuneplan er – samt **Anden Planlægning og Lovgivning** som beskriver hvilke andre love og anden planlægning kommuneplanen forholder sig til.



# Borgmesterens forord

Det går godt i Ishøj. Et stigende antal virksomheder og borgere vælger at flytte til Ishøj. Der bliver bygget boliger, erhvervsområdet udvides og arbejdsløsheden falder. Ishøj er en kommune i vækst.

Til trods for vores ambition om flere boliger, bedre erhvervsområder og mere detailhandel er vi meget opmærksomme på, at Ishøj skal fastholdes som en grøn kommune.

Byrådet fastsatte i planstrategien fra 2016 en målsætning om, at antallet af borgere skal være 25.000 i 2025. Vi er godt på vej. Tallene taler deres eget tydelige sprog om Ishøj som vækstkommune. Vi får flere og flere henvendelser fra borgere fra hovedstaden, der leder efter hyggelige miljøer med maksimalt 5 km til stationen, hvor de kan slå sig ned med deres familier. Vi har næsten 2000 ansøgere til vores almene boliger, og det afspejler sig også i ejerboligsalget, hvor vi ligger i top tre over kommuner med den laveste liggetid.

Kommuneplan 2020 er en revision af Kommuneplan 2014. Der er i planen taget stilling til hvordan vi vil arbejde med de nye muligheder for byudvikling, som Ishøj har fået med vedtagelsen af landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning - Fingerplan 2019 og landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

Kommuneplan 2020 sætter rammerne for, hvordan Ishøj skal udvikle sig de næste 12 år. Vi har derfor fokus på vækst i antallet af boliger, men også på at bevare, indarbejde og forbedre de mange kvaliteter, der findes i både det byggede miljø og i vores mange grønne områder.

Denne kommuneplan indeholder derfor en ny udpegning af både eksisterende naturområder og økologiske forbindelser. Men der er også taget stilling til hvordan de potentielt og bedst kan udvikles, således at vi får et sammenhængende naturnetværk, der hænger sammen med vores nabokommuner, så dyr og planter får de bedste vilkår for at sprede sig.

Vi videreudvikler variationen i vores grønne og blå områder. Intet sted er der længere end en kilometer til de større rekreative og grønne områder. Både ådalene, strandparken, den nyplantede skov og de åbne vidder mod vest, hvor vores landsbyer og herregårdslandskaber befinder sig, tilbyder en væld af forskellige naturoplevelser og fritidsforhold. Det er vores ambition at kommunens grønne områder skal afspejles i byen, sådan at byens stærke grønne kanter bliver båret igennem byen med en stærk grøn struktur.

Vi er stolte af den mangfoldighed, vi har i vores kommune. Ishøj er en flerkulturel by med

mange nationaliteter, et spirende musikliv og vi har et enestående kunstmuseum i verdensklasse. Ishøj er Kunstens By med ARKEN i Strandparken og ARKENWALK, som bliver realiseret i løbet af de næste par år. ARKENWALK bliver kunststien, der leder besøgende på vej via en fantastisk to kilometers rute fra stationsforpladsen til museet. Det er ambitionen at vi vil indarbejde mere kunst i den fremtidige udvikling af kommunen og vi har derfor netop vedtaget en strategi for kunst i det offentlige rum.

Agenda 21-strategien er integreret i Kommuneplanen. Strategien indeholder de overordnede mål for, hvordan kommunen vil mindske belastningen på natur og miljø. Det er et gennemgående tema, hvordan vi arbejder bæredygtigt, fremmer den biologiske mangfoldighed, og inddrager befolkningen og erhvervslivet i løsningerne. Dette bliver kun endnu mere aktuelt, når vi fremover skal arbejde med klima og FN's 17 verdensmål.

Kommuneplan 2020 er byrådets bud på, hvordan vi bedst opfylder visionen for kommunens fremtidige udvikling.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ole Bjørstorp'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'O' and a long, sweeping tail.

Ole Bjørstorp  
Borgmester



# Ishøj i udvikling

Ishøj udvikler sig på mange fronter i disse år. På boligfronten bygges der nyt flere steder og der er flere projekter på vej for at skabe plads til 25.000 borgere i 2025, som var en del af Ishøj Byråds vision i planstrategien 2016-2028. Der skal dog ikke blot bygges - de nye boliger og boligområder skal også afspejle den mangfoldighed, som Ishøjs borgere repræsenterer.

Blandt de større udviklingsområder er der den fortsatte omdannelse af Det Lille Erhvervsområde (Klimaparken), boliger og offentlige formål i en udvidet bykerne (helhedsplan) og udvikling med landsbykarakter Ishøj Landsby. Derudover har den kommende letbane i Ring 3 samt ændringer i Fingerplan 2019 muliggjort en byudvikling omkring den nye station ved Ishøj Strand / ARKEN til blandt andet boligformål. Der fastsættes ikke rammer for udviklingen i denne kommuneplan, idet der først skal udarbejdes en helhedsplan for området.



I den kommende planperiode forventes der at blive bygget op imod 530 boliger i henhold til lokalplaner, der enten er vedtaget eller igangsat pr. 1. januar 2020. Derudover rummer kommuneplanen rammer, der muliggør at der kan lokalplanlægges for yderligere 50.000 kvadratmeter i Klimaparken - omdannelsesområdet ved Ishøj Strandvej. Derudover udpeger kommuneplanen potentielle byudviklingsområder på sammenlagt 93.200 kvadratmeter, som er blevet muliggjort dels i forbindelse med kommunes opkøb af en tidligere uddannelsesinstitution og dels som følge af Fingerplanen.

# Redegørelse

## Boligbyggeprognose 2020 – 2032

### Ishøj By

Lokalplaner	Område	Antal Kvm	Antal boliger	Status
1.73	Rækkehuse v. Vejleåparken		56	Vedtaget – under opførelse
1.88	Ørnekærs Vænge		68	Vedttaget
1.80	Ishøj Parkvej / Ishøj Stationsvej		46	Skal i høring
1.87	Industrivangen 2-8		133	Vedttaget
<b>Kommuneplanramme</b>				
1.B.26	Restrummelighed i Klimaparken	50.000 kvm.		Helhedsplan vedtaget

### Landsbyerne

Lokalplaner	Område	Antal Kvm.	Antal boliger	Status
1.89	Vestervang Nord		80	Lokalplan er i høring

## Potentielle byudviklingsområder

### Ishøj By

Udviklingsområde	Antal Kvm	Forventet antal boliger	Status
Letbaneområdet	71.000		Helhedsplan skal udarbejdes
Brohuset	9.000		Helhedsplan skal udarbejdes

### Landsbyer

Adresse		Antal kvm.	
Del af Ishøj Søndergade 13	Ishøj Gård	4500	
Pilemøllevej 8-10	Pilemøllevej	6600	
Ishøj Søndergade 3	Ishøj Søndergade	6600	

### Erhvervsområde

Lokalplaner	Område	Antal Kvm.	Status
1.85	Pile Mølle erhverv	76.700	Vedttaget – salg af grunde og enkelte under opførelse

Mere end 50 % af boligerne i Ishøj er almene. Her findes både ældre og helt nybyggede boliger med stor variation i størrelse og placering. Flere borgere efterspørger dog andre boligformer, så derfor prioriteres det, at der bygges flere private boliger. Der prioriteres både ejerboliger og andelsboliger for at holde på de borgere, der gerne vil fortsætte med at bo i Ishøj – samt at gøre plads til de borgere udefra, som bidrager til et samfundsmæssigt og bæredygtigt sammenhold i Ishøj. Samlet set er det vigtigt, at der skabes en god balance i fordelingen af ejerformerne i Ishøj og at kommunen har et varieret boligudbud til alle alders- og indkomstgrupper.

Flere unge familier ønsker at blive i Ishøj, når de skal flytte til deres første ejerbolig. Det kan dog være svært, da udbuddet er begrænset og boligpriserne i Ishøj følger godt med prisudviklingen i resten af hovedstadsområdet. Samtidig er der borgere, der ønsker at fraflytte deres hus, når børnene er flyttet hjemmefra og ønsker en mindre bolig i samme omgivelser eller måske nærmere byen. Når der bygges nyt gives der plads til dynamik og rotation på boligmarkedet, der kan komme flere til gode. Det kan åbne muligheden for at finde den bolig, som passer til den livssituation, som man befinder sig i.

Det er et puslespil, og Ishøj har et stort potentiale i forhold til at udvide boligmassen og kan tilbyde fantastiske omgivelser, et bredt idræts- og kulturliv og ikke mindst er alle

placeringer TÆT PÅ vand, smuk natur og grønne friluftsområder, kunst – og kultur, institutioner, kollektiv transport, motorveje – ligesom Ishøj er TÆT PÅ København som en del af hovedstadsområdet og TÆT PÅ resten af Sjælland.

# Vision

Visionen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, byrådet har foretaget. Den giver et overblik over kommuneplanens indhold og er indgangen til planens mere detaljerede indhold i afsnittene med retningslinjer og rammer.



# Vision

Visionen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, byrådet har foretaget. Den giver et overblik over kommuneplanens indhold og er indgangen til planens mere detaljerede indhold i afsnittene med retningslinjer og rammer.

# Flere boliger skaber liv

Byrådet vil sikre, at Ishøj by fortsat udvikler sig som en spændende by med mange kulturelle og oplevelsesmæssige tilbud. Målet er at nå 25.000 indbyggere i 2025. Ved at fortætte med randbebyggelser, udnytte flade tage og fortsætte omdannelsen af Det Lille Erhvervsområde skal det øgede indbyggertal være med til at fastholde det høje serviceniveau og skabe mere liv i byen.



## Omdannelsesområdet - Klimaparken

'Det Lille Erhvervsområde' blev i Kommuneplan 2014 udpeget til omdannelsesområde. En helhedsplan for området blev vedtaget i 2015, her blev der fastlagt principper der sikrer helheden i udviklingen af området, frem for at der sker en punktvis planlægning i enkelte

lokalplaner. En udvikling af området skal give ny dynamik, forstærke områdets kvaliteter og skabe sammenhæng på tværs af byen. Klimaparken rummer med sin stationsnære beliggenhed gode muligheder for byfortætning og omdannelsen er i fuld gang.

### **Ørnekærs Vænge**

Udviklingen af et boligområde ved Ørnekærs Vænge vil skabe muligheder for et nyt, spændende og attraktivt boligbyggeri i Ishøj. Udviklingsområdet er på omkring 20.000 m<sup>2</sup> og ligger ud til det regionale friluftsområde Lille Vejleå. Udviklingen af området er muliggjort som følge af vedtagelsen af Fingerplan 2013. Der skal udarbejdes en lokalplan for området, der fastlægger blandt andet anvendelsen til boligområde, bebyggelsens art og størrelse, krav om lavenergi og eventuelle andre klimatiltag.

### **Byudvikling omkring ny letbanestation**

Byrådet har med revisionen af Fingerplan 2017 peget på fremtidige byudviklingsmuligheder, herunder området omkring den nye letbanestation ved Strandparksstien. Området omkring letbanestationen ligger centralt og attraktivt mellem by og kyst. I overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet, der udpeger fortætningsmuligheder i 600-1200 m. omkring stationer, er det muligt at byudvikle i dette område.

### **Brohuset**

Centralt placeret i Ishøj, tæt på bycenteret og stationen, ligger kommunens nyeste udviklingsområde. Det rummer et stort potentiale både i forbindelse med udvidelsen af bymidten, samt at kunne skabe genkendelighed. Med placeringen opstår en mulighed for at bygge attraktive, stationsnære ejerboliger, som bidrager til byrådets ambition om blandede boligformer i Ishøj.

# Levende landsbyer

Byrådet vil sikre, at landsbyerne fortsat udgør attraktive boligområder ved at underbygge og støtte landsbyernes historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter i udviklingsarbejdet. Med revisionen af Fingerplan 2017 er det muligt at opføre nye boligbebyggelser omkring Ishøj Landsby og Vestervang, hvilket vil være med til fortsat at sikre tilbud som landsbyskole, institutioner og dagligvarebutik.



## Helhedsplan Ishøj Landsby

Byrådet har besluttet at udarbejde en helhedsplan for Ishøj Landsby. Helhedsplanen for

Ishøj Landsby beskriver mulighederne for den kommende byudvikling og beskriver også vigtige sammenhænge som veje og stier, landskab og bebyggelse.

### **Torslunde – nyt plangrundlag**

Byrådet har besluttet at plangrundlaget for Torslunde skal opdateres. Med vægt på de bærende bevaringsværdier skal et nyt plangrundlag understøtte og udpege de kvaliteter der skal bevares i udviklingen af landsbyen.

### **Tranegilde**

Tranegildes markante beliggenhed ved Lille Vejleå skal understøttes i den fremtidige udvikling. Det er byrådets mål at fastholde og underbygge Tranegildes karakter og sammenhæng med det omgivne landskab.

# Et stærkt erhvervsliv

Byrådet ønsker, at styrke og udbygge samarbejdet med erhvervslivet, detailhandlen, uddannelsesinstitutionerne og kulturlivet.

Rammerne og grundlaget for at drive erhverv skal styrkes ved at understøtte virksomhedernes vækst- og udviklingsmuligheder.

På detailhandelsområdet ønskes det at styrke kommunes handelscentrum, som er kommunens levende og attraktive bymidte, samt at opretholde mindre lokalcentre og enkeltstående butikker i lokalområderne, for at opnå en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb. Der skal være en god arbejdsfordeling mellem bymidten og aflastningsområdet, der også henvender sig til en større del af Storkøbenhavn. Der er også mange arbejdspladser i detailhandlen og der

er derfor mange grunde til at sikre og udvikle handelslivet i Ishøj Kommune.



### **En levende bymidte**

Et godt handelsliv er forudsætningen for byer med levende bymidter, der er attraktive og rare at opholde sig i. Samtidig hører gode lokale indkøbsmuligheder med til et godt sted at bo og flytte til. Byernes handelsliv er under kraftig forvandling. Nethandlen og ændrede forbrugsvaner har for altid forandret vores bymidter. Byrådet ønsker derfor, at bymidten skal kunne tilbyde flere oplevelser, der vil tiltrække flere besøgende, så bymidten er det naturlige og levende centrum for alle borgere i kommunen. I følge tendenserne bliver bymidterne fremover præget af flere spisesteder, fitnesscentre, skønhedsklinikker og kulturtilbud, og der ønsker Ishøj at være med. Udviklingen giver også de selvstændige butikker nye muligheder, når de tilbyder god service og specielle varer, som kæderne ikke har og samtidig er flere kæder i gang med at udvikle mindre butikker, som kan placeres tæt på forbrugerne og som kan give de lokale forbrugere mulighed for at kombinere netbutikken med mulighederne for at se varerne i virkeligheden og den personlige service.

### **Aflastningsområde – de store udvalgswarebutikker**

Byrådet ønsker en god arbejdsfordeling mellem aflastningscenteret og bymidten. Hvor bymidten kan tilbyde et lokalt handelsstrøg, mindre butikker og stationsnærhed har Ishøjs aflastningsområde en central beliggenhed i forhold til motorvejsnettet og god plads, hvilket er meget attraktivt for de store udvalgswarebutikker. Aflastningsområdet skal være et attraktivt område for de større udvalgswarebutikker og de pladskrævende varegrupper, som byggemarkeder mv. og skal tiltrække kunder fra et bredt opland.

### **Lokalcentre og enkeltstående butikker**

Byrådets ønsker at bevare en butiksstruktur, der gør det muligt at placere butikker tæt på de store boligområder for at sikre en tilstrækkelig forsyning og for at opnå en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb. Derudover kan lokal købmand eller kiosk i et boligområde være et stærkt omdrejningspunkt for lokalsamfundet i bydelen.

### **Nyt Erhvervsområde ved Vejleåvej**

Byrådet vedtog i september 2018 Lokalplan 1.85 "Erhvervsområde ved Vejleåvej". Intentionen med lokalplanen er at skabe et erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder med mulighed for også at placere ét selskabslokale og en genbrugsstation i området.

### **Opdateret plangrundlag Det Store Erhvervsområde**

Siden Det Store Erhvervsområde blev planlagt i 1966 er der sket en løbende udvikling. Virksomhederne har ændret sig, og hermed også kravet til hvad området skal kunne. For at imødekomme fremtidens behov og sikre at Det Store Erhvervsområde er tidssvarende, har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes en ny samlet lokalplan for området. Lokalplanen forventes vedtaget i 2019.

### **Havnen**

Med Fingerplan 2019 er der åbnet op for nye anvendelsesmuligheder i havnen. Byrådet ønsker at åbne for flere anvendelsesmuligheder i havnen og strandparken til f.eks. fritidsaktiviteter og turistfaciliteter. Der er planlagt udvidelse af Ishøj Havn med en 3. havneø, udvidelsen forventes dog ikke igangsat inden for de næste to år. Nye aktiviteter kræver udarbejdelse af lokalplan.



# På opdagelse i Ishøj

Byrådet ønsker, at Ishøj skal være kendt som en turistdestination, der både kan byde på kulturelle oplevelser med Arken som det store flagskib, oplevelser i naturen, overnatningsmuligheder og konferencefaciliteter. Ishøjs profil som turistdestination med fokus på kunst og natur skal fortsat styrkes igennem et tæt og koordineret samarbejde med aktører lokalt, regionalt, nationalt og via Greater Copenhagen.



Strandparken

Det er byrådets ønske, at der er plads til flere former for rekreation, både dem der søger motion og dem der søger stilhed og ro. De mange friluftstilbud og muligheder i Strandparken skal synliggøres og sammenhængen til den bagvedliggende by skal tydeliggøres. Byrådets ønsker, at der er et bredt udvalg af byudstyr til rådighed, der understøtter de mange aktiviteter, eksempelvis aflåste faciliteter til sportsgrej, grillpladser, legepladser, borde og bænke samt udendørs motionsredskaber.

Strandparken blev indviet i 1980 og ligger i dag som et skønt natur- og strandområde med masser af strandgæster hele sommeren. Byrådet ønsker at skabe en fortsat attraktiv strandpark med en bred vifte af tilbud for borgere og gæster året rundt. I samarbejde med interessenterne i Strandparken; Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk og Greve Kommuner arbejdes der på et opgraderingsprojekt af Strandparken, der skal udvide aktivitets- og opholdsmulighederne. Herudover ønskes det at styrke forbindelsen på tværs af strandparken fra Hvidovre til Greve samt forbindelsen mellem Strandparken og de bagvedliggende byer.

### **Ishøj Havn**

Byrådet ønsker at åbne op for flere anvendelsesmuligheder i havnen til f.eks. konference- og turistfaciliteter. Det er byrådets mål, at Ishøj Havn opretholder og styrker sin position som et regionalt maritimt knudepunkt og at havnen appellerer bredt og åbner mulighed for faciliteter og aktiviteter, der sikrer et alsidigt og levende havnemiljø fremadrettet.

### **Arkenwalk**

Formålet med den nye 2,2 km lange sti er at binde Ishøj bedre sammen som natur- og kunstby og samtidig gøre det lettere for ARKENs over 300.000 årlige gæster at finde fra Ishøj Station til kunstmuseet. Stien vil begynde ved Ishøj Station og slange sig igennem både en tæt trafikeret stationsplads, et livligt beboelsesområde, en mørk tunnel, et stille villakvarter og en naturskøn strandpark med eng og søer.

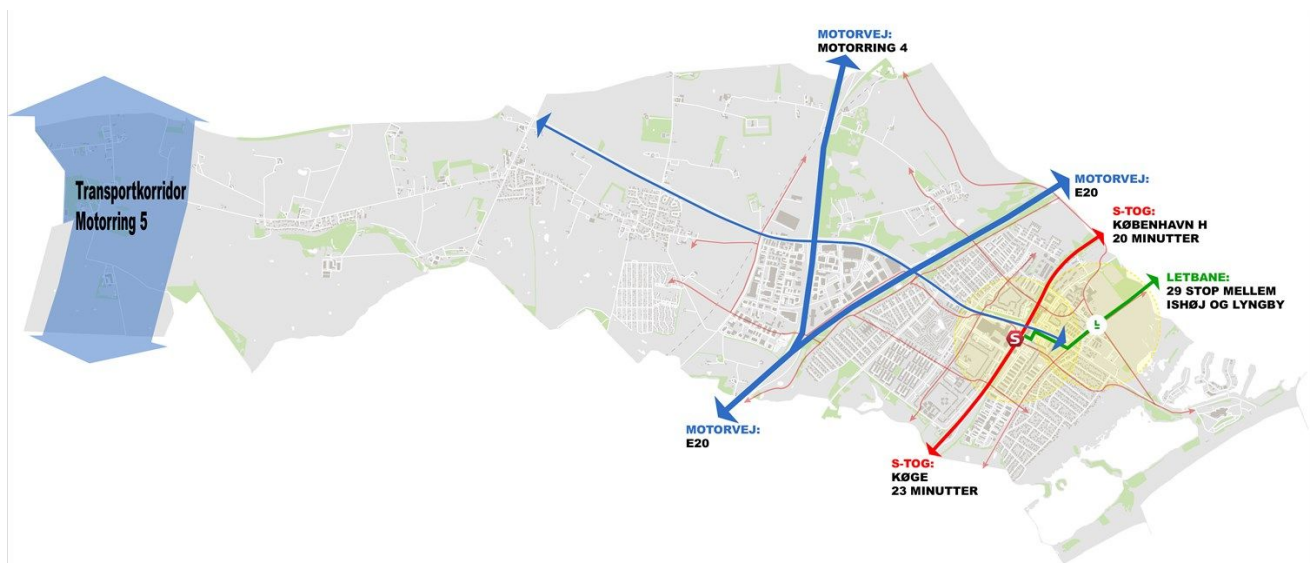
ARKENWALK forventes indviet i 2021.

# Let at færdes - grøn mobilitet

Et af de særlige karakteristika ved Ishøj Kommune, mobilitetsmæssigt, er det differentierede stisystem, hvor færdselsårer for bløde og hårde trafikanter er separeret. Derudover gennemløbes kommunen af to af Danmarks primære og mest befærdede motorveje. Blandt andet derfor spiller mobilitet en vigtig rolle i kommunens fremtidige udvikling.

Det skal være let og rart at komme rundt i kommunen og ind og ud af kommunen, og vi skal så vidt muligt vælge transportformer, der ikke belaster miljøet unødigt. Det betyder, at vi lægger vægt på gode, grønne og trygge stiforbindelser imellem kommunens forskellige områder. Byrådet ønsker mere samkørsel og god fremkommelighed på vores veje. Vi vil arbejde for at skabe endnu bedre

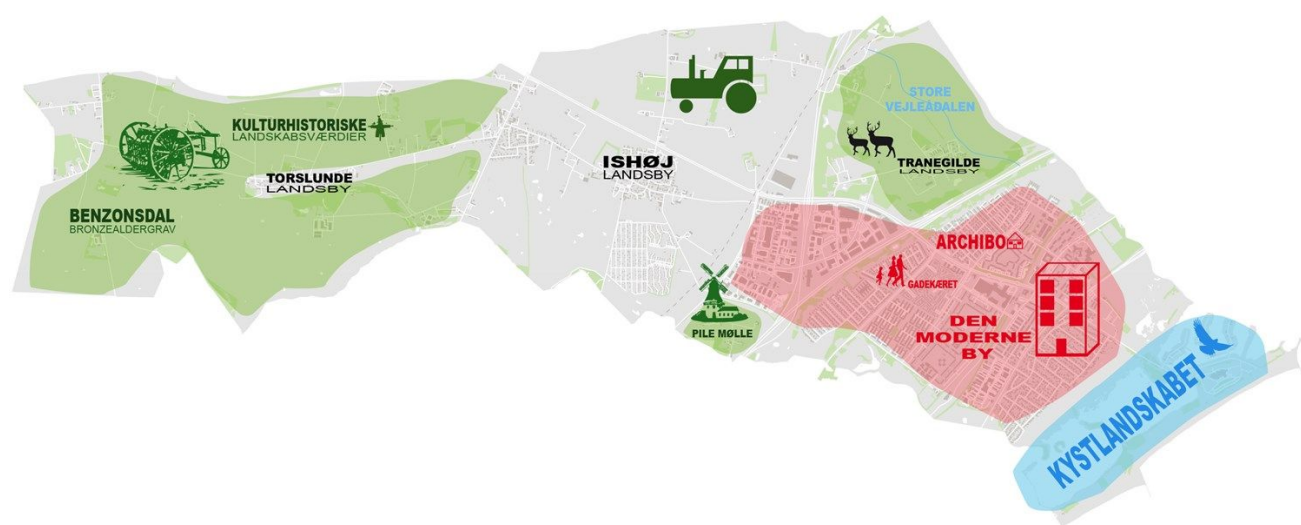
sammenhæng imellem forskellige transportformer, så det er let at kombinere cykel og forskellige former for offentlig transport. Derfor vil vi også fremadrettet bygge stationsnært og sikre at stinettet opleves som et bedre alternativ til vejnettet, således at der er gode muligheder for cykelparkering og at det er nemt at finde rundt på kommunens stinet. Trygge oplevelsesrige stier skal gøre det lettere at færdes på en grøn måde.



# Fra stenalderen til den moderne by

Byrådet ønsker, at de kulturhistoriske værdier i Ishøj Kommune beskyttes og bevares, så de kulturhistoriske spor er synlige og kan opleves og formidles til borgerne.

Målet er at finde en balance, hvor landsbyerne kan udvikle sig og samtidig værne om det karakteristiske og charmerende præg.



## Landsbyerne

I landsbyerne vil byrådet gerne sikre, at de historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter bibeholdes. Det kan skal både være i bevarende lokalplaner og inddragelse af bylaugene i forhold til nye udvikling, nedrivning og bebyggelse.

## Ishøj By

Ishøj by rummer også den moderne forstads bygningskultur, som er meget synlig og karakteristisk i byen. Her er fortællingen om den planlagte by i fokus og den modernes bys idegrundlag med til at give stedet karakter og identitet og fortælle en fælles historie.

### **Landskaberne**

Byrådet ønsker at bevare de større landskabelige sammenhænge og sikre oplevelsen af uforstyrrede vide udsigter. Områderne danner modspil til det tætte byområde og er vigtige fortællinger om Ishøjs udvikling fra landbrugssamfund til et moderne kystnært bysamfund.

# Midt i det blå og grønne

Det er byrådets ønske, at Ishøj Kommune er i front med en stærk grøn profil både i det åbne land og i byerne. Det "grønne" er en samlet betegnelse for natur-, landbrugs-, og rekreative arealer i det åbne land og byens parker, byrum, bolig- og rekreative områder.



## Natur og landskab

Ishøj Kommune rummer mange værdifulde naturområder og landskaber og byrådet ønsker at sikre en varieret natur med gode levesteder og plads til udvikling af et mangfoldigt plante- og dyreliv. For at højne kvaliteten af de mange naturområder, som mindre søer og mose- og engarealer, anvendes der naturpleje. Ishøj Kommune har egen besætning med kvæg, geder og får, der drives af Ishøj Dyrepark. De åbne vidder og kulturhistoriske mønstre i landskaberne skal bevares og den begrænsede byvækst i f. eks. landsbyerne skal respektere hensynet til landområderne. Under visionsafsnittet om kulturarv uddybes byrådets vision for de landskabelige bevaringsværdier.

Ishøj Kommune grænser op til flere større naturområder der rækker langt ind i

nabokommunerne. Kommunen har en vision om, at der på sigt kan skabes en naturpark i Køge Bugt Strandpark og Store Vejleådal, der lever op til kriterierne for Friluftsrådets mærkningsordning for Danske Naturparker.

### **Ny skov**

Landsbyskoven, øst for Ishøj Landsby, er det største nyere naturprojekt i Ishøj. Der er allerede plantet ny skov på store arealer, samt anlagt sø og et større stisystem. På sigt er det målet, at Landsbyskoven bliver en del af en grøn forbindelse på tværs af kommunen – fra Høje Taastrup til Lille Vejleådal.

### **Grønt Danmarkskort**

Naturen i hovedstadsområdet er under pres fra byudvikling og større infrastrukturanlæg. For at bevare en biologisk mangfoldighed ønsker byrådet at sikre og forbedre kvaliteten i de eksisterende naturområder og at skabe større og mere sammenhængende grønne strukturer i samarbejde med nabokommunerne.

Grønt Danmarkskort skal også sikre synergi med indsatser for klima, miljø samt rekreative interesser.

### **Forbindelser**

De grønne stier og forbindelser binder byen sammen og sikrer, at borgerne kan færdes trygt og uhindret. De eksisterende grønne forbindelser skal sikres og udvikles, så de indeholder mere bynatur og flere oplevelser. De grønne forbindelser skal også bruges til at markere vigtige forløb eller vejstrækninger i både Ishøj by og landsbyerne samt skabe flere grønne korridorer ud i landskabet. I Ishøj by ønsker Byrådet en klar forbindelse mellem kystkilerne, en nord-sydgående forbindelse gennem det tætte byområde i Ishøj. En tværgående forbindelse der giver mulighed for, at udvikle udvalgte nedslagsområder til nye byrum og dermed tilfører bykvalitet, eksempelvis ved kreativt brug af natur- og vandelementer.

### **ARKENWALK**

ARKENWALK er en vigtig øst-vestgående forbindelse, der har til formål at binde Ishøj bedre sammen som natur- og kunstby og samtidig gøre det lettere for ARKENs over 300.000 årlige gæster at finde fra Ishøj Station til kunstmuseet. ARKENWALK vil begynde ved Ishøj Stationsforplads og bevæge sig igennem Ishøj Centrum, tunnellen under Ishøj Strandvej, Strandområdet og Ishøj Strandpark. ARKENWALK bliver et sammenhængende byrum med en stærk grøn og kunstnerisk karakter.

ARKENWALK forventes indviet i 2021.



# Midt i det blå og grønne

Byrådet ønsker at nye og eksisterende aktiviteter i kystområdet skal sikre en afvejning mellem benyttelses- og beskyttelsesinteresser. Der skal fortsat være fokus på, at de kystnære områder indrettes, så de tiltrækker forskellige brugergrupper. Synligheden og sammenhængen med byområdet skal styrkes, og naturbeskyttelsen skal prioriteres højt.



## Vandløb, søer og kystvande

Vandløb, søer og kystvande skal være rekreative oaser og samtidig fungere som gode levesteder for dyr og planter. Vandmiljøet skal fortsat beskyttes og forbedres, så kvaliteten lever op til kravene i den statslige vandplanlægning. Der arbejdes for at skabe fri passage i vandløbene, og hvor det er muligt, skal der skabes et naturligt forløb.

## **Strandparken**

Byrådet ønsker at skabe en fortsat attraktiv strandpark med en bred vifte af tilbud for borgere og gæster året rundt. I samarbejde med interessenterne i Strandparken; Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk og Greve Kommuner arbejdes der på et opgraderingsprojekt af Strandparken, der skal udvide aktivitets- og opholdsmulighederne. Herudover ønskes det at styrke forbindelsen på tværs af strandparken fra Hvidovre til Greve samt forbindelsen mellem Strandparken og de bagvedliggende byer.

# En bæredygtig udvikling

Byrådet ønsker, at Ishøj Kommune skal være en grøn kommune og at samfundsudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag. Byrådet ønsker flere grønne og rekreative løsninger, som f.eks. gør bearbejdelsen af støj til en værdi frem for et problem, og som tilfører kvalitet til vores by – og naturområder. Vi ønsker innovative løsninger, der anvender ny teknologi og så vidt muligt løser udfordringerne på en smart måde.



## Støj

Vedvarende støj kan have en stor negativ effekt i ens hverdag, og derfor er det nødvendigt med et fokus på reducere af støj både ved eksisterende og fremtidige bebyggelser. Ishøj skal være et sted uden generende støj og luftforurening. Derfor har byrådet vedtaget at

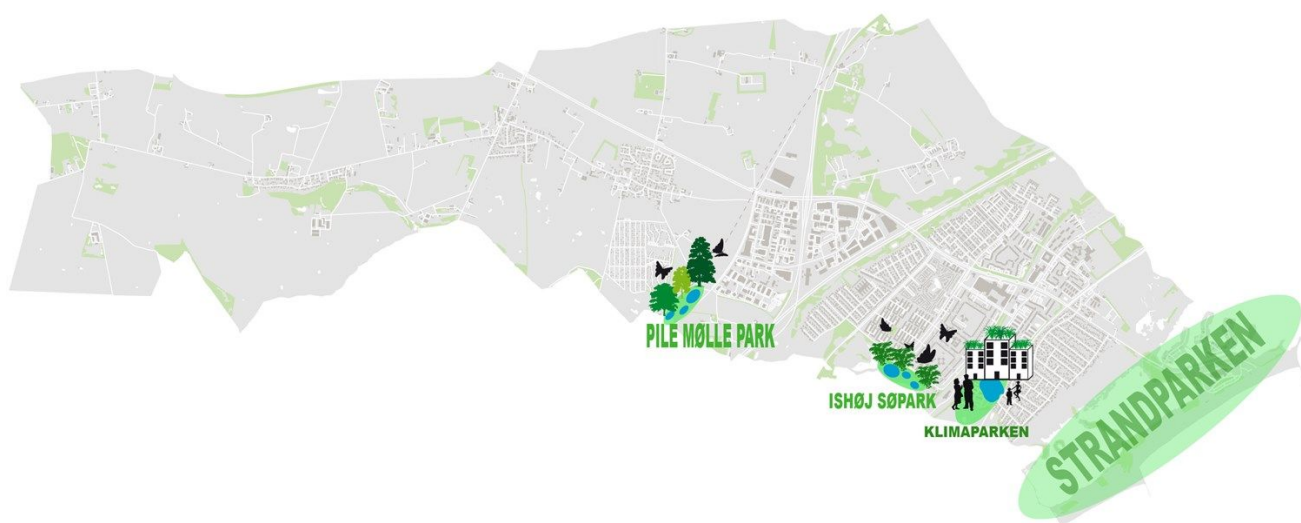
udbygge den eksisterende støjafskærmning langs Køge Bugt Motorvejen. Der etableres støjafskærmning og den eksisterende støjvold udbygges, så den bliver højere og bredere og udformes, så den kan bruges til rekreative aktiviteter.

### **Drikkevandsressourcer**

I Ishøj har vi nogle vigtige drikkevandsressourcer, som vi ønsker at bevare og beskytte. Vi skal derfor passe på vores grundvand og forsøge at begrænse anvendelsen af pesticider og andre giftstoffer.

# Merværdi i klimaløsningerne

Byrådet ønsker flere grønne og rekreative løsninger, som gør de stigende udfordringer med vand til en værdi frem for et problem, og som tilfører kvalitet til vores by – og naturområder. Vi ønsker innovative løsninger, der anvender ny teknologi og så vidt muligt løser udfordringerne på en smart måde.



## Klimatilpasning

Kraftigere og mere intense regnhændelser er en stigende miljø- og samfundsmæssig udfordring. Ishøj er en klimavenlig kommune, der har fokus på både klimaforebyggelse og klimatilpasning. Der skal derfor tænkes i løsninger, der håndterer den øgede regn.

Bygninger skal sikres mod oversvømmelser, og parkeringspladser og grønne områder skal bruges til midlertidigt at tilbageholde regnvand. De store mængder regnvand skal ses som en ressource i forhold til at øge den naturmæssige og/eller rekreative kvalitet i kommunen.

Der arbejdes allerede med klimatilpasning, og det fortsættes der med. Klimatilpasning skal være en integreret del af kommunens planlægning og projekter, ligesom der skal tages højde for havvandsstigninger. Det skal sikres at vandet kan håndteres i naturen og byområderne, så det er til mindst mulig gene for borgere og virksomheder. Der skal være flere grønne og rekreative løsninger, som gør vandet til en værdi frem for et problem, og som tilfører kvalitet til by- og naturområderne.

Ishøj Kommune og Ishøj Forsyning samarbejder for at sikre bæredygtige og tværfaglige klimatilpasninger.

### **Strandparken**

Ishøj Kommune er udpeget som risikoområde for oversvømmelse fra Køge Bugt. Sikringen af Ishøj Kommune vil kun give mening, såfremt der også sker en sikring hos nabokommunerne, hvorfor arbejdet omkring kystsikring skal koordineres med Strandparken og nabokommunerne. Der påbegyndt et samarbejde med kommunerne langs Køge Bugt og Strandparken i forhold til udarbejdelse af risikostyringsplan og kystsikring.

### **Pile Mølle Park**

Ishøj Forsyning og Ishøj Kommune har lang tradition for at skabe nye visionære klimatilpasningsprojekter i tæt samskabelse. De anlæg, der skal sikre borgere mod oversvømmelser, er kendetegnet ved at optage store arealer og har desuden indflydelse på både de rekreative og biologiske tilbud i kommunen. Visionen for Pile Mølle Park er at skabe et nyt rekreativt landskab, som på sigt bliver en del af en forbindelse mellem Landsbyskoven, Lille Vejleådalene med Ishøj Søpark.

### **Ishøj Søpark**

Byrådet ønsker en oprensning af Ishøj Sø skal give merværdi til området. Ishøj Søpark har allerede stor rekreativ værdi, og en eventuel gentænkning af Baldersbækkens forløb samt placering af multifunktionelle regnvandsbassiner, kan højne kvaliteten endnu mere.

### **Klimaparken**

Ishøj byråd vedtog i september 2015 helhedsplanen for "Det Lille Erhvervsområde". Området vil i fremtiden rumme både almene og ejerboliger i forskellige størrelser, og rumme et bredt udsnit af borgere i Ishøj. Man har fra start ønsket at benytte klimatilpasningen som et synligt og karaktergivende element i området.

Klimaprojektet er et fælles projekt mellem Ishøj Forsyning og Ishøj Kommune, der kan danne præcedens for Ishøjs tilgang til klimatilpasning på veje, og fastlægge fremtidige projektformer og standarder for, hvad man som borger kan forvente at møde i byrummet, når man gennem begrønning imødekommer klimaets forandringer.

# Rammernes betydning

Ifølge planloven skal en kommuneplan fastsætte rammer for indholdet af de lokalplaner, der fremover udarbejdes for de enkelte områder i kommunen.

De specifikke rammer for de enkelte områder angiver hovedindholdet for områderne, anvendelsen, bebyggelsestætheden, højde medvidere. De specifikke rammer skal overholdes, når der udarbejdes en lokalplan. I lokalplanen kan der udformes yderligere og mere detaljerede bestemmelser for området.

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder også ved den almindelige sagsbehandling. Rammerne er bindende for byrådet, hvilket betyder, at der ikke kan udarbejdes lokalplaner i strid med disse. Gennemførelse af dette kan kun ske ved en ændring af kommuneplanen, enten i form af et kommuneplantillæg eller en ny kommuneplan.

Kommuneplanens rammer er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Rammerne må derfor ikke opfattes som byggeforskrifter, der angår den enkelte ejendoms udnyttelsesmuligheder. Det er lokalplanerne derimod.

Kommuneplanens rammer anfægtet ikke bestemmelserne i gældende byplanvedtægter, lokalplaner eller servitutter. Bestemmelserne kan kun ændres eller ophæves ved vedtagelse af en lokalplan, der udtrykkeligt ophæver de hidtil gældende bestemmelser.

## Rammeområder

Kommuneplanen inddeler kommunen i geografisk afgrænsede områder. Der er hovedområderne, der har en overordnet fælles karakter - f.eks. en bestemt landskabskarakter eller landsby.

Hvert hovedområde er yderligere delt ind i mindre områder, primært ud fra anvendelse eller bystruktur. Der fastsættes rammer for hvert af disse områder, og områderne betegnes i den forbindelse rammeområder. Rammeområderne betegnes med et rammenummer, der angiver, hvilket hovedområde rammeområdet er placeret i, hvilken hovedanvendelse rammeområdet har og et fortløbende nummer for denne type i det enkelte hovedområde.

For eksempel har rammeområdet Vildtbanegård III og Tranebærhaven rammenummer 1.B.17. 1 henviser til hovedområdet Ishøj By, B henviser til hovedanvendelsen, som er



boligformål, og 17 henviser til, at det er det 17. boligområde i Ishøj By.

## Hovedområderne

Kommunen er opdelt i 10 hovedområder med hver sine overordnede anvendelsesmuligheder.

1. Ishøj By
2. Ishøj Bycenter
3. Erhvervsområder
4. Ishøj Landsby
5. Tranegilde
6. Torslunde
7. Strandparken
8. Herregårdslandskabet
9. Det kulturelle fritidslandskab
10. Det nordlige landområde

## Anvendelsesklassifikation

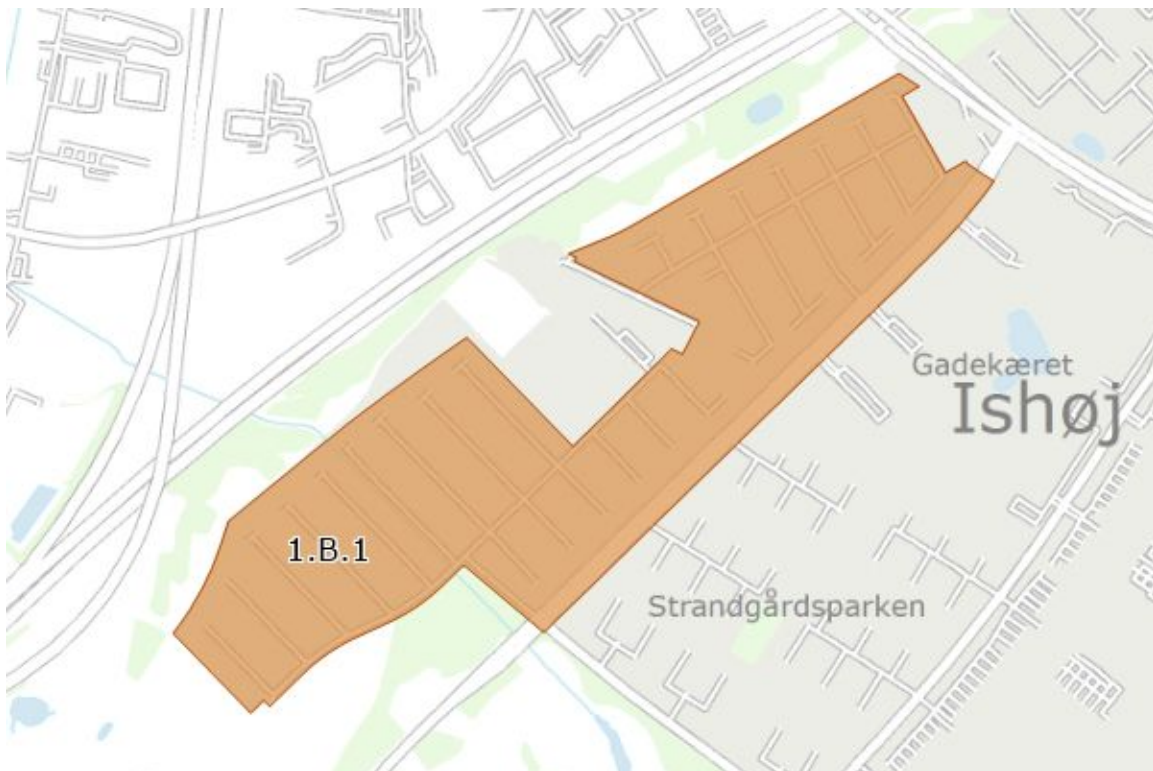
Hvert rammeområde betegnes med en anvendelsesklassifikation ud fra en vurdering af det enkelte områdes hovedanvendelse.

Bestemmelserne for det enkelte områdes anvendelse betegnes således:

- B - Boligformål
- C - Centerformål
- D - Offentlige formål
- E - Erhvervsformål
- F - Fritidsformål

# Specifikke rammer

# 1.B.1 - Ørnekærs Vænge, Vibeholms Vænge og Pilegårds Vænge



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 7

Byplanvedtægt 9

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

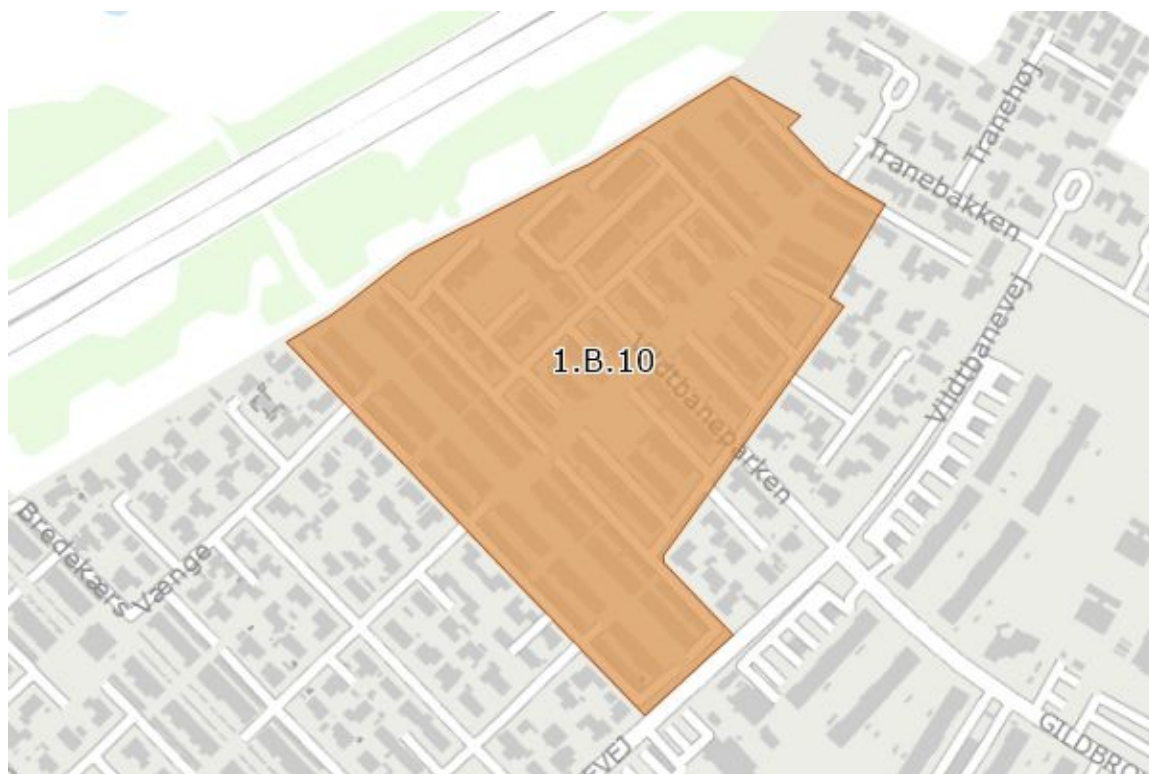
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til mindst to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD)

# 1.B.10 - Vildtbaneparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Tæt-lav, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 6 med tillæg 1

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD)

# 1.B.11 - Traneparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 2 med tillæg 1

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).



# 1.B.12 - Strandlunden



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Rækkehuse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 8 med tillæg 1

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

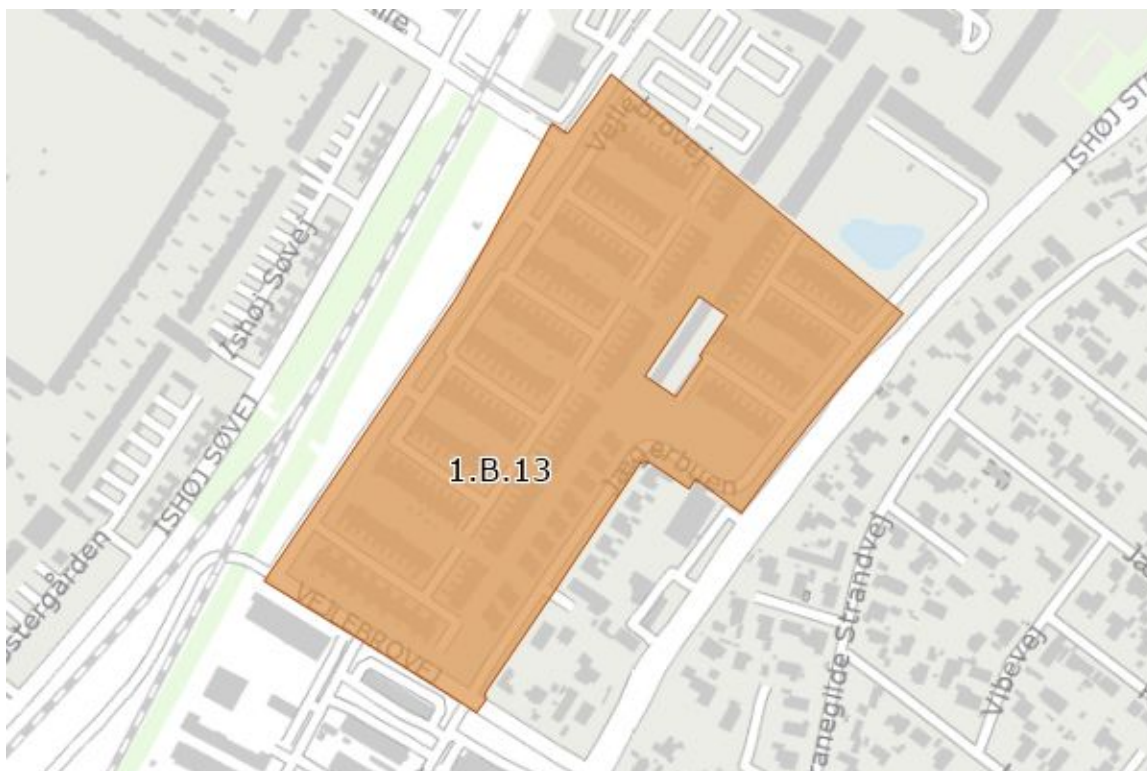
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.13 - Jægerbuen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Rækkehuse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.33

---

## Særlige bestemmelser

### KONTOR- OG SERVICEERHVERV

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

### PARKERING

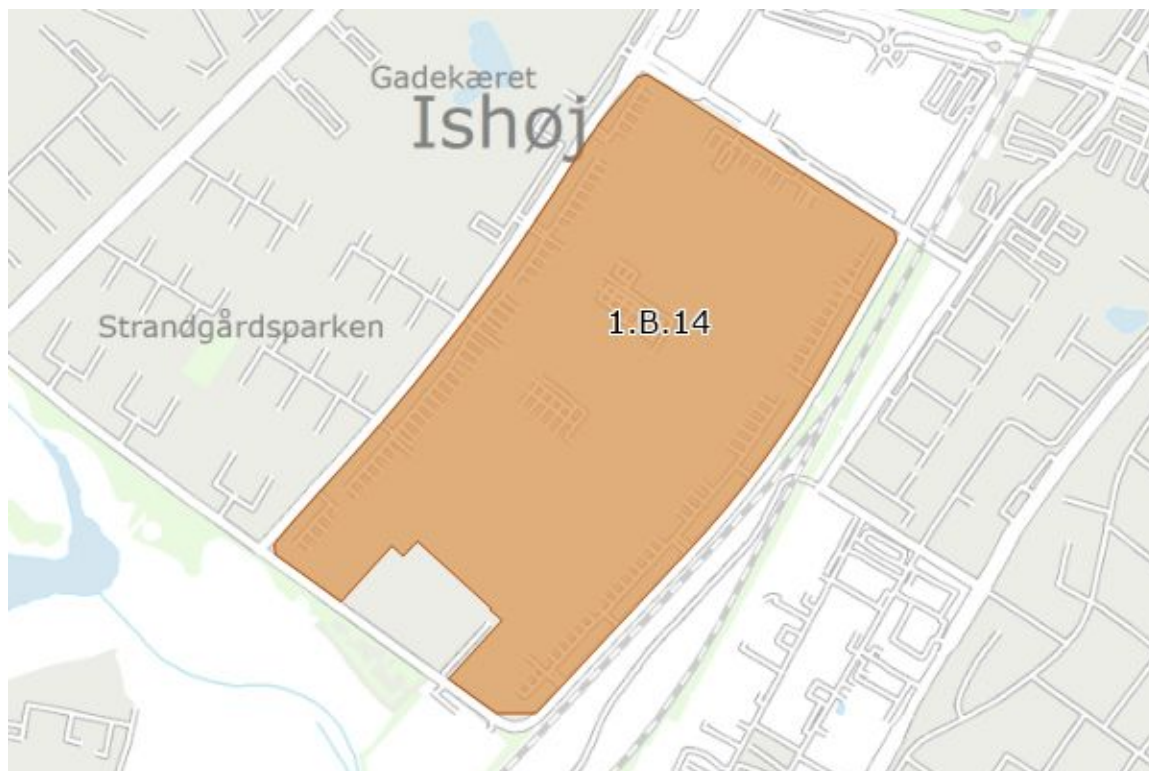
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.14 - Vejleåparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, institutioner, lokalcenter og kontor- og serviceerhverv

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **19 m**

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **5**  
Maksimal højde er **19 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.65

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

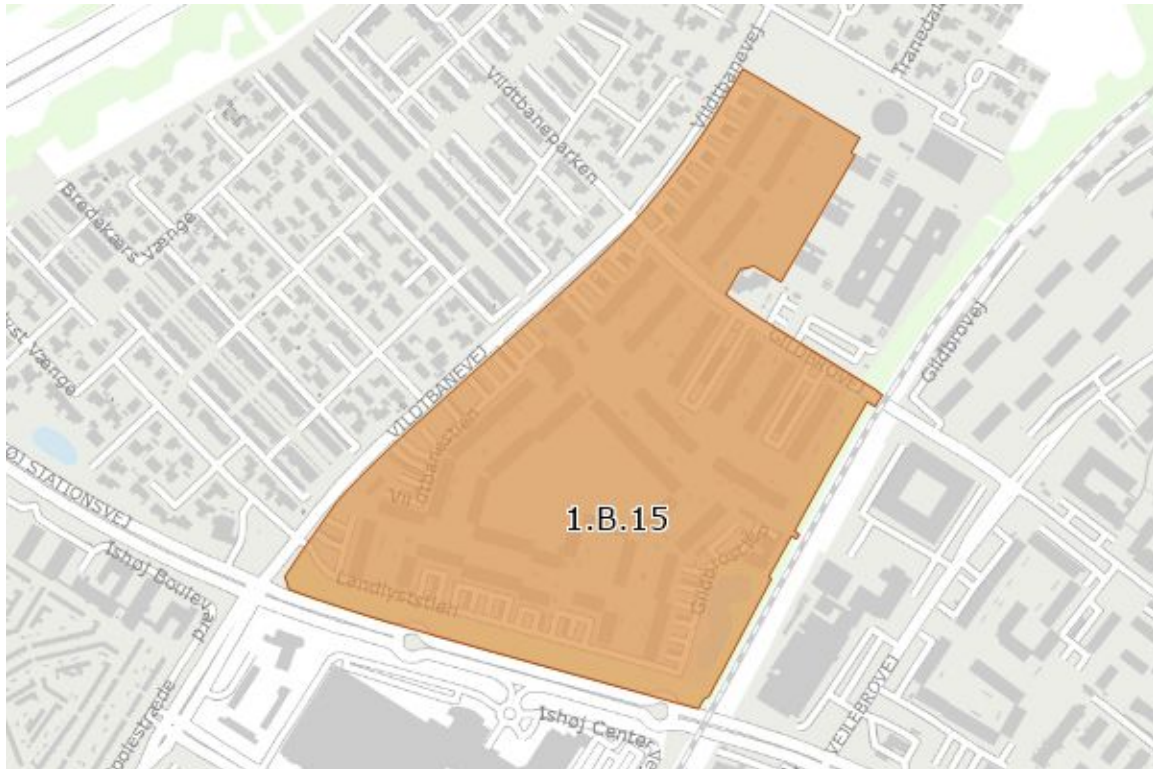
### DETAILHANDEL

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>.

Maksimum butiksstørrelse for udvalgsvarer 1.200 m<sup>2</sup>.

# 1.B.15 - Vildtbanegård I og II



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, institutioner, lokalcenter og kontor- og serviceerhverv

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Maksimal højde er **19 m**

## For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Maksimal højde er **19 m**

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.22

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

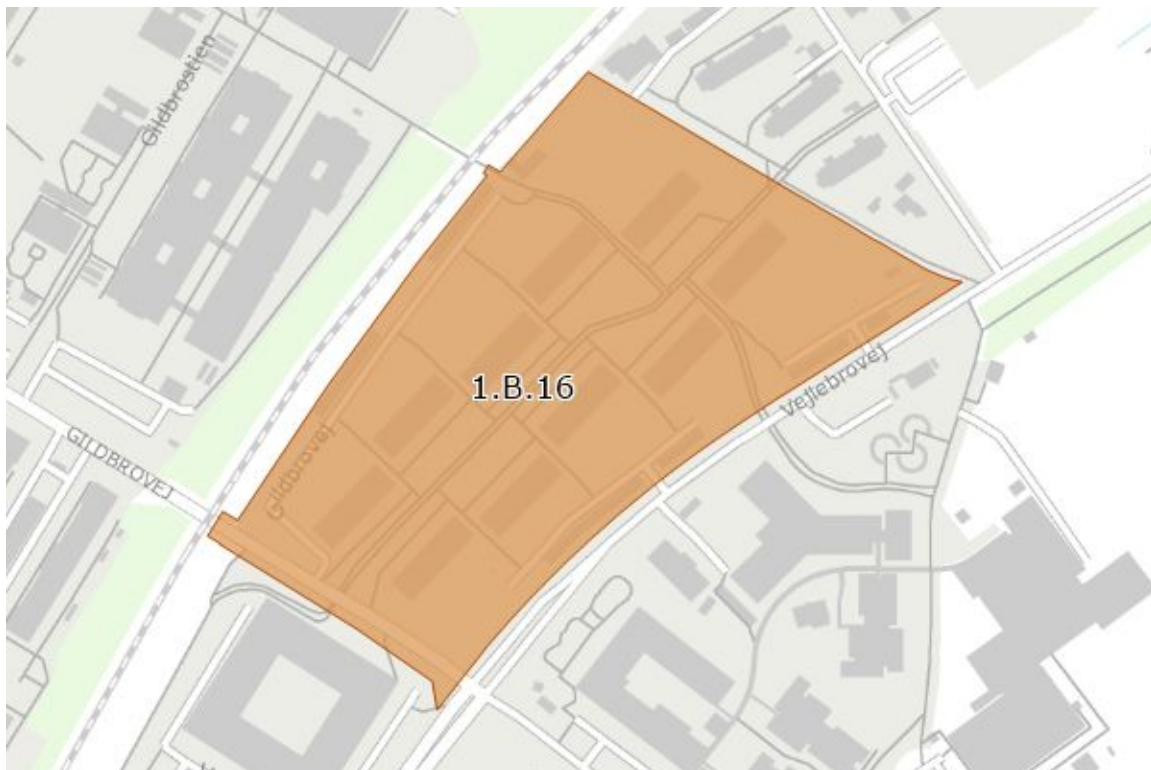
To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

### DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>.



# 1.B.16 - Gildbroterrasserne



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **15 m**

---

## For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 15

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

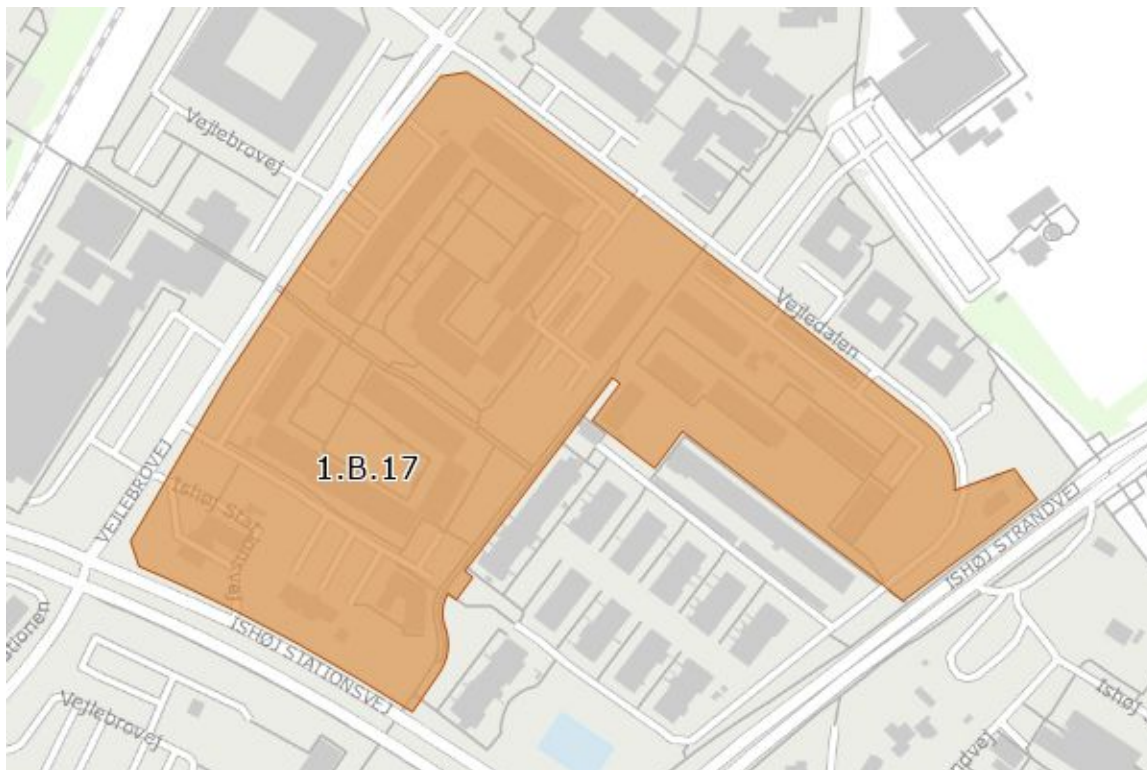
Område med drikkevandsinteresser (OD).

### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

# 1.B.17 - Vildtbanegård III og Tranebærhaven



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, institutioner, servicestation og kontor- og serviceerhverv

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5,5**

Maksimal højde er **19 m**

## For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5,5**

Maksimal højde er **19 m**

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.21

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

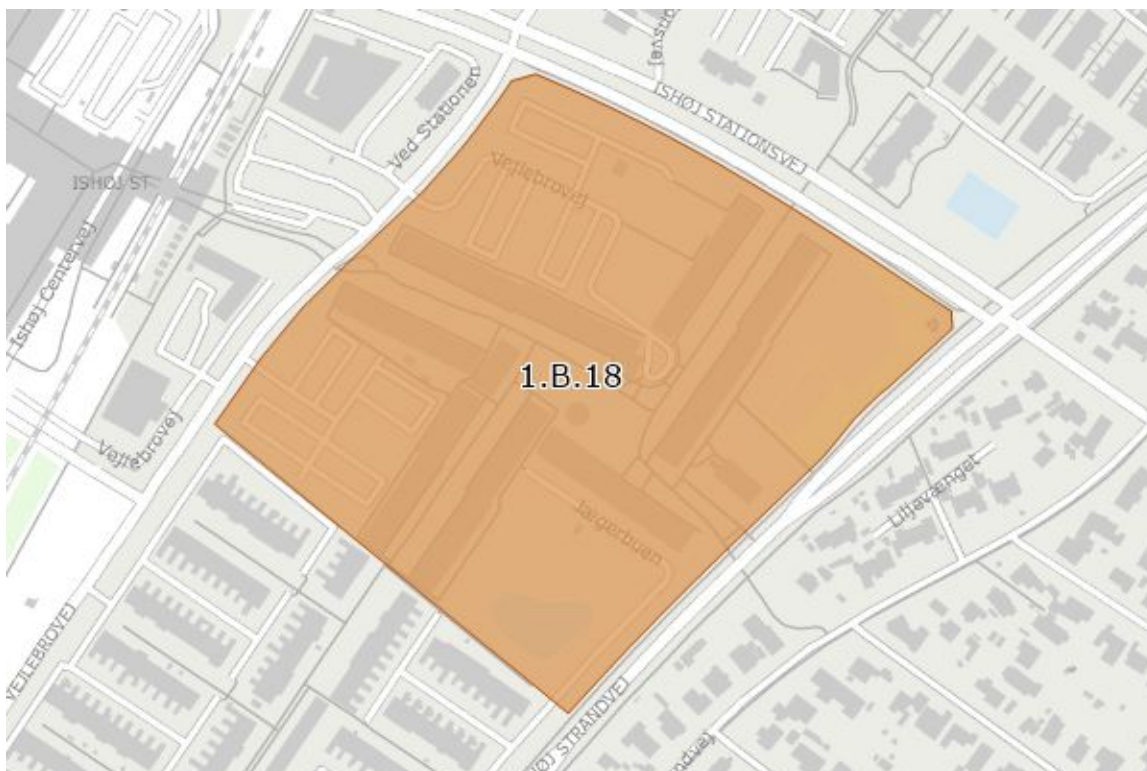
### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

# 1.B.18 - Ishøj Centrum



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, detailhandel, institutioner og kontor- og serviceerhverv.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5,5**

Maksimal højde er **23 m**

---

## For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **5,5**  
Maksimal højde er **23 m**

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.59

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære kerneområde skal der reserveres plads til min. 0,8 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

### DETAILHANDEL

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>.

Maksimum butiksstørrelse for udvalgsvarer 1.200 m<sup>2</sup>.

### STATIONSNÆRE KERNEOMRÅDE

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

# 1.B.19 - Tranegården



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Etagehuse

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og ældreboliger

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.25

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

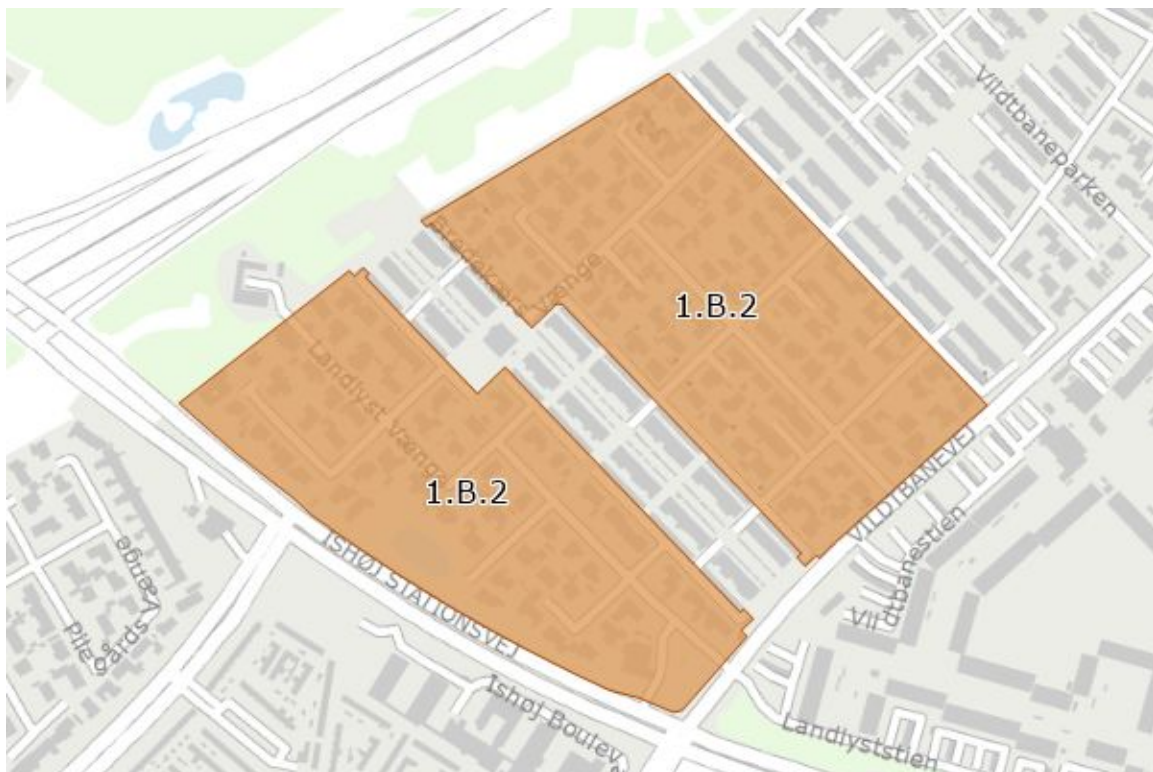
### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.



# 1.B.2 - Landlyst Vænge og Bredekærs Vænge



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt etageareal er **110 m<sup>2</sup>**, beregnet for det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 6

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

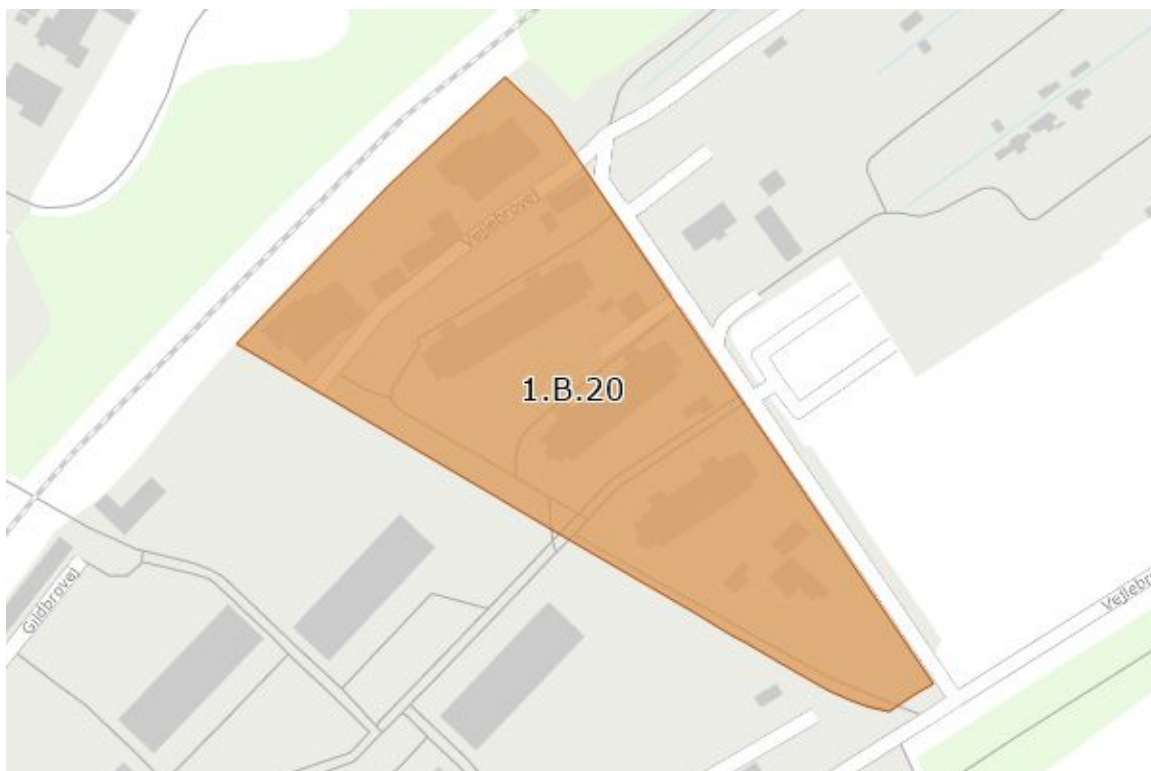
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.20 - Åparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **9**

Maksimal højde er **27 m**

## For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **9**

Maksimal højde er **27 m**

---

# Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.26.1

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

### CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

# 1.B.21 - Pileskoven



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Dog kan grunde på minimum 1300 m<sup>2</sup> udstykkes i grunde på minimum 650 m<sup>2</sup>.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

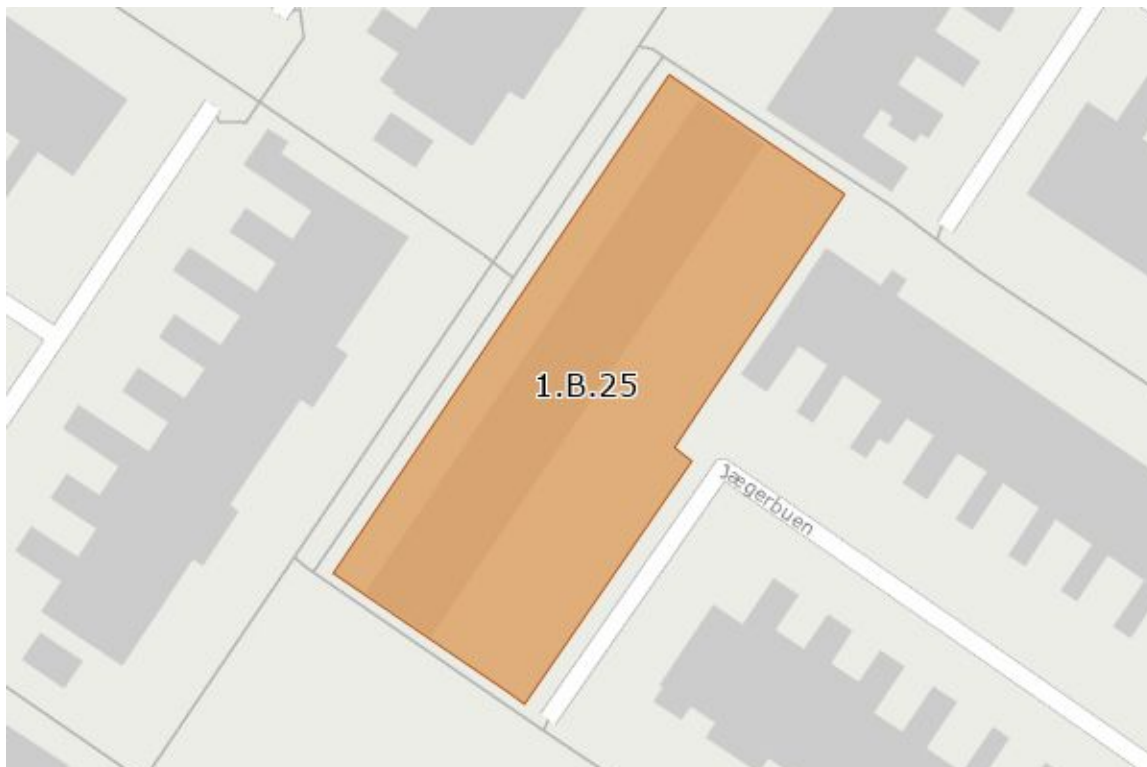
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.25 - Rækkehusene Musvitten



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Tæt-lav

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.72

---

## Særlige bestemmelser

Grundstørrelser for det enkelte rækkehus er på min. 98 m<sup>2</sup>.

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

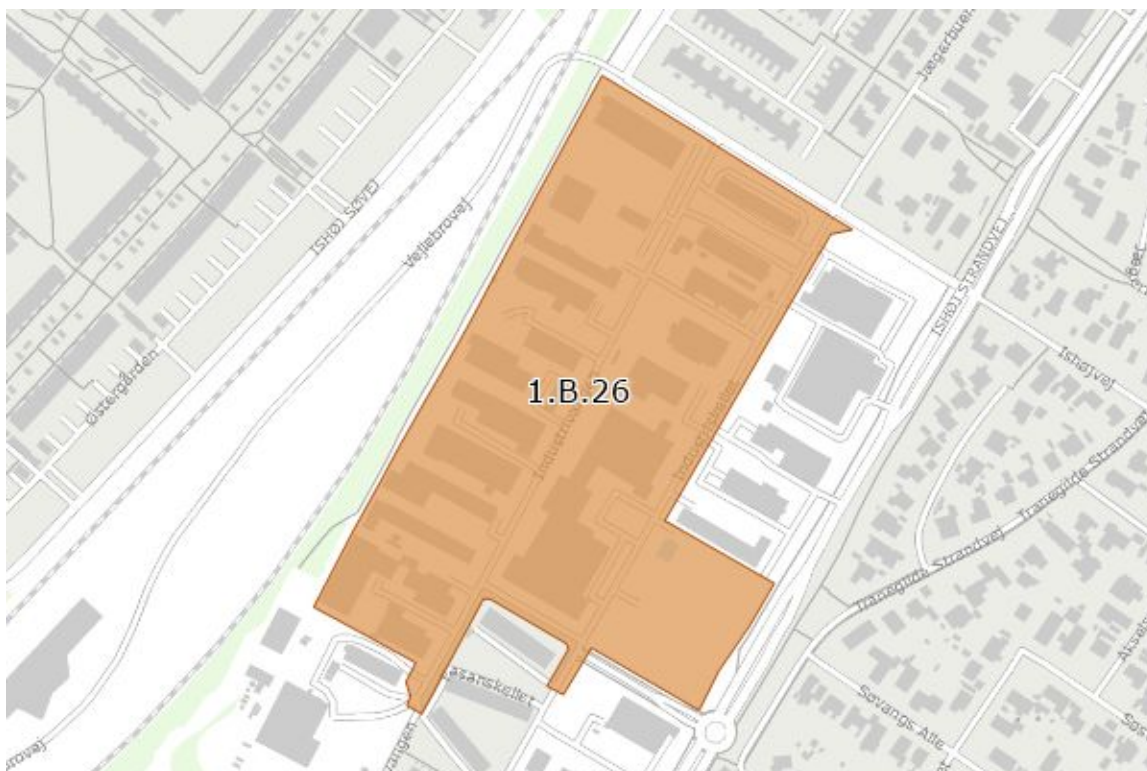
Parkeringsnormen er én parkeringsplads pr. bolig, hvoraf én parkeringsplads skal anlægges som handicapparkeringsplads.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).



# 1.B.26 - Klimaparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations-, service- og kontorerhverv op til 1.500 m<sup>2</sup>, blandede byfunktioner,

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **28 m**

Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri

## For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **28 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### CYKELPARKERING ved etagebyggeri

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

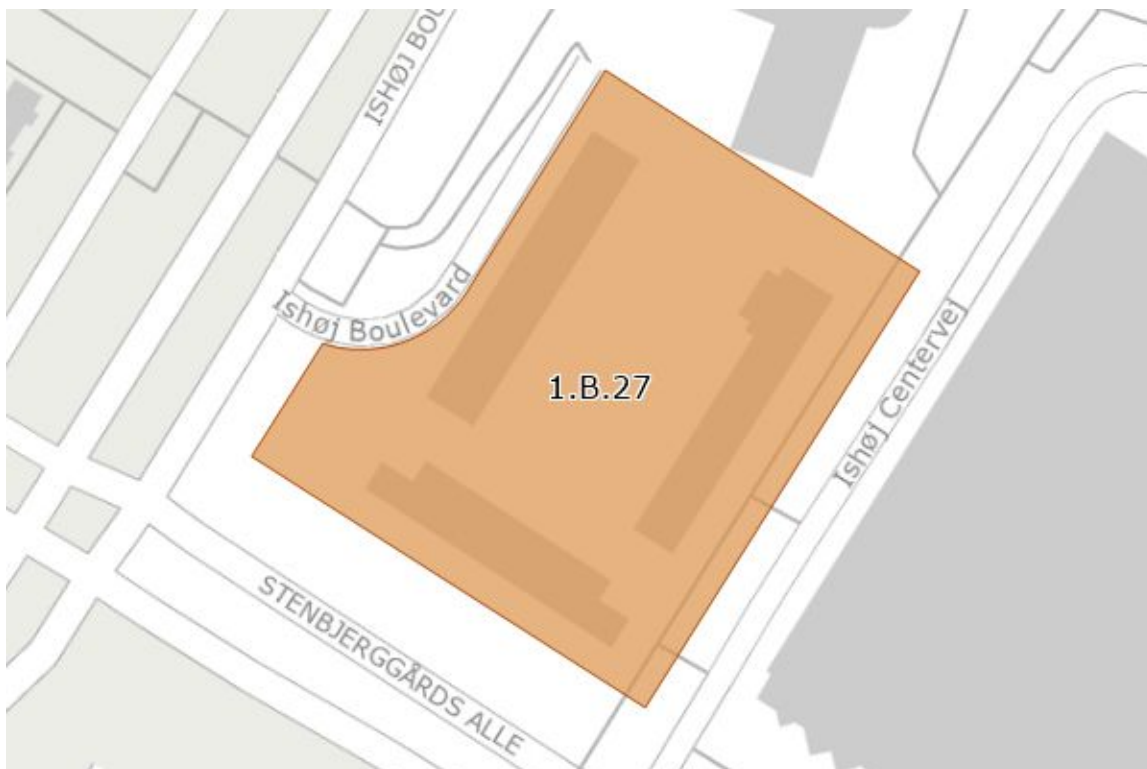
To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning. Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af 'Det lille erhvervsområde', Ishøj, september 2015.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.27 - Kirkehaven



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Almene boliger' gælder

Maksimalt etageareal er **3800 m<sup>2</sup>**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.64

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære kerneområde skal der reserveres plads til min. 0,8 bil pr. bolig.

### CYKELPARKERING

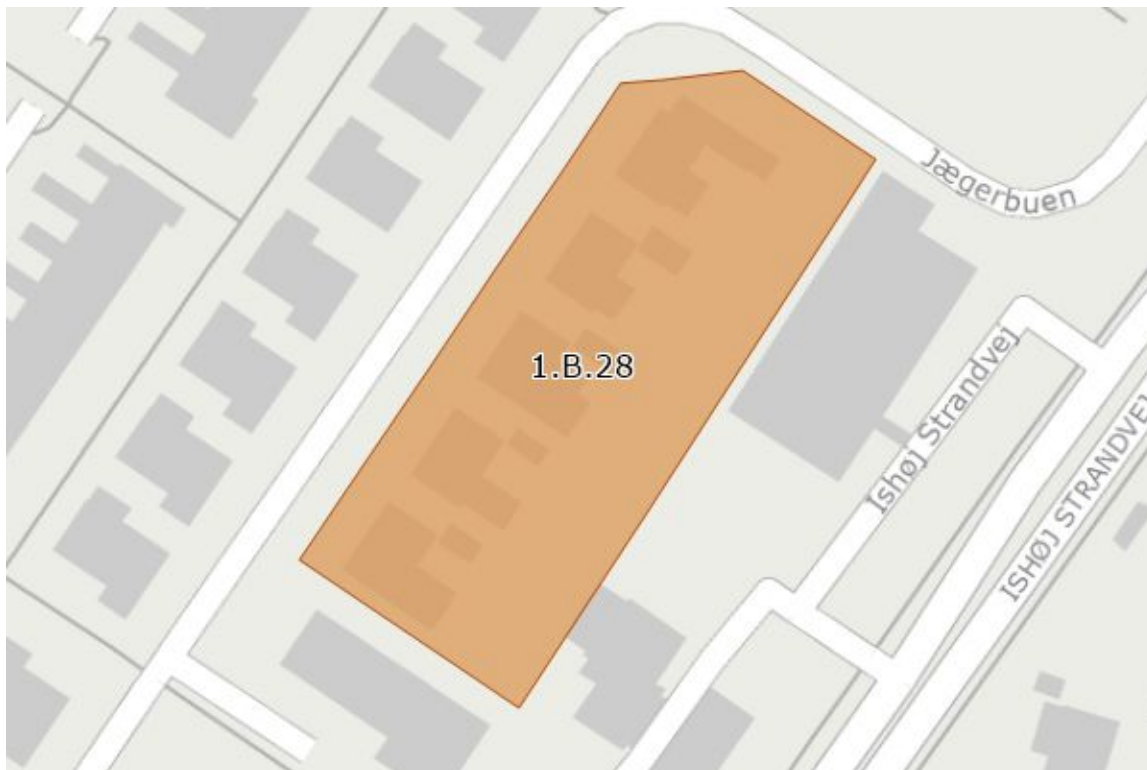
Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.28 - Gårdhavehuse ved Jægerbuen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

---

### Særlige bestemmelser

#### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til mindst to biler pr. bolig på ejendommen.

#### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.29 - Ørnekærs Vænge rækkehuse



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m<sup>2</sup>**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

1.88

---

### Særlige bestemmelser

#### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til 1,5 biler pr. bolig.

#### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).



# 1.B.3 - Tranebakken og enfamiliehusene i Vildtbaneparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

# For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 2 med tillæg 1

Byplanvedtægt 6

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

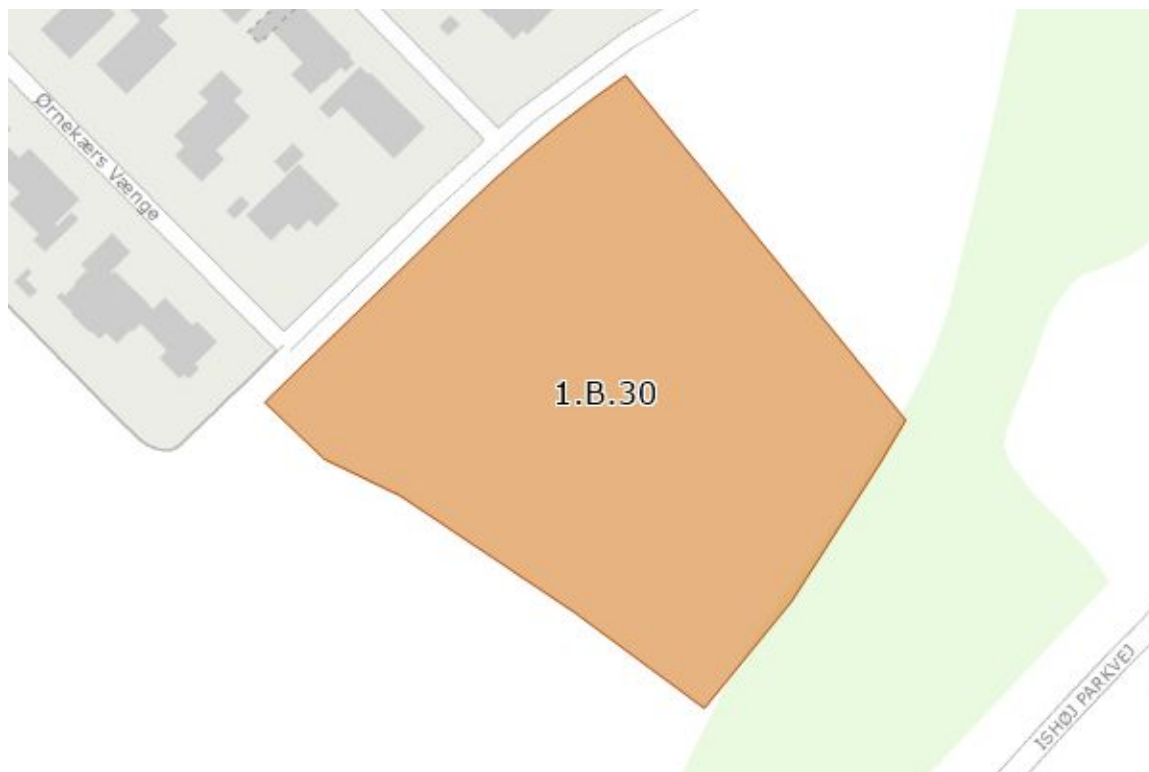
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.30 - Ørnekærs Vænge etageboliger



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

1.88

---

### Særlige bestemmelser

#### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til en bil pr. seniorbolig plus 10 % til gæsteparkering.

#### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.31 - Boliger ved Gadekæret



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale etageareal er **4200 m<sup>2</sup>**, beregnet for området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

---

# Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

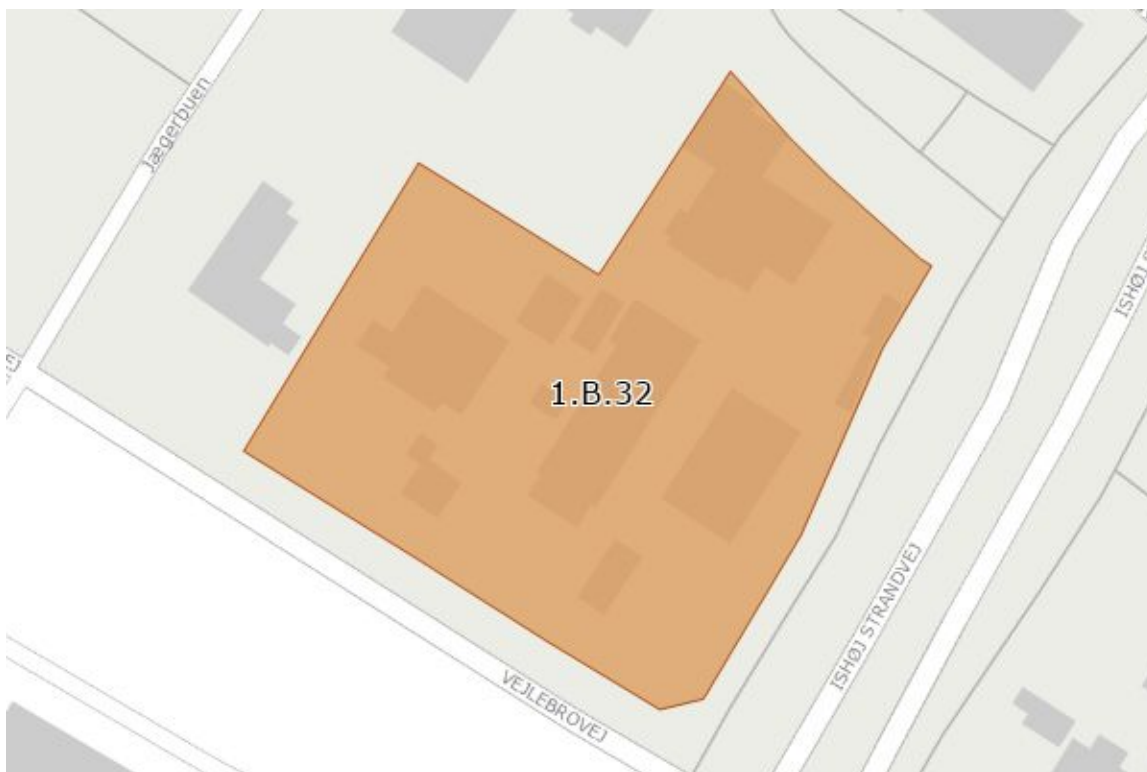
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.32 - Boliger ved Vejlebrovej



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

---

### Særlige bestemmelser

#### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til mindst to biler pr. bolig på ejendommen.

#### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).



# 1.B.33 - Fasanparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Etageboliger og rækkehuse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **22 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Lokalplanlægning

1.62

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

### CYKELPARKERING ved etagebyggeri

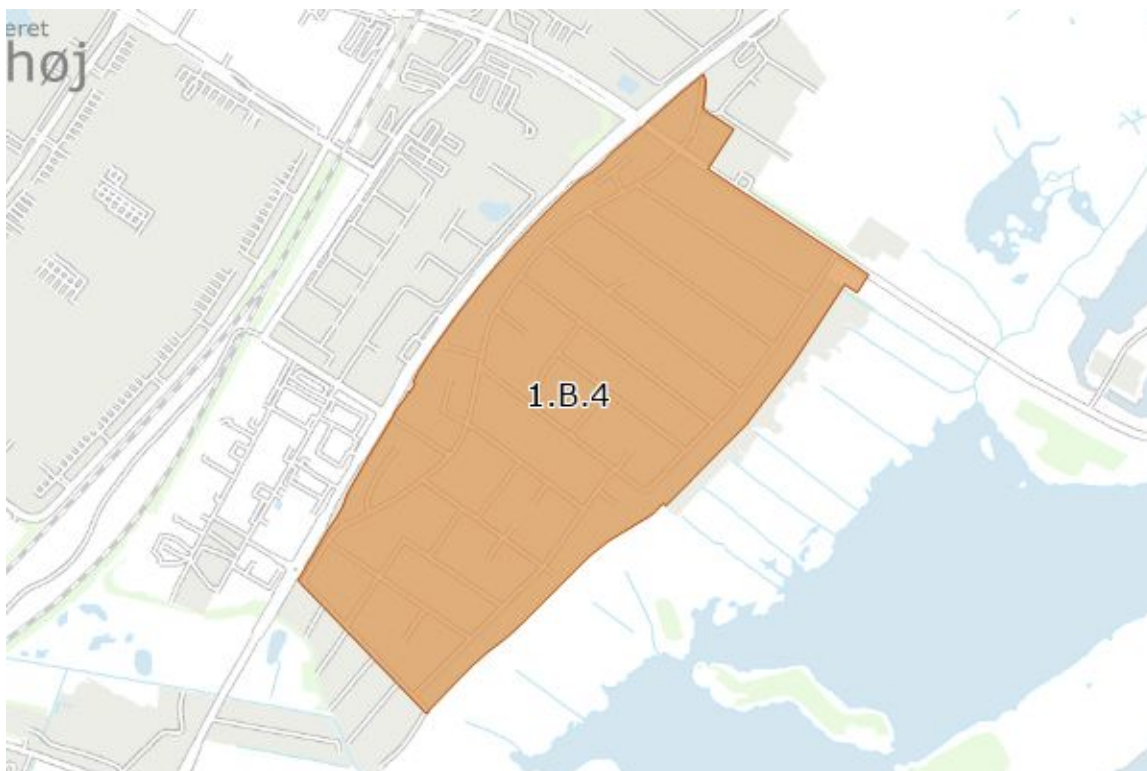
Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.4 - Strandområdet



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Grunde på min. 1.300 m<sup>2</sup> kan udstykkes i grunde på min. 650 m<sup>2</sup>.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

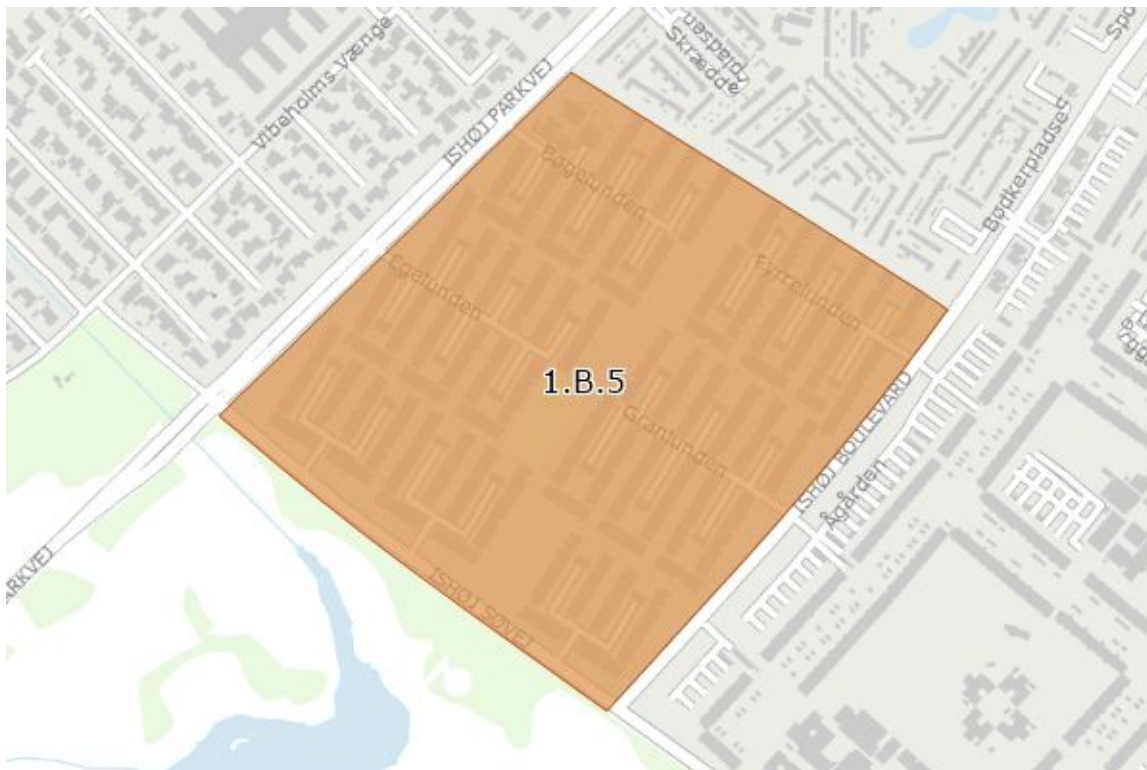
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.5 - Strandgårdsparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.17

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

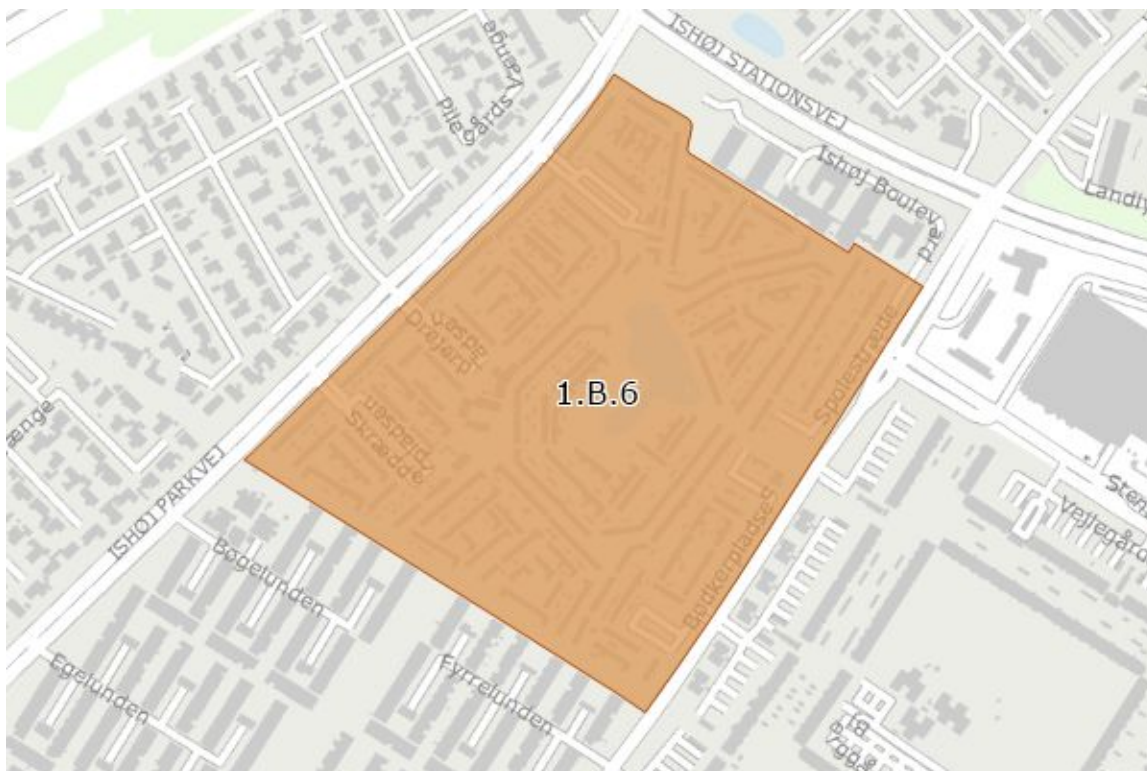
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.6 - Gadekæret



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Tæt-lav

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **11 m**

## For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **11 m**

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.61

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DETAILHANDEL

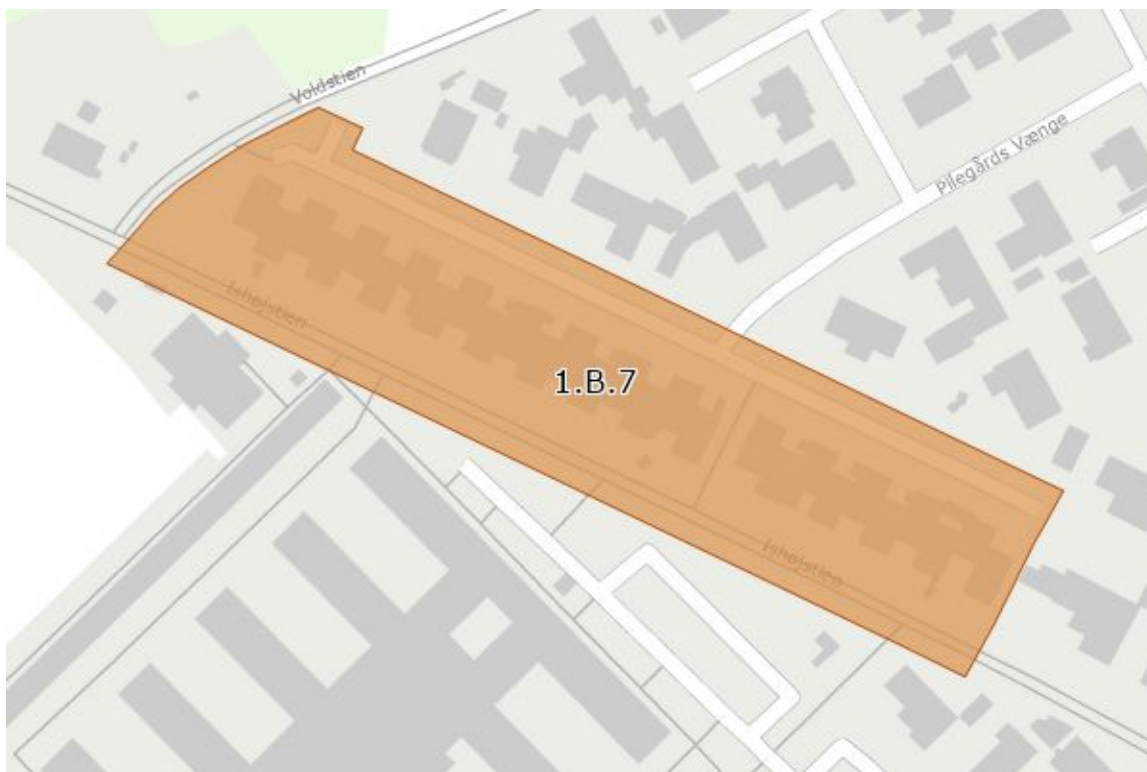
Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).



# 1.B.7 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge syd



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 9

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

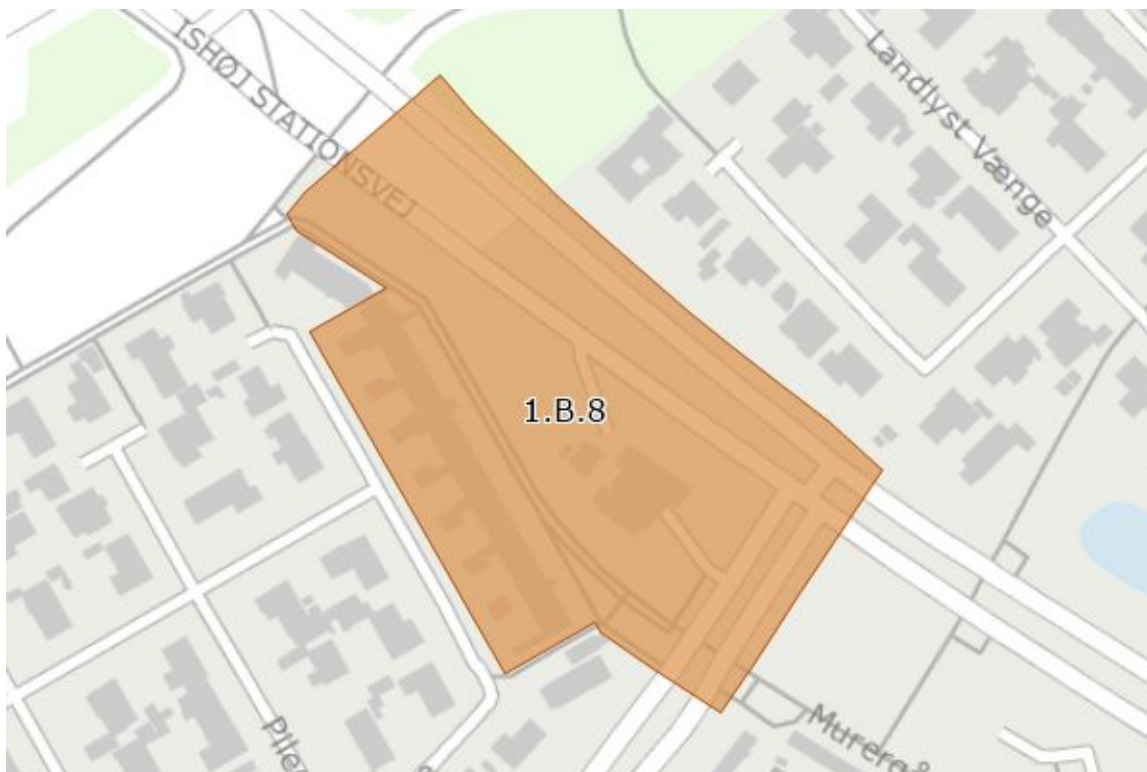
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.8 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge nord



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og servicestation

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 9

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.B.9 - De gule rækkehuse



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.31

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

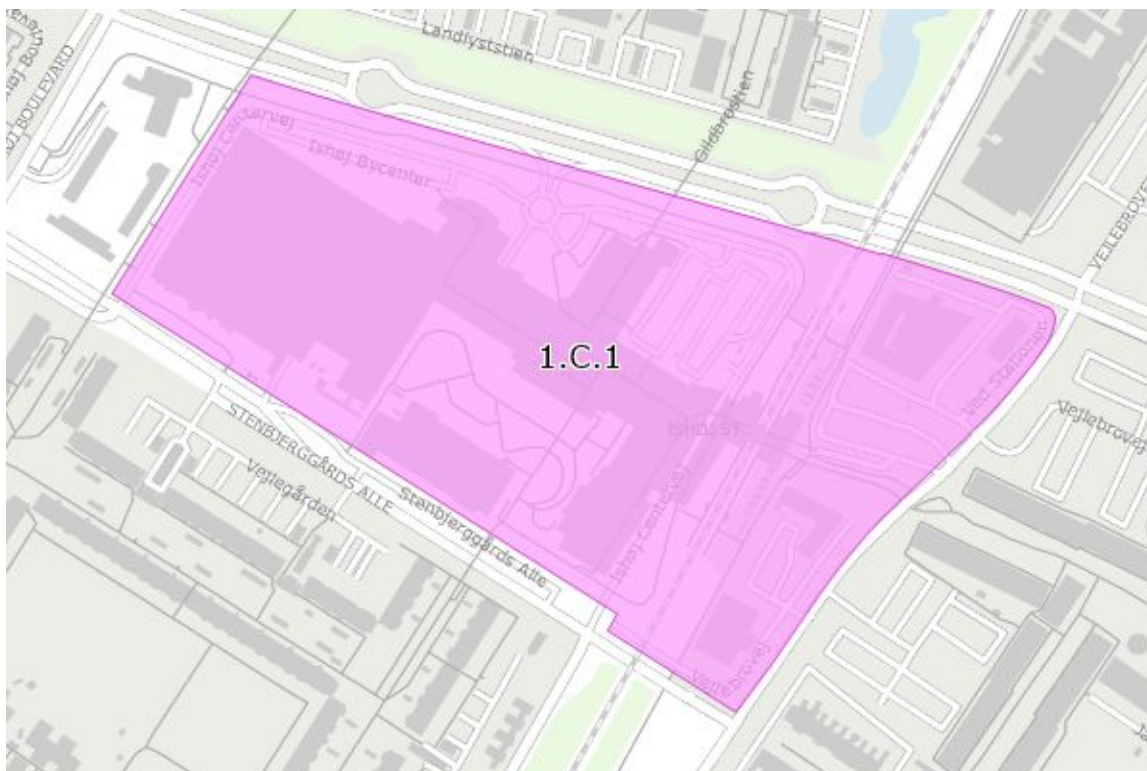
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.C.1 - Ishøj Bycenter



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**  
Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**  
Etagehuse

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Detailhandel, liberale erhverv, hotel, boliger, administration, bibliotek, biograf, teater, svømmehal, station, kontor- og serviceerhverv og kirke

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af den enkelte grund  
Maksimalt antal etager er **11**  
Maksimal højde er **35 m**

## For 'Bymidte' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **11**

Maksimal højde er **35 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.42

Lokalplan 1.60

Lokalplan 1.64

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri skal der generelt udlægges parkeringsareal svarende til én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### DETAILHANDEL

Maks. bruttoetageareal på 40.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.

Butikker med dagligvarer maksimum 5.000 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker maksimum 20.000 m<sup>2</sup>.

Maksimum butiksstørrelse for pladskrævende varegrupper 20.000 m<sup>2</sup>

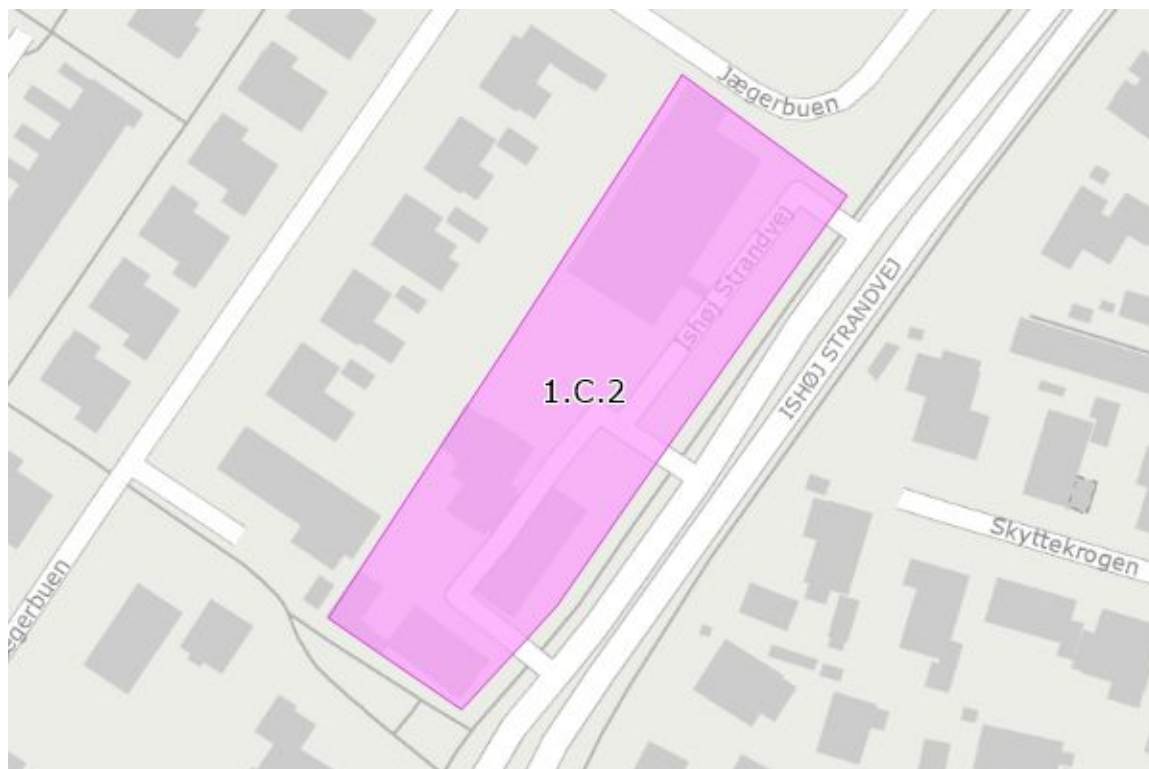
Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv på over 1.500 m<sup>2</sup>.

### DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.C.2 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.57

---

## Særlige bestemmelser

PARKERING

?

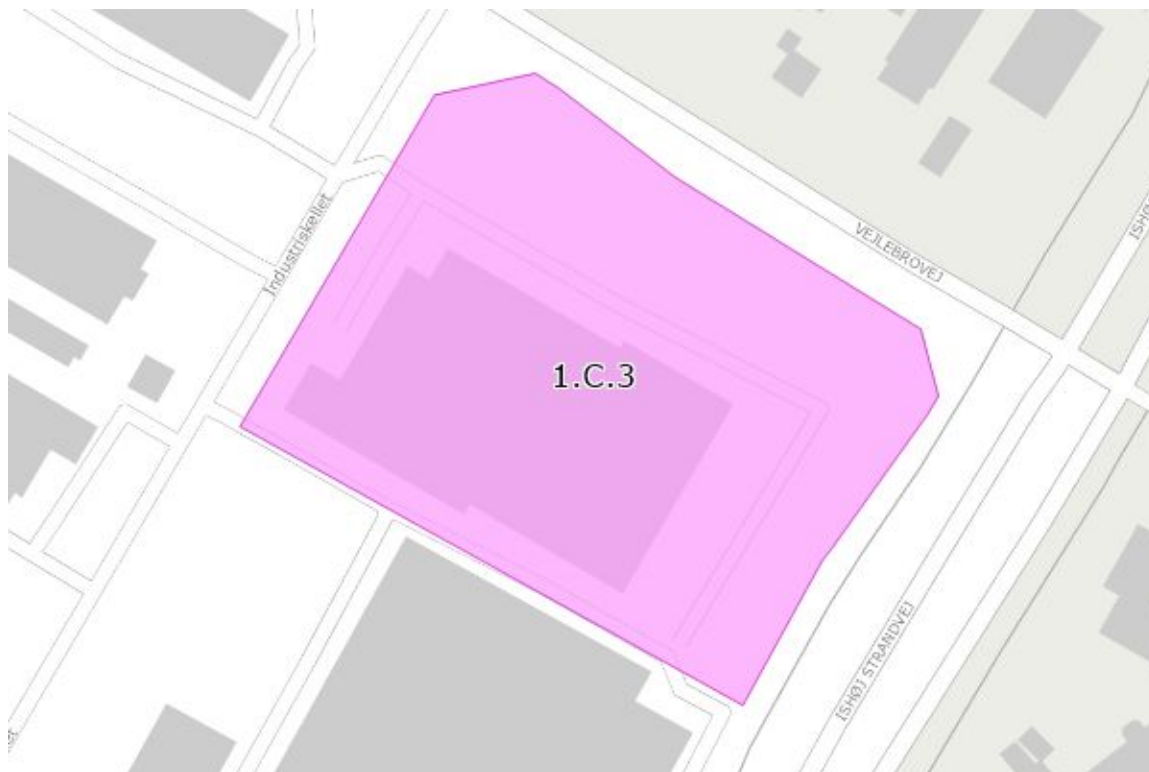
DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.C.3 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej II



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Enkeltstående butik

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.47

---

## Særlige bestemmelser

### STATIONSNÆRE KERNEOMRÅDE

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv.

### DETAILHANDEL

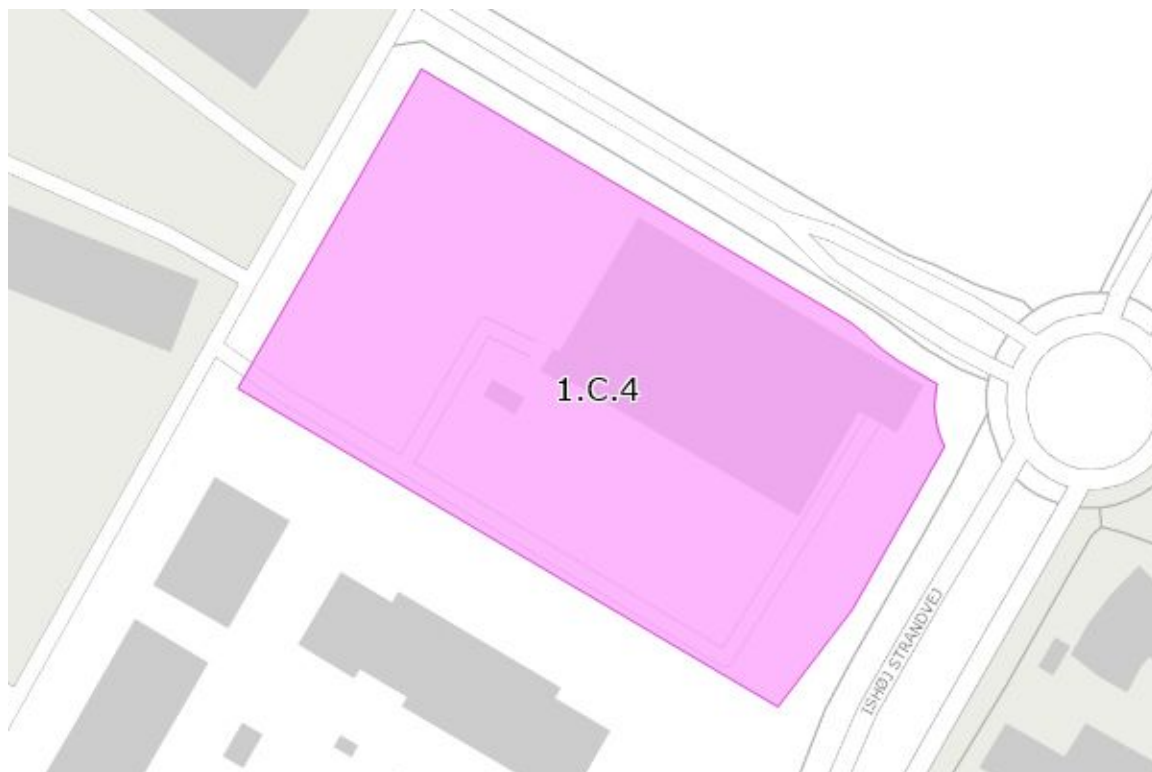
Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.

### DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.C.4 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej III



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Enkeltstående butik

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

For 'Butikker til lokalområdets forsyning'  
gælder

Maksimalt etageareal er **5000 m<sup>2</sup>**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **9 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.62

---

## Særlige bestemmelser

DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.D.11 - Strandgårdskolen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **3**  
Maksimal højde er **10 m**

## For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **3**  
Maksimal højde er **10 m**

---

# Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.D.12 - Vibeholmskolen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **8,5 m**  
Skole og institutionsbyggeri

## For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 7

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.D.13 - Boliger til hjemløse



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger til hjemløse og dagstilbud

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.83

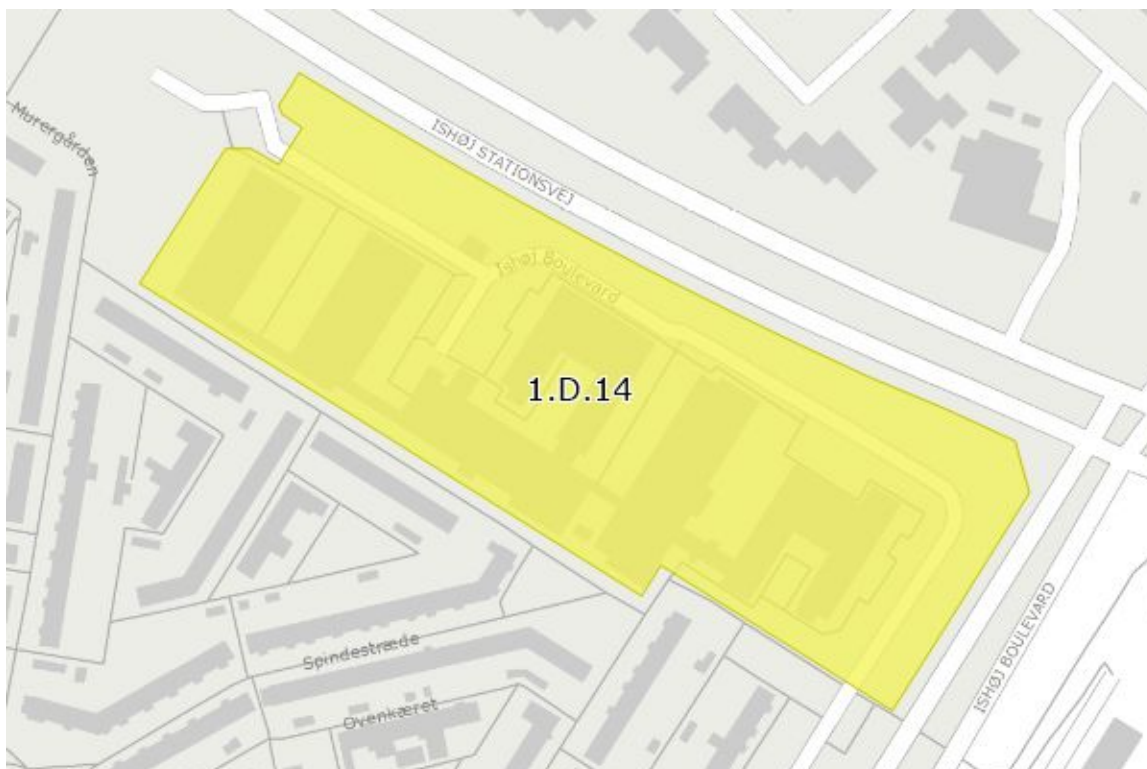
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.D.14 - Omsorgscentret Kærbo



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Byggeri til ældreinstitutioner og ældrevenlige boliger

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Døgninstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **13 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.46

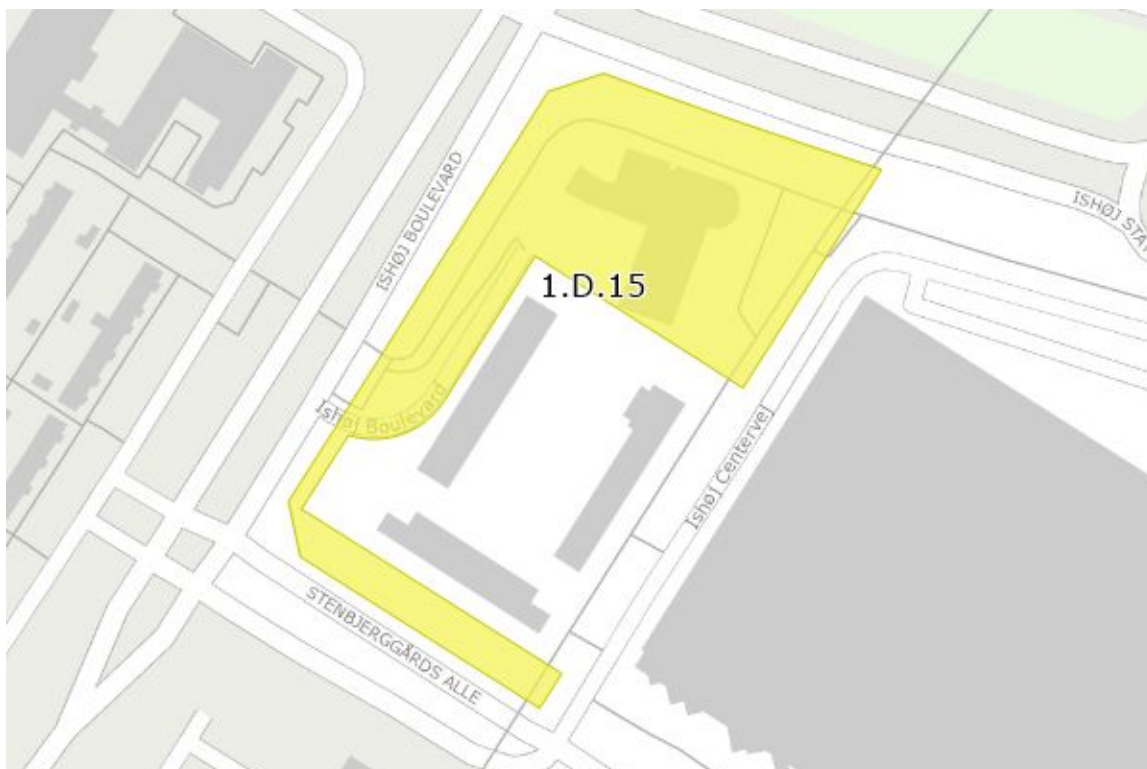
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for drikkevandsinteresser (OD).

# 1.D.15 - Vejleåkirke



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Antallet af etager er undtaget kirke, kirketårn m.v.

## For 'Religiøse institutioner og gravpladser' gælder

Maksimale etageareal er **1200 m<sup>2</sup>**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.64

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.D.2 - Gildbroskolen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**  
Skole- og institutionsbyggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.28

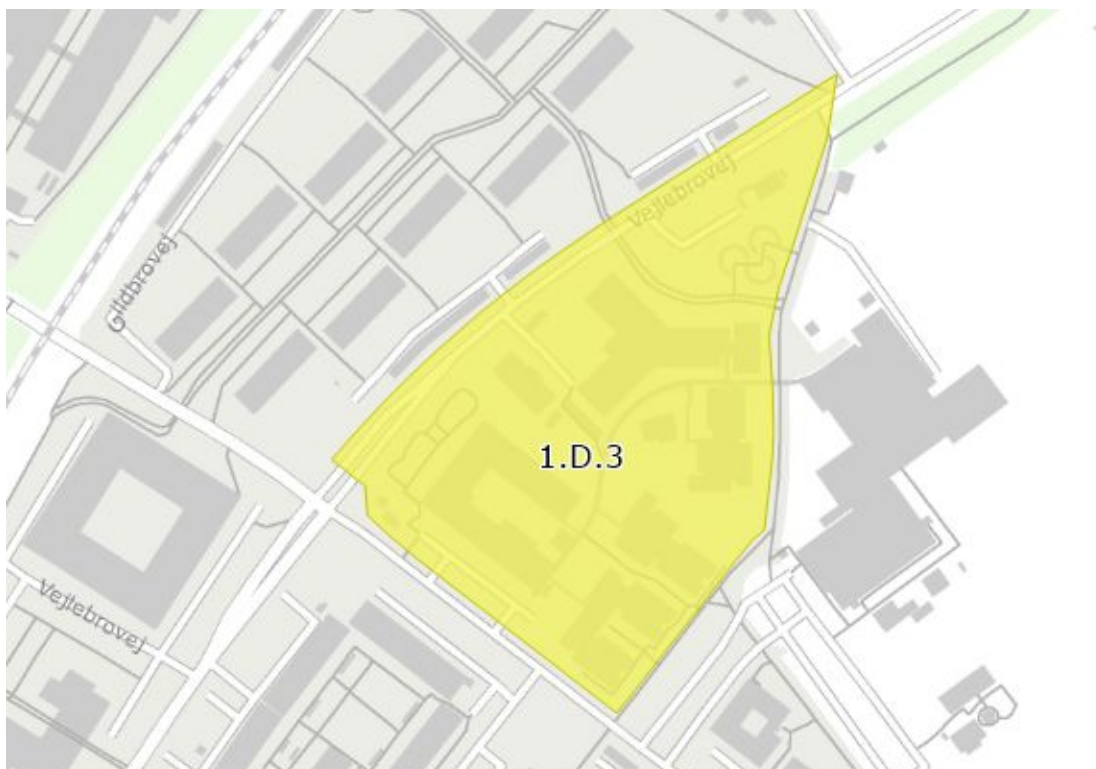
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.D.3 - Vejlebroskolen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **3**  
Maksimal højde er **8,5 m**  
Skole- og institutionsbyggeri

## For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **3**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 8

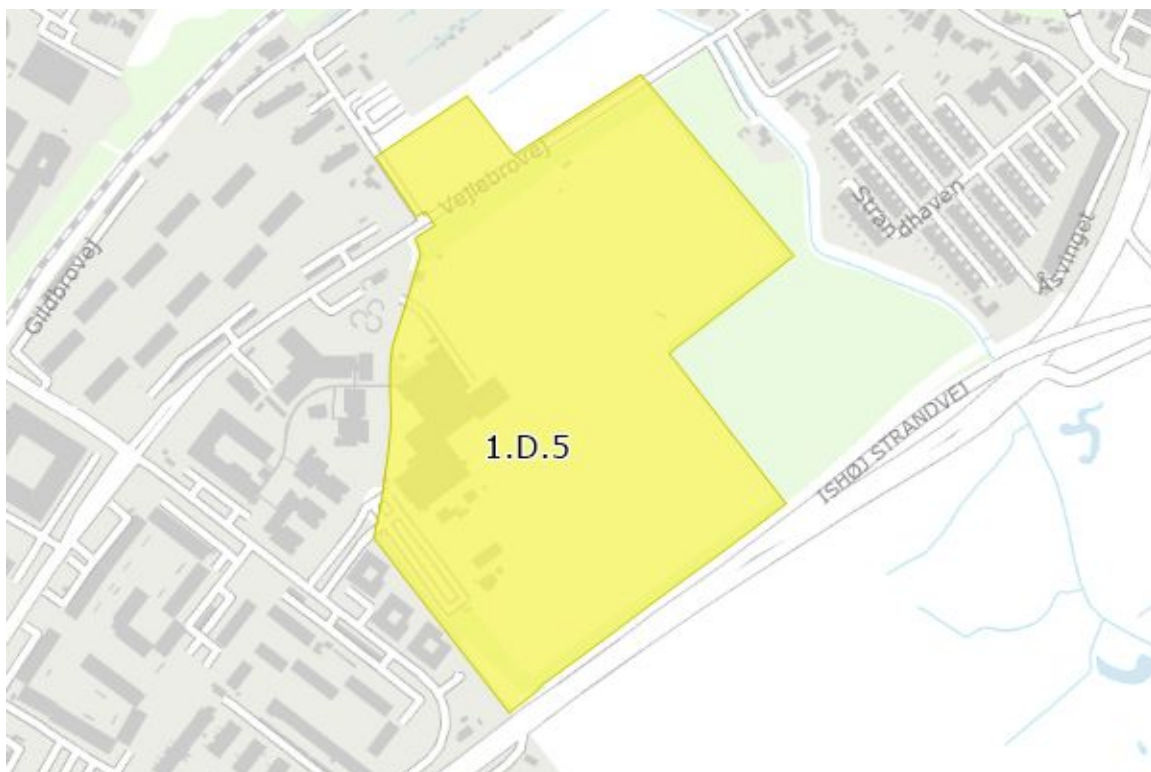
---

## Særlige bestemmelser

Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m<sup>2</sup>.

Mulighed for kontor- og serviceerhverv over 1.500 m<sup>2</sup>, hvis der højest udlægges én parkeringsplads pr 50 m<sup>2</sup> kontorbyggeri.

# 1.D.5 - Ishøj Idræts- og Fritidscenter



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**  
Idrætsanlæg

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **15 m**

## For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.41

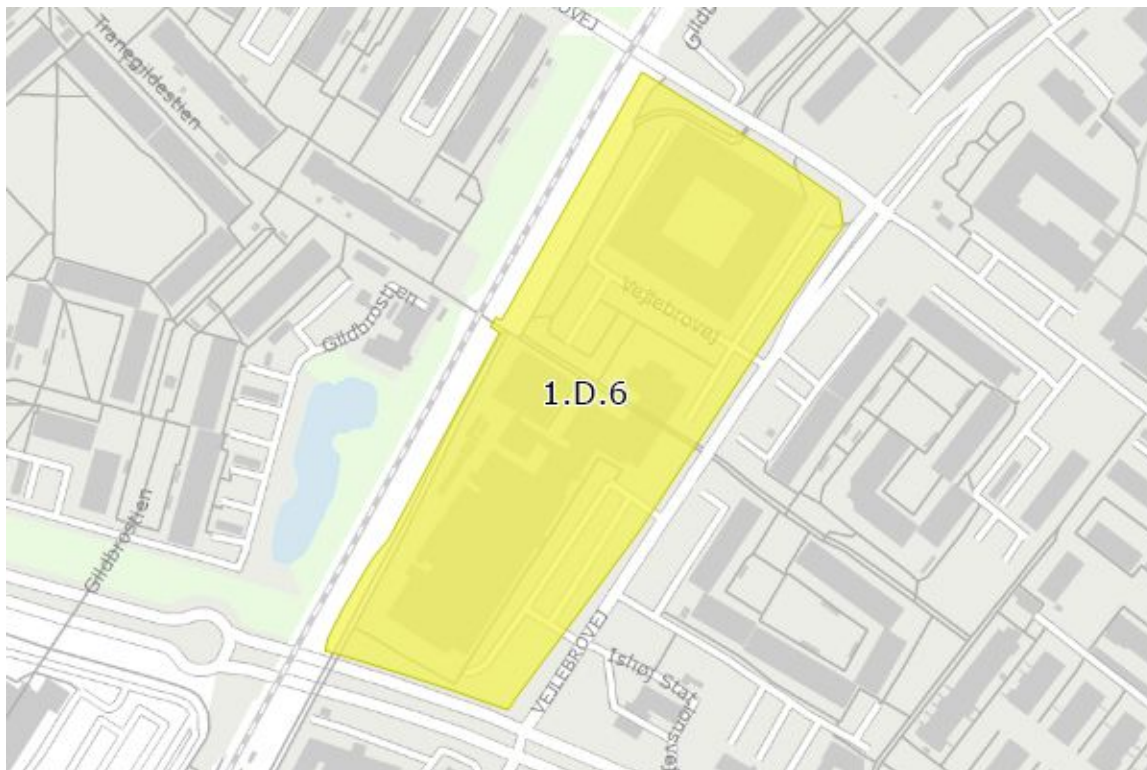
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.D.6 - Køge Bugt Uddannelsescenter



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**  
Undervisningsbyggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **3,5**  
Maksimal højde er **19 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 15  
Lokalplan 1.01

---

## Særlige bestemmelser

### ERHVERV

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

### DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.D.9 - Ådalens Privatskole



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**  
Undervisningsbyggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **14 m**

## For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **14 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.45

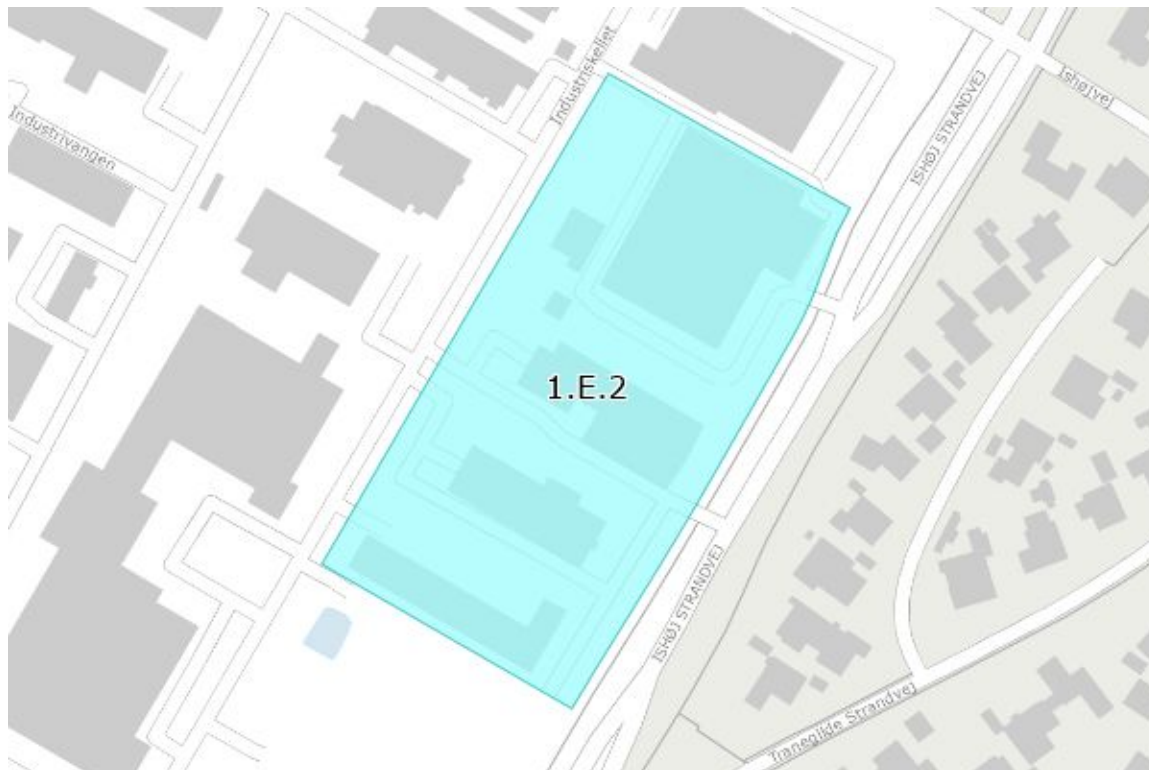
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.E.2 - Erhverv på Ishøj Strandvej



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervs- og butiksbyggeri

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Værksteder, kontor- og serviceerhverv.

Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m<sup>2</sup>.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**  
Grundstørrelse min. 2.000 m<sup>2</sup>.

## For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **9 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2000 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.11.3

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND  
Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.10 - Støjafskærmning



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion.

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.82

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.11 - Traneparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion.

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 2

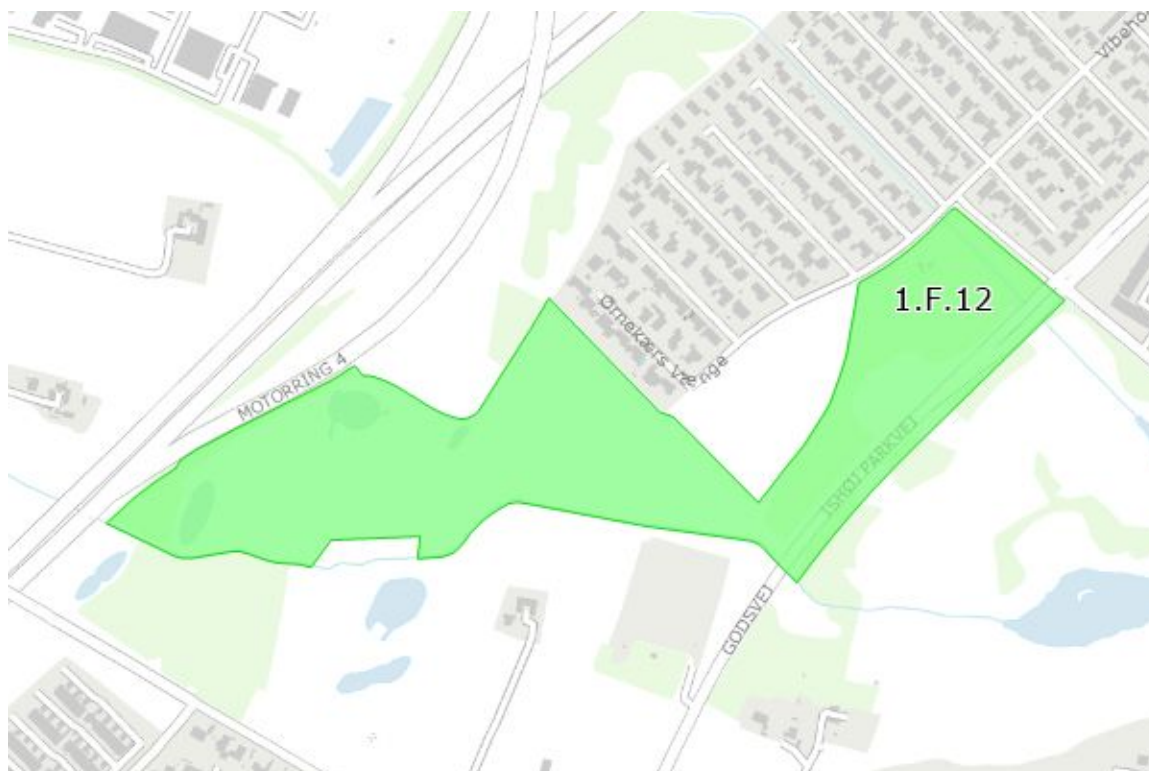
## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.F.12 - Ørnekæret



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

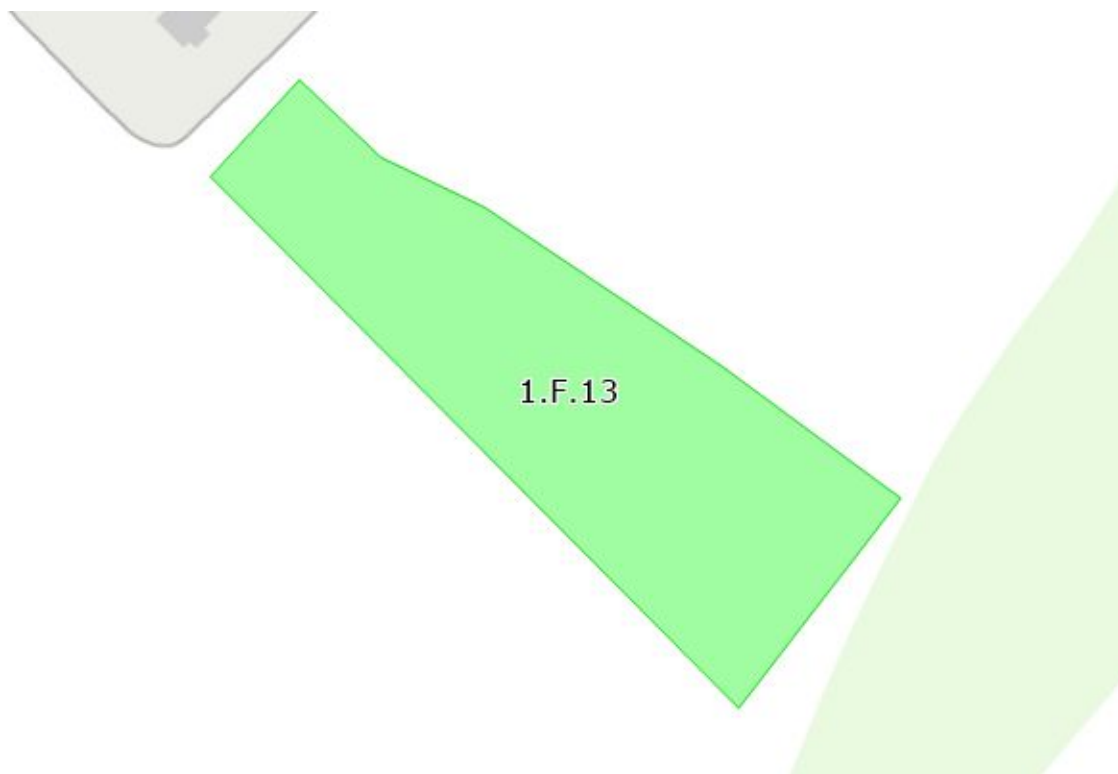
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.13 - Ørnekærs Vænge grønt område



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Indre grøn kile

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges.

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

1.88

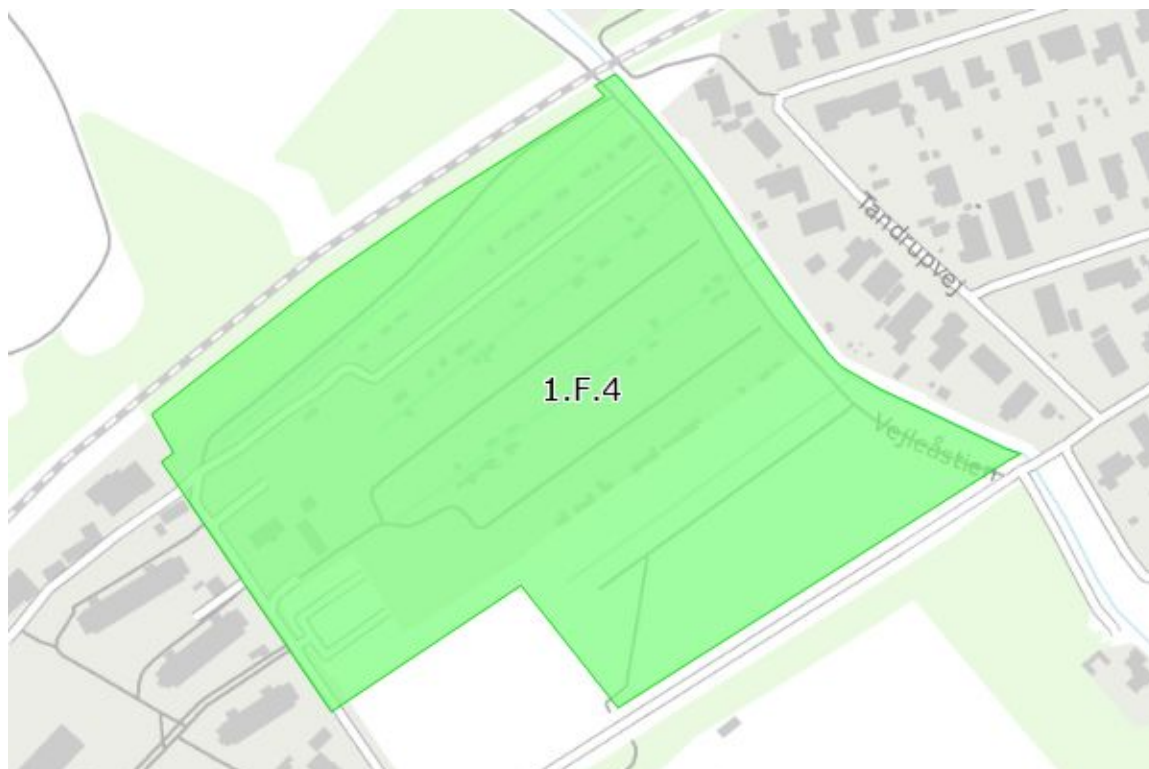
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.4 - Vejlebroparken (nyttehaveområdet)



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Mindre bebyggelse til nyttehaver og spejdere

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er 1

Maksimal højde er **2,5 m**

## For 'Koloni- og nyttehaver' gælder

Maksimalt antal etager er 1

Maksimal højde er **2,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 10

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.5 - Kondiskoven



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.41

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.F.6 - Vandrehjem og campingplads



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Campingplads og vandrerhjem' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.30

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.7 - Skovvejfælleden



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål, boldfælled mv.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion.

---

# Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

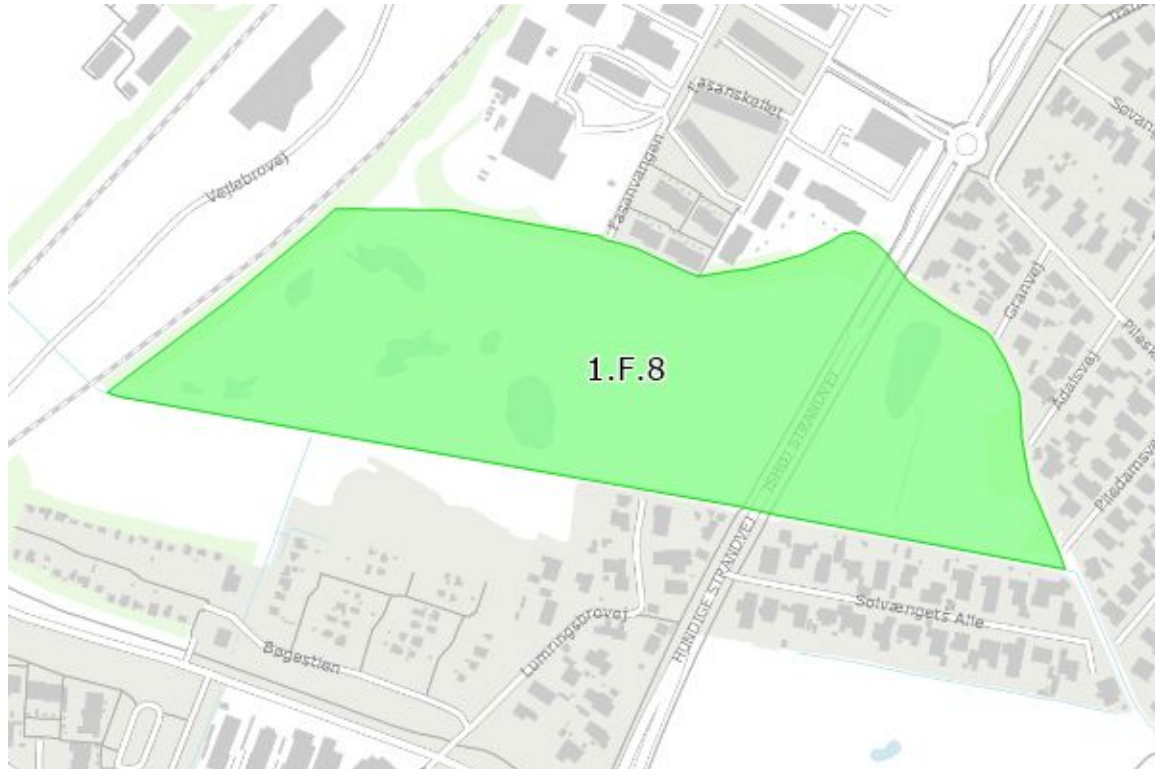
---

# Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.8 - Grønt område ved Pileskoven



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 19  
Lokalplan 1.14

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND  
Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.F.9 - Søparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

# Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 12 med tillæg 2.  
Byplanvedtægt 16

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND  
Område med Drikkevandsinteresser (OD).



# 1.T.1 - Ishøj Strands vandværk



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværk m.v.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførelse, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring. Dog kan grunde på minimum 1300 m<sup>2</sup> udstykkes i grunde på minimum 650 m<sup>2</sup>.

## For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **650 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

---

## Særlige bestemmelser

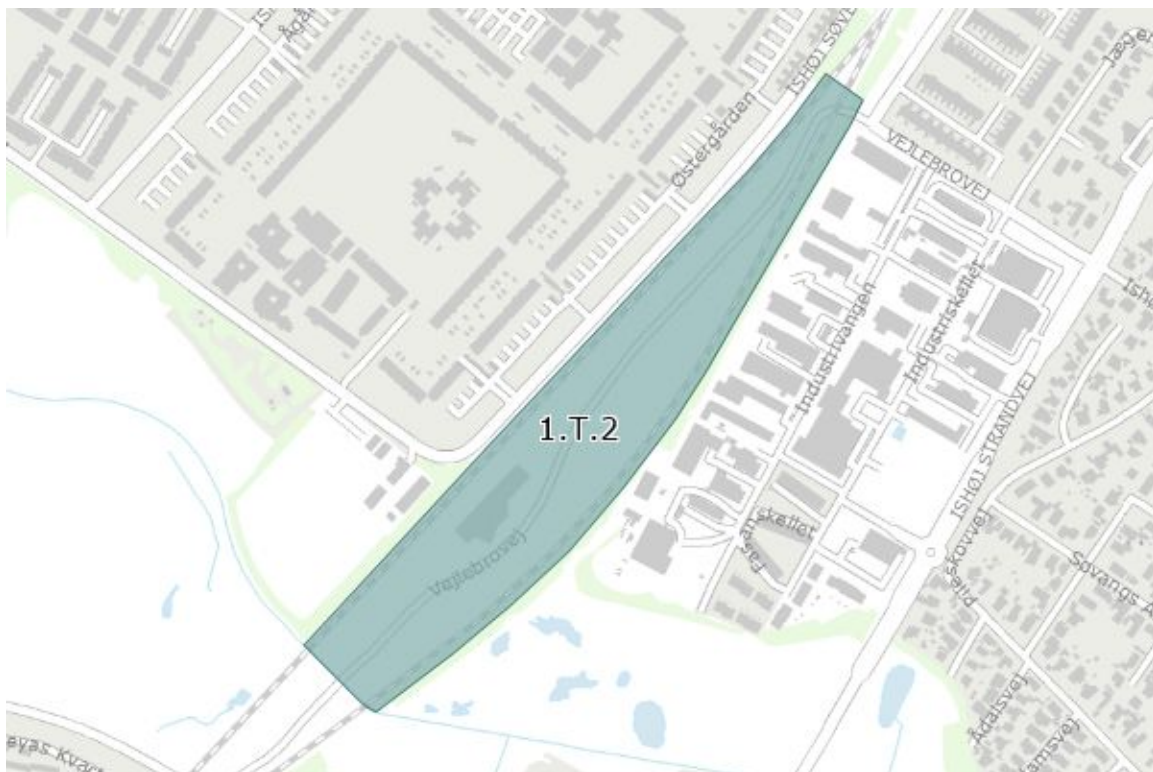
**ERHVERV**

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

**DRIKKEVAND**

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.T.2 - Jernbane, DSB depotspor og servicecenter



## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**  
Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**  
Transportformål

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **9 m**

## For 'Trafikanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **9 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.35

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND  
Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 1.T.3 - Varmeværk



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Varmeværk og offentlig administration

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

Max 1/3 af grundens areal må bebygges

## For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.14

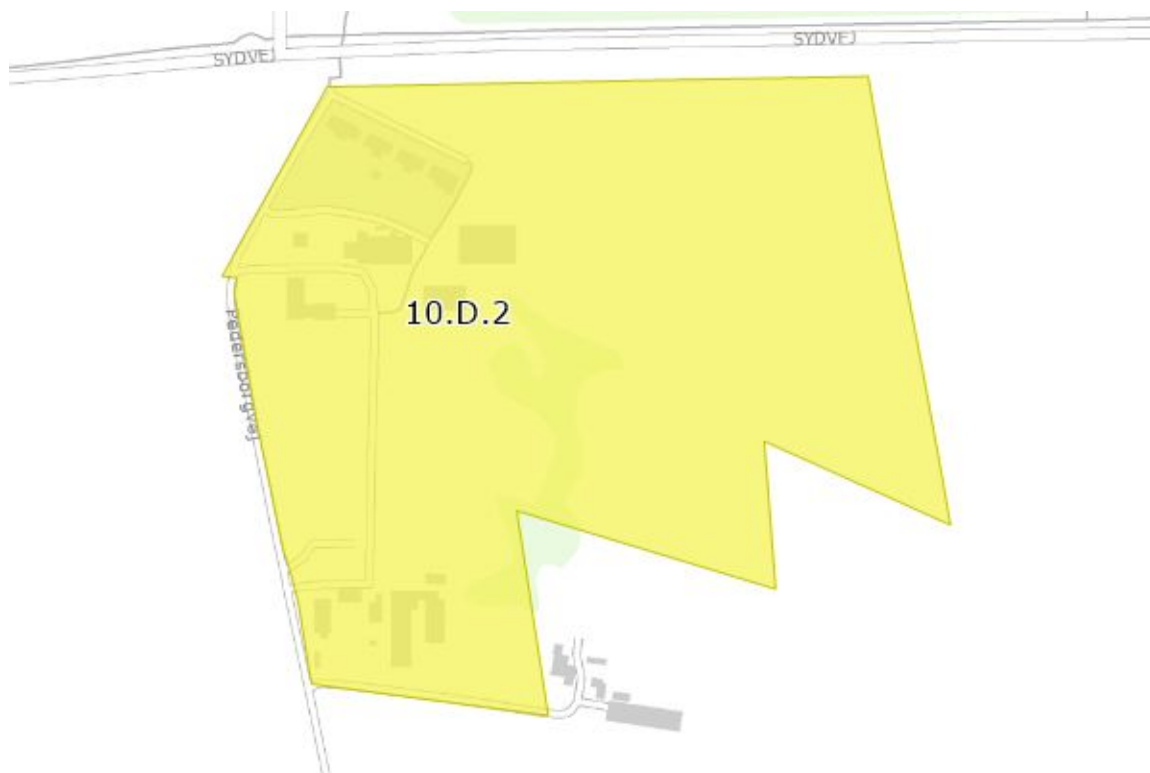
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 10.D.2 - Thorshøjgård



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed  
Maksimale antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Døgninstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed  
Maksimale antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

# Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

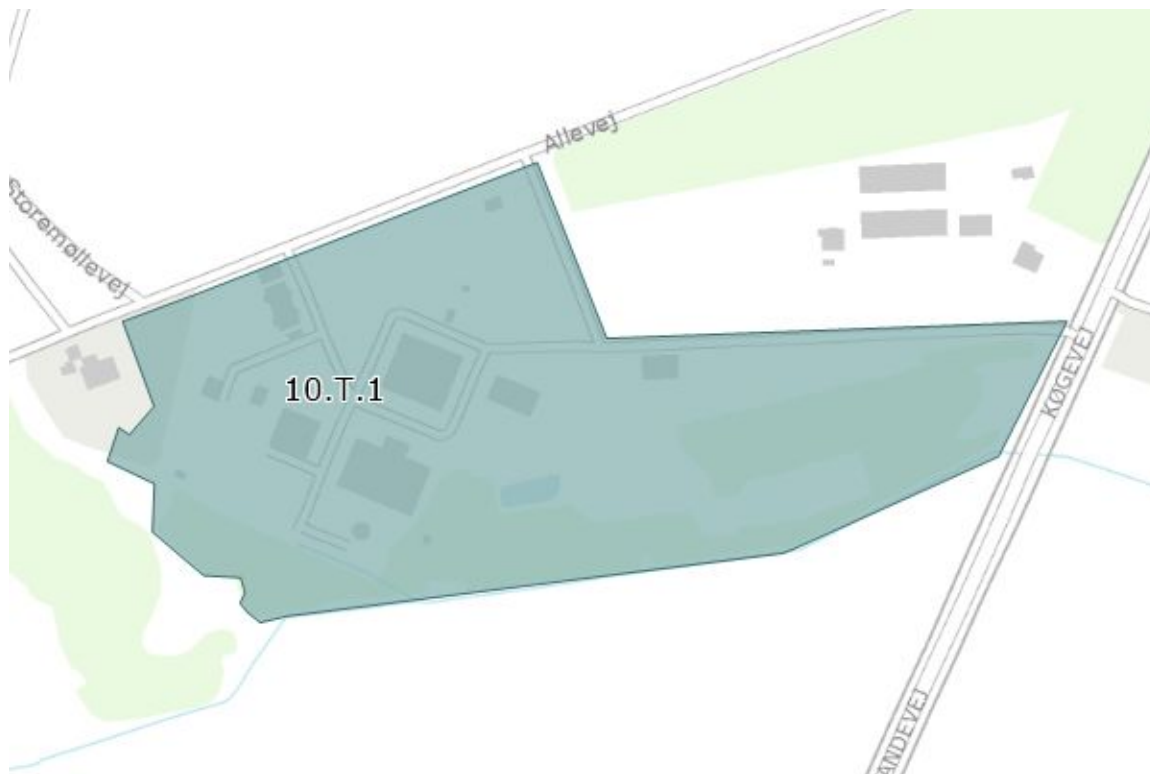
## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 10.T.1 - Thorsbro Vandværk



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværksbyggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Mindre bygningsdele i op til 14 meter.

## For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimalt etageareal er **4430 m<sup>2</sup>**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

1.84

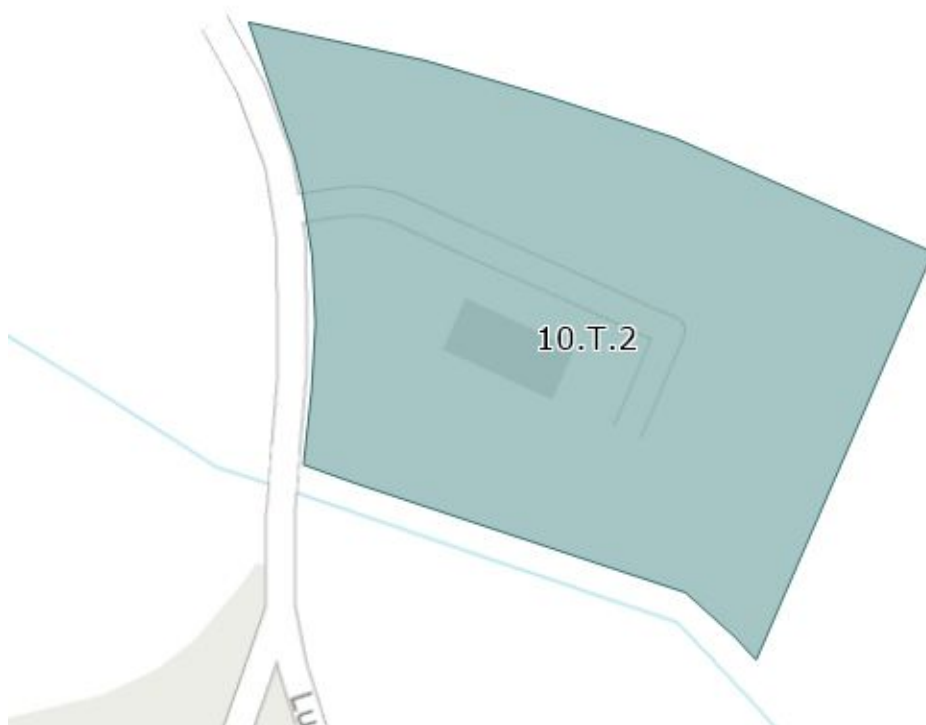
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 10.T.2 - Måler- og regulatorstation



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Gasforsyningsanlæg

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **5 m**

Rumfang maksimalt 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

## For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal højde er **5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.16

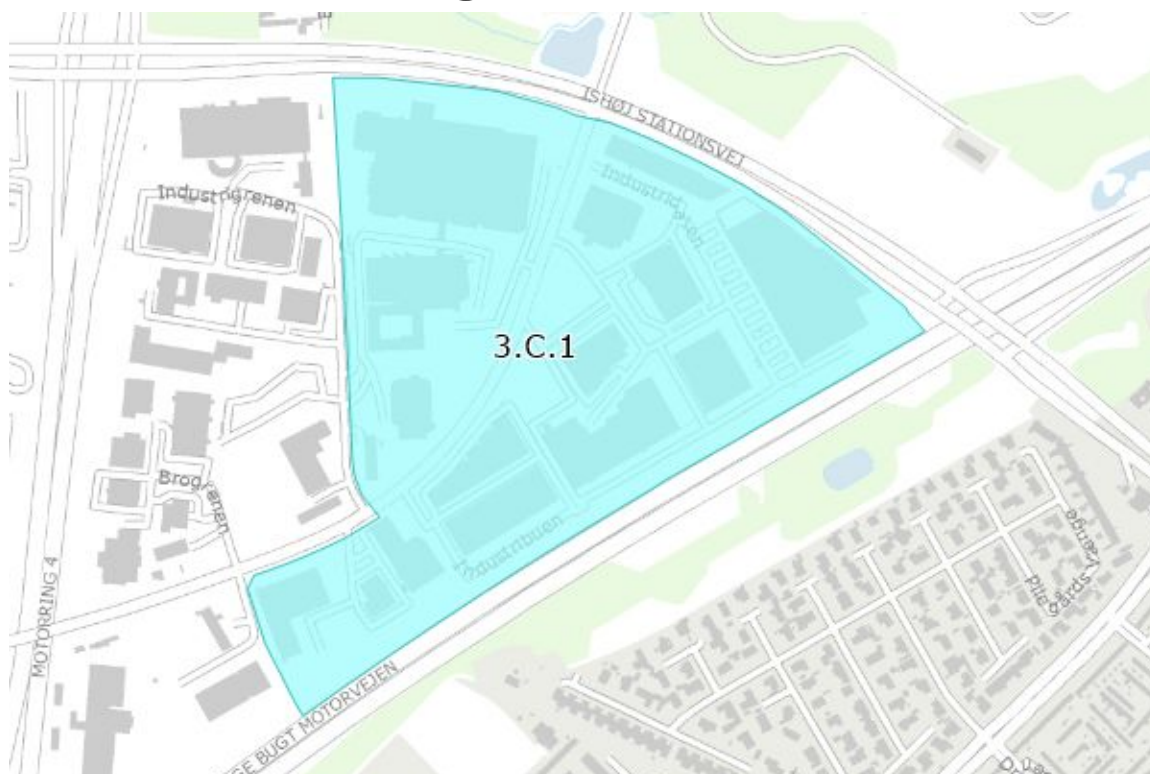
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 3.C.1 - Ishøj Erhvervspark: Aflastningsområde



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Området må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgswarebutikker til særlig pladskrævende varer inden for følgende varegrupper: Møbler, outlet, tæpper, biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer samt til administration tilknyttet de nævnte erhverv.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

## For 'Aflastningsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **3000 m<sup>2</sup>**

For **Aflastningsområde** er minimum udstykningsstørrelse **3000 m<sup>2</sup>**

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

### DETAILHANDEL

Maksimum bruttoareal 95.300 m<sup>2</sup>.

Der kan ikke etableres dagligvarebutikker.

Maksimum butiksstørrelse for udvalgs varebutikker og pladskrævende varegrupper 40.000 m<sup>2</sup>.

Minimum butiksstørrelse for udvalgs varebutikker og pladskrævende varegrupper 1.000 m<sup>2</sup>.

### DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 3.E.10 - Winthersminde Erhvervsområde Øst



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **transport- og logistikvirksomheder**

Området ligger i transportkorridor.

Der kan kun etableres midlertidige parkerings- og vejareal.

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov med administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.74

Lokalplan 1.77

---

## Særlige bestemmelser

### FINGERPLAN

Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013.

### PARKERING

Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

### DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 3.E.12 - Erhvervsområde ved Vejleåvej



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Håndværks- og produktionsvirksomhed, ét selskabslokale og teknisk anlæg med tilhørende administrations- og kontorfunktioner på op til 1.500 m<sup>2</sup>

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Erhvervsbyggeri

## For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **6000 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.85

---

## Særlige bestemmelser

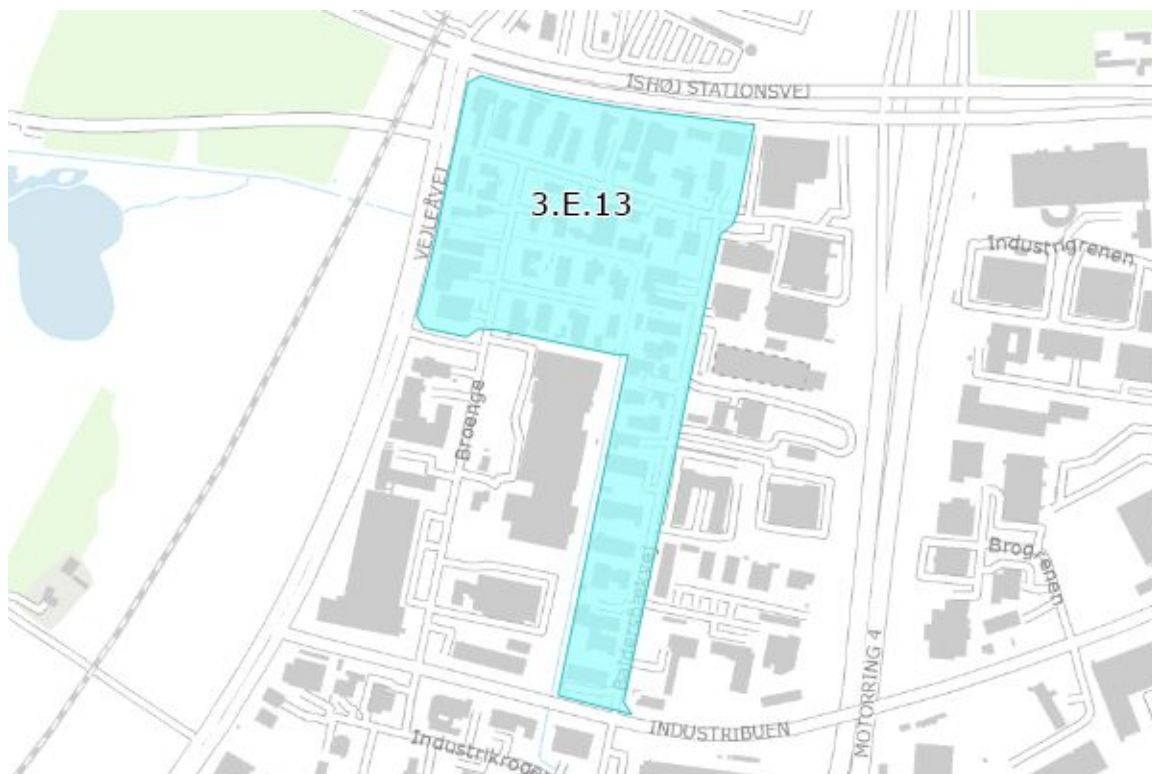
### PARKERING

Der skal reserveres plads til min. én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

### DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 3.E.13 - Ishøj Erhvervspark: Håndværkerområdet



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Håndværksvirksomhed, værksteder, engroshandel, administration i tilknytning til de nævnte erhverv

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **15 m**

## For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1250 m<sup>2</sup>**

For **Erhvervsområde** er minimum udstykningsstørrelse **1250 m<sup>2</sup>**

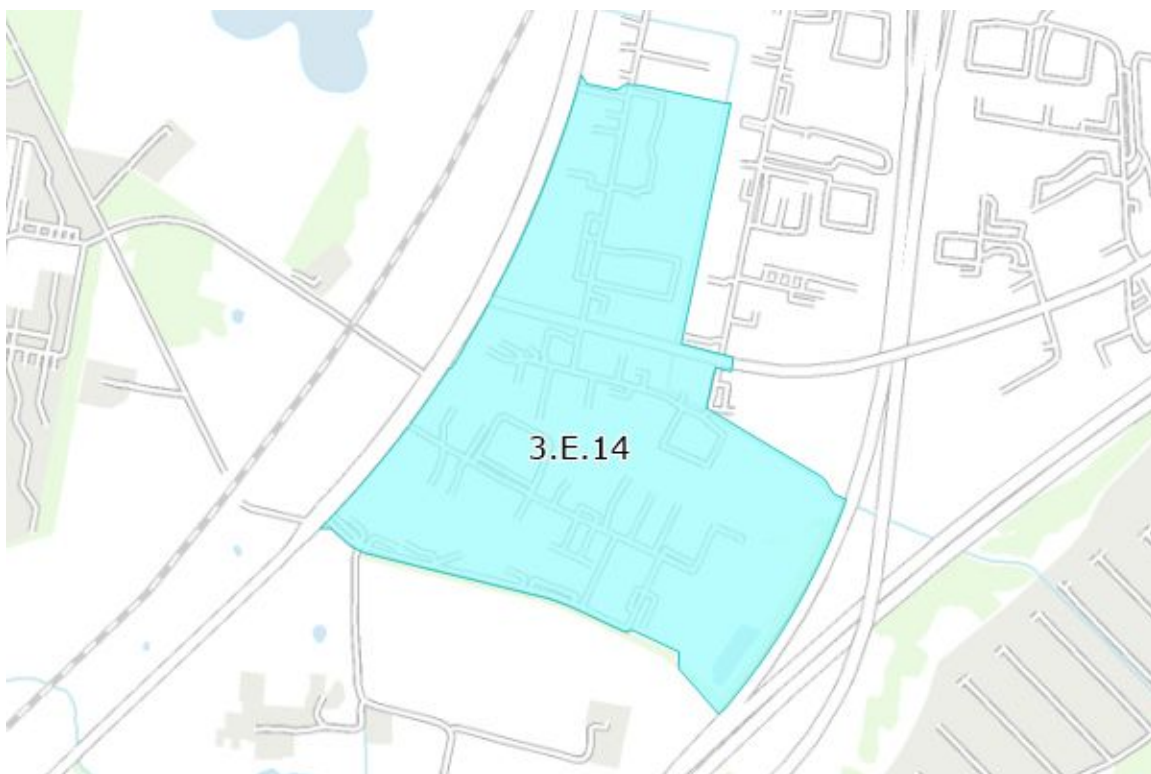
---

## Særlige bestemmelser

**DRIKKEVAND**

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 3.E.14 - Ishøj Erhvervspark: Mindre Industri



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Værksteder, mindre industriformål og produktion, forsamlingslokaler, lager, engroshandel, samt administration i tilknytning til de nævnte erhverv.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Matrikel 15f og 68a ligger i landzone og overgår først til byzone ved vedtagelse af ny lokalplan

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **65%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

## For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **3000 m<sup>2</sup>**

For **Erhvervsområde** er minimum udstykningsstørrelse **3000 m<sup>2</sup>**

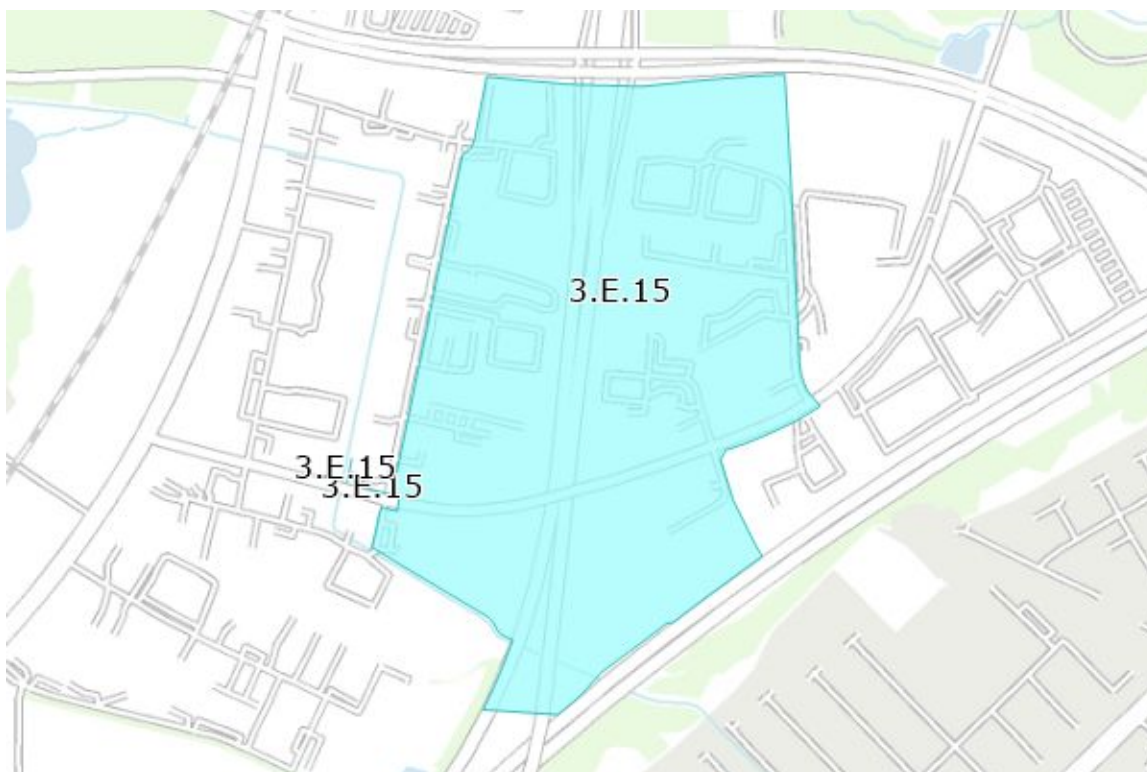
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 3.E.15 - Ishøj Erhvervspark: Erhverv ved Motorring 4



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Værksteder, mindre industriformål og produktion, transport, lager – herunder højlagre, klinik, offentlige formål som materialegård samt engroshandel og administration/kontor i tilknytning til de nævnte erhverv.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke  
Rumfangsbestemmelse (m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>) **5** beregnet det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **30 m**

## For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke  
Rumfangsbestemmelse (m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>) **5** beregnet det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **30 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **3000 m<sup>2</sup>**  
For **Erhvervsområde** er minimum udstykningsstørrelse **3000 m<sup>2</sup>**

---

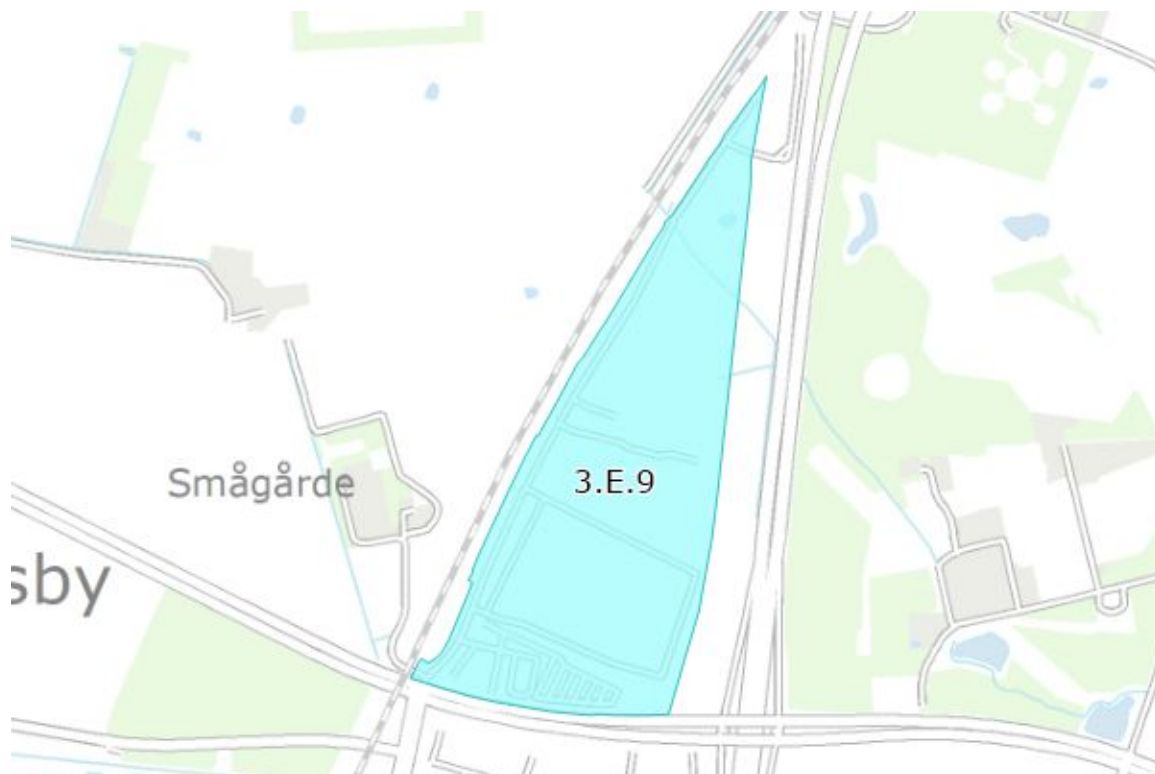
## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 3.E.9 - Winthersminde Erhvervsområde Vest



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **transport- og logistikvirksomheder**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov med administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

For 'Transport- og logistikvirksomheder'

## gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **5**  
Maksimal højde er **30 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.74  
Lokalplan 1.77

---

## Særlige bestemmelser

### FINGERPLAN

Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013.

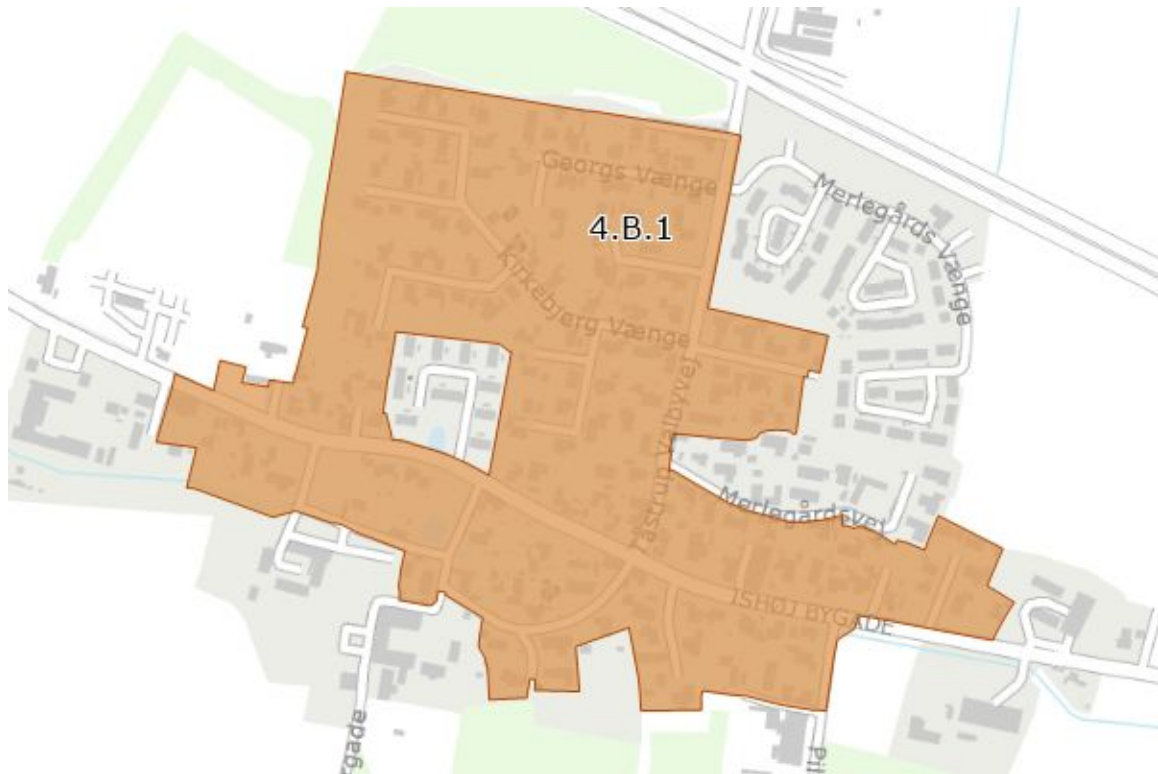
### PARKERING

Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

### DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.B.1 - Ishøj Landsby



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 17  
Lokalplan 1.06

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

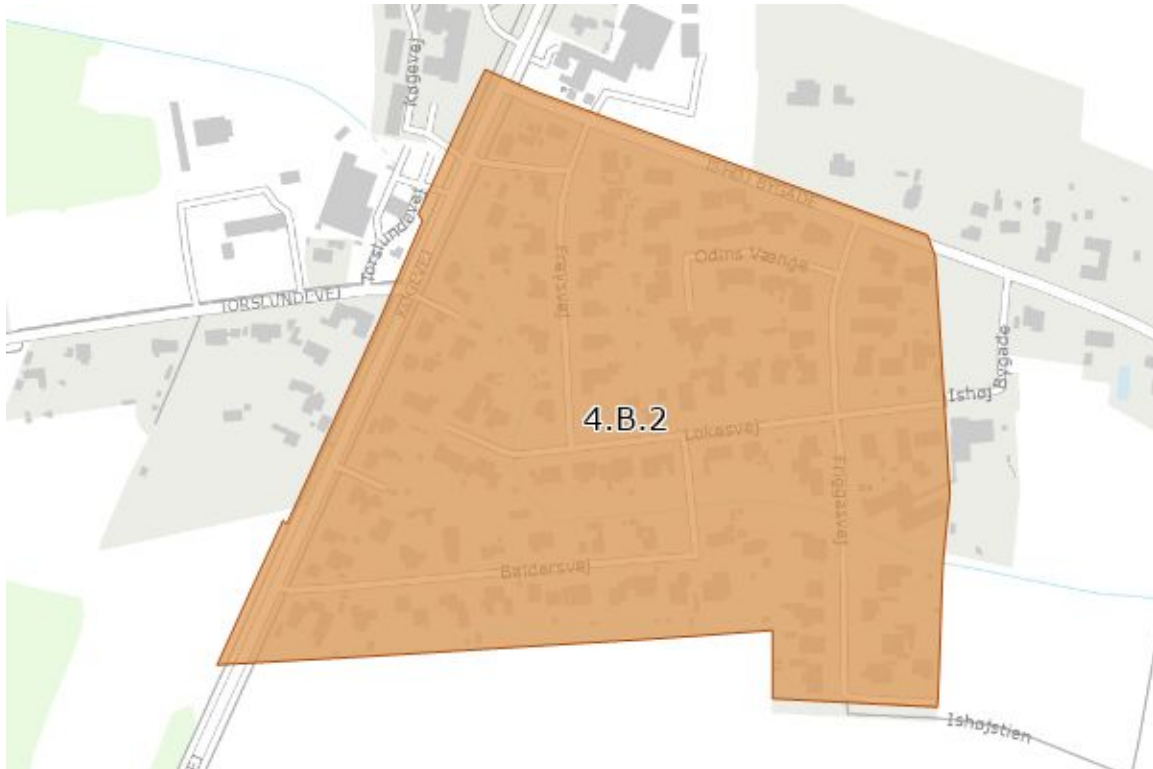
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.B.2 - Vestervang syd



## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 18

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

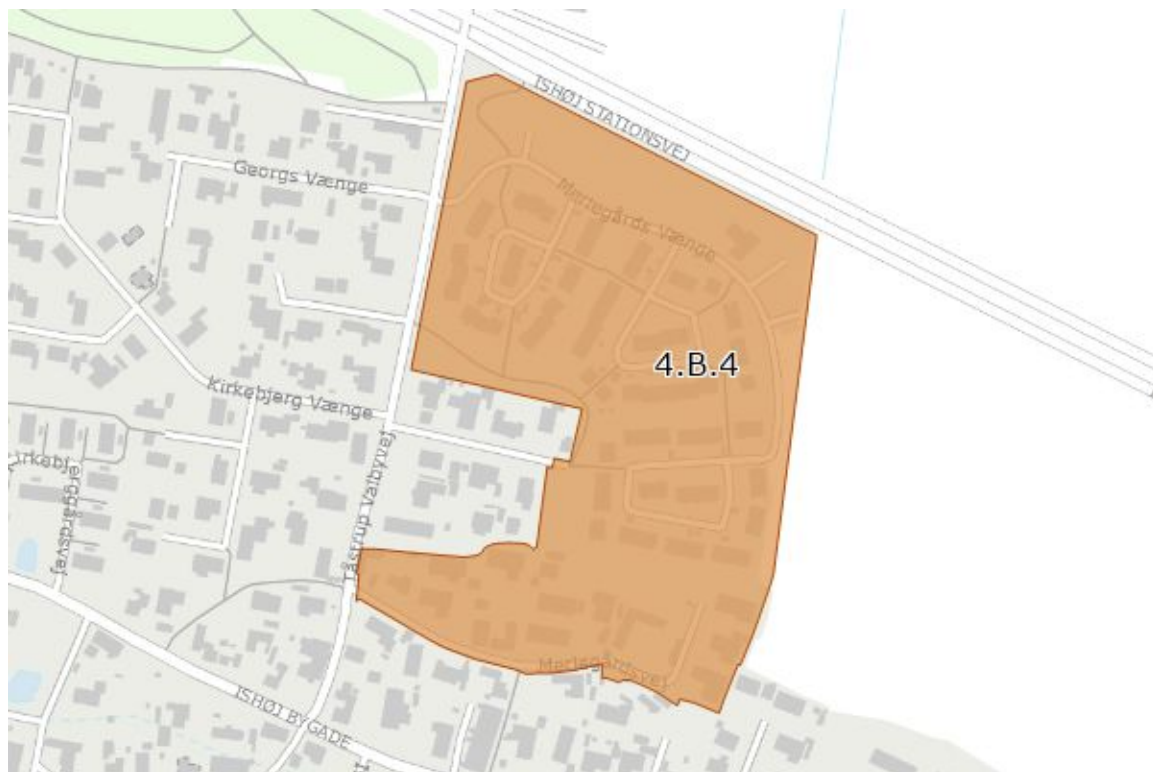
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.B.4 - Merlegårdsparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

Grunde til parcelhuse må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>, og grunde til tæt-lav bebyggelse og dobbelthuse må ikke udstykkes med en

mindre grundstørrelse end 100 m<sup>2</sup>.  
De nævnte grundstørrelser er excl. andel af fælles friareal.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **100 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.37.  
Lokalplan 1.37.1

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 4.B.5 - 5 parceller til boliger i Ishøj Landsby



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning bevares.

# For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.68

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

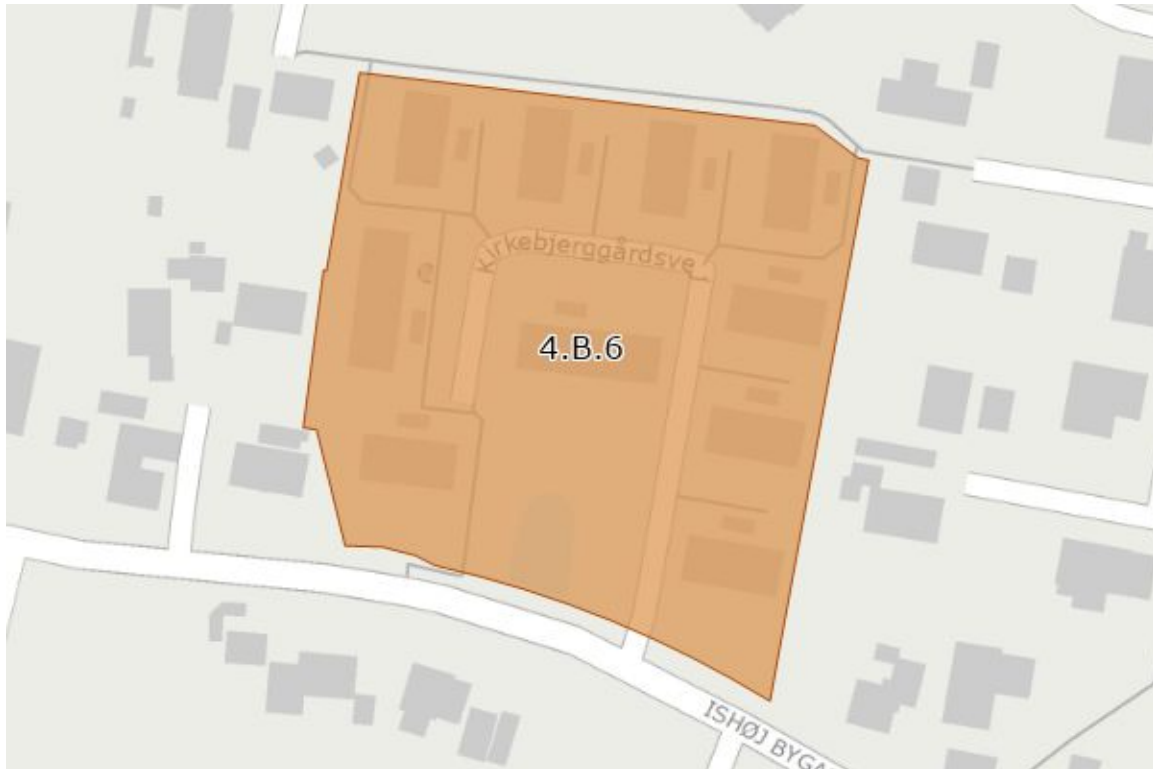
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.B.6 - Kirkebjerggård



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.71

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

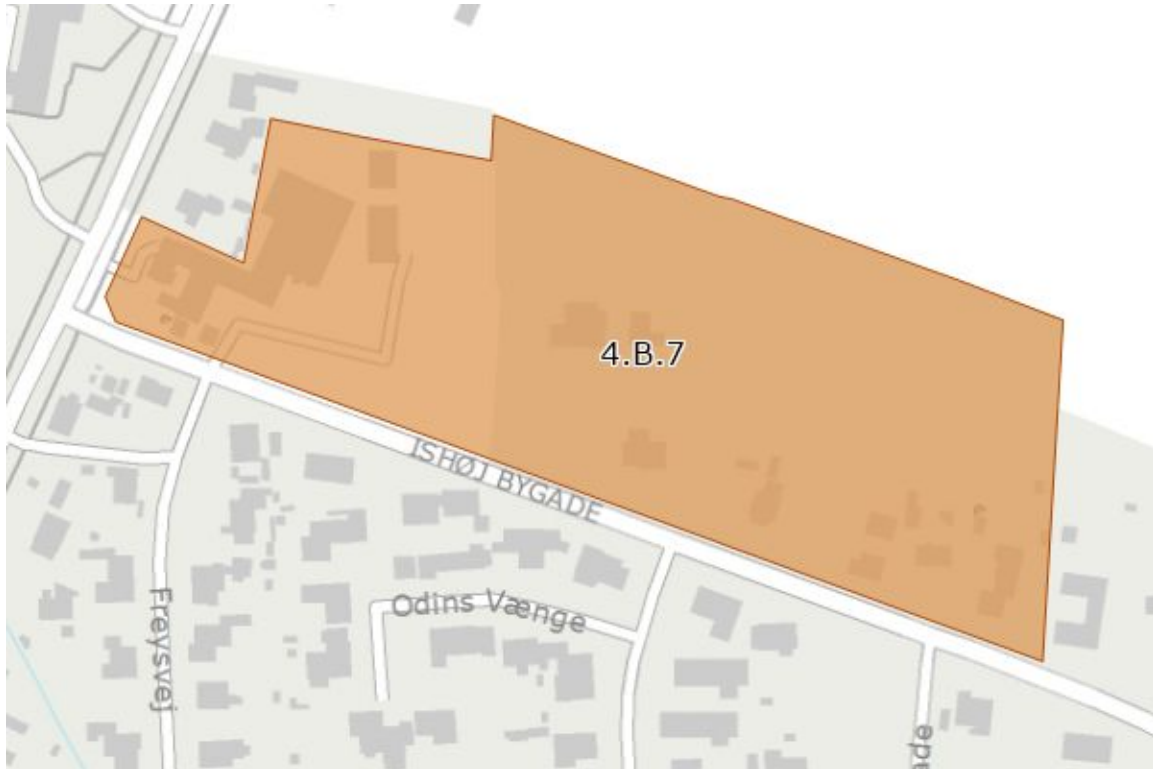
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.B.7 - Vestervang Nord



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Rækkehuse og dobbelthuse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.89

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

### DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.B.8 - Ny Vestervang



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m<sup>2</sup>**

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.89

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

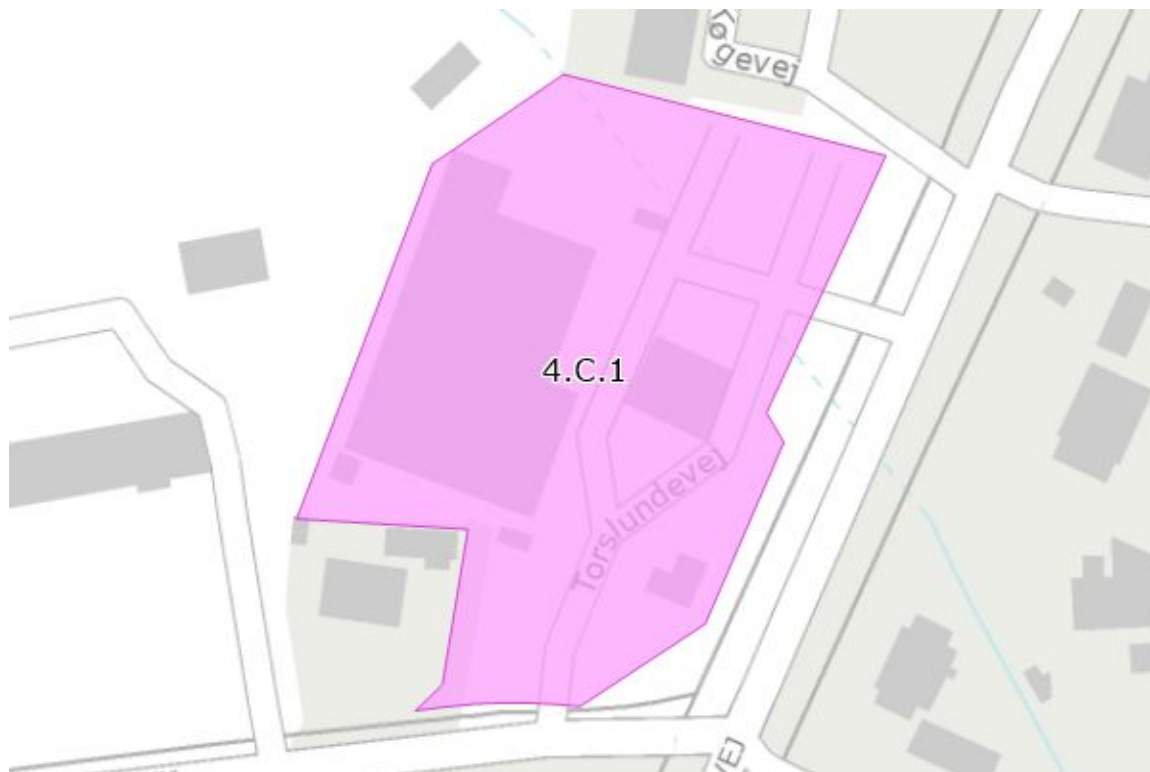
Der skal reserveres plads til min. 2 parkeringsplads pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 4.C.1 - Dagligvarebutik i Vestervang



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutik, tankstation, fastfoodrestaurant

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

# For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1.66

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

### DETAILHANDEL

Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

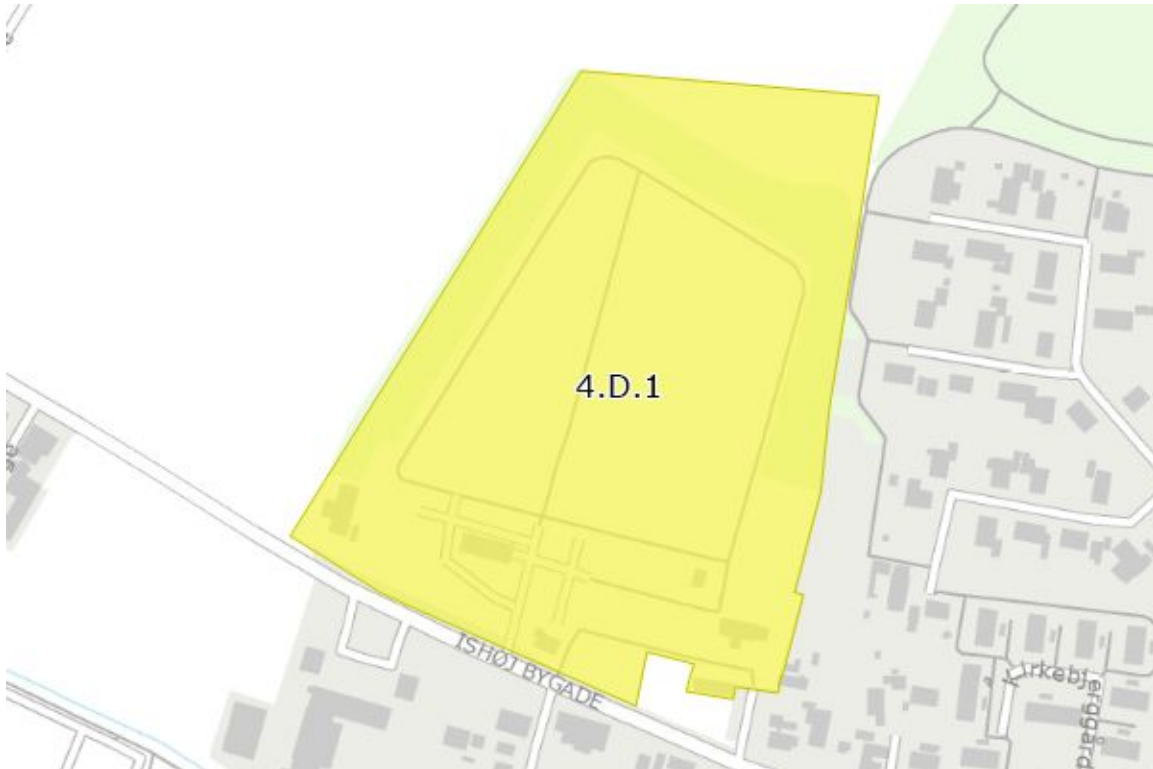
Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.

Maksimalt bruttoetageareal og udvidelsesmuligheder fremgår af tabel under retningslinjer for detailhandel.

### DRIKKEVAND

Område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.D.1 - Ishøj Kirke



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkebyggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.09

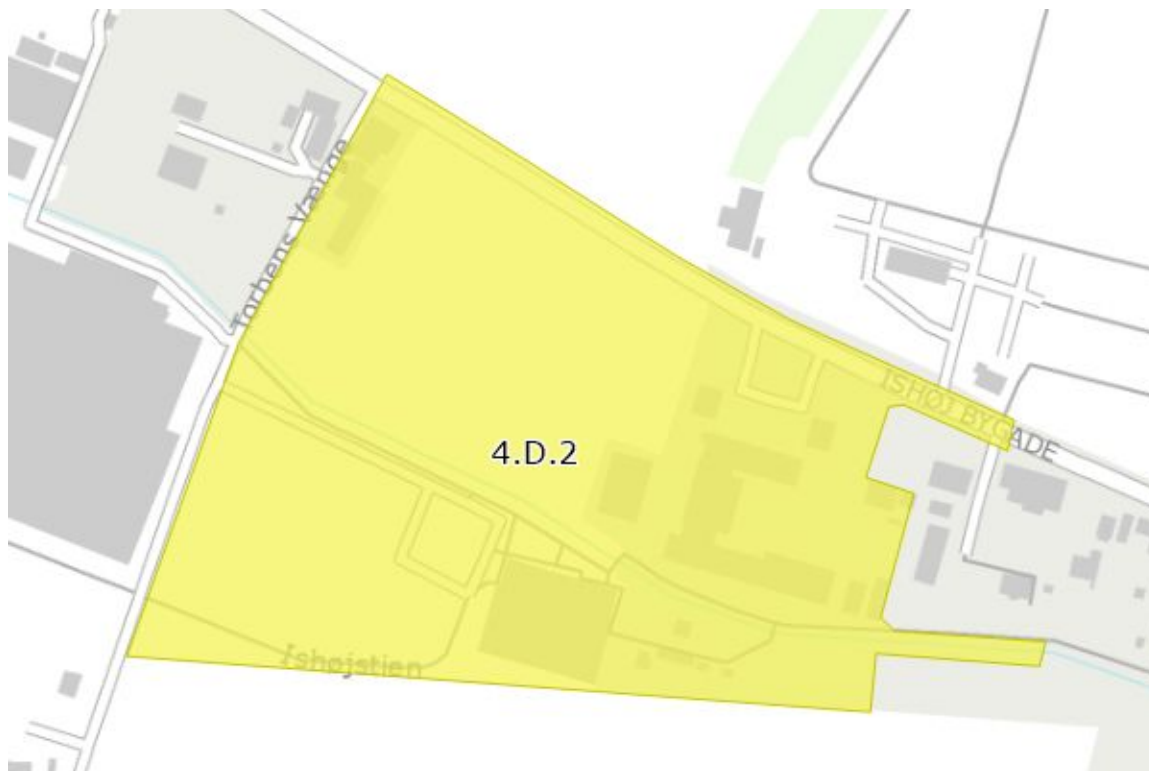
---

# Særlige bestemmelser

## DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.D.2 - Ishøj Skole



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**  
Skolebyggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

## For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **3**  
Maksimal højde er **12 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 17

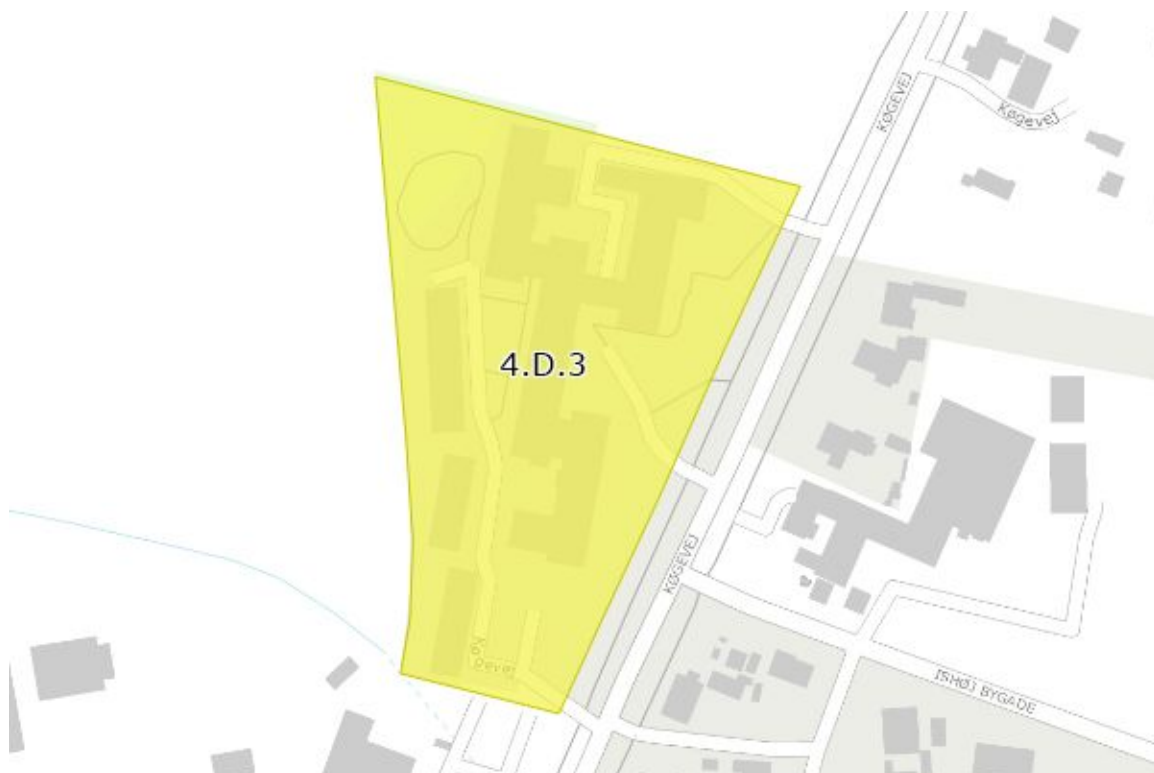
---

### Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.D.3 - Torsbo



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Funktionsrelateret byggeri

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Pensionistboliger og plejehjem

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Døgninstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **1**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.36

---

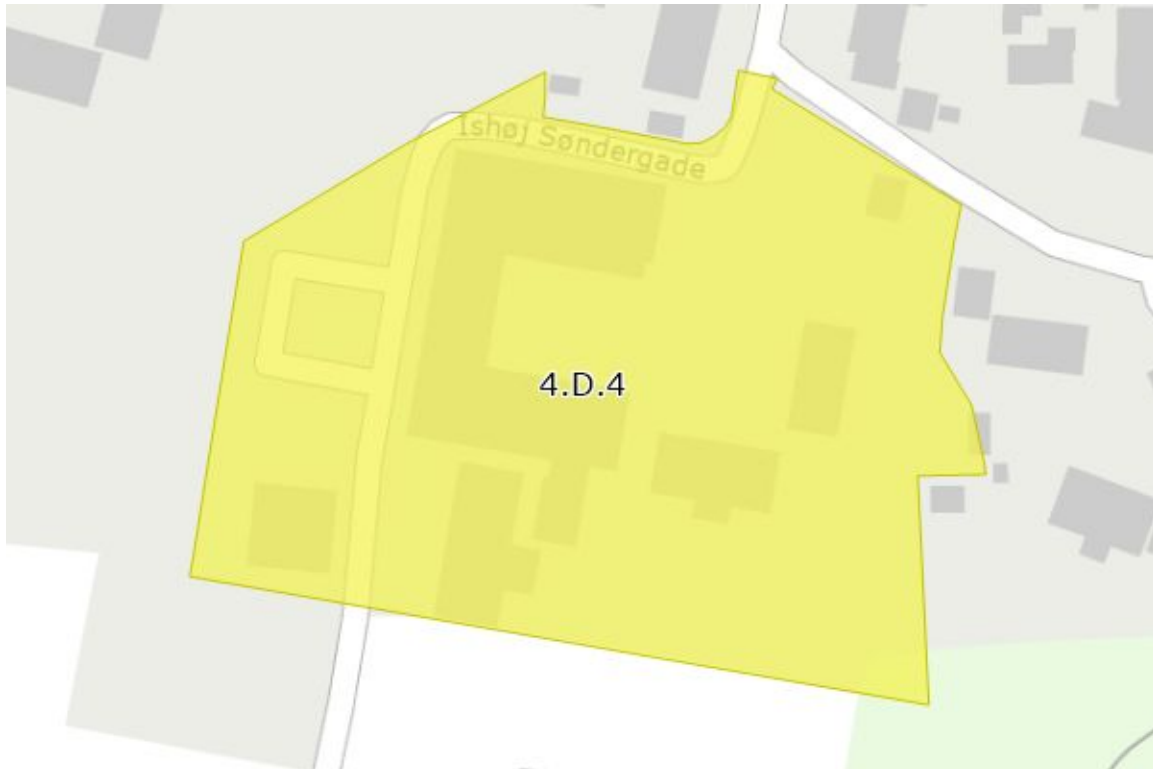
## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 4.D.4 - Ishøjgård



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**  
Undervisningsformål

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.53

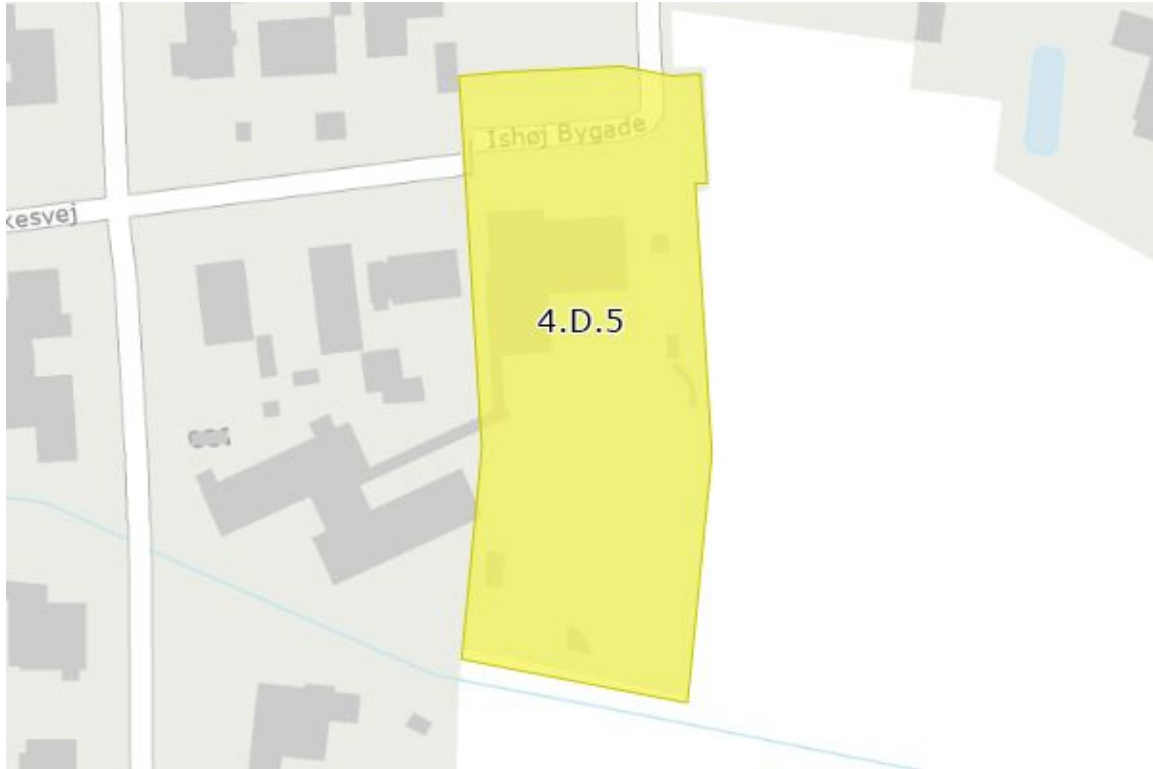
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.D.5 - Vestervang Elverhøj



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

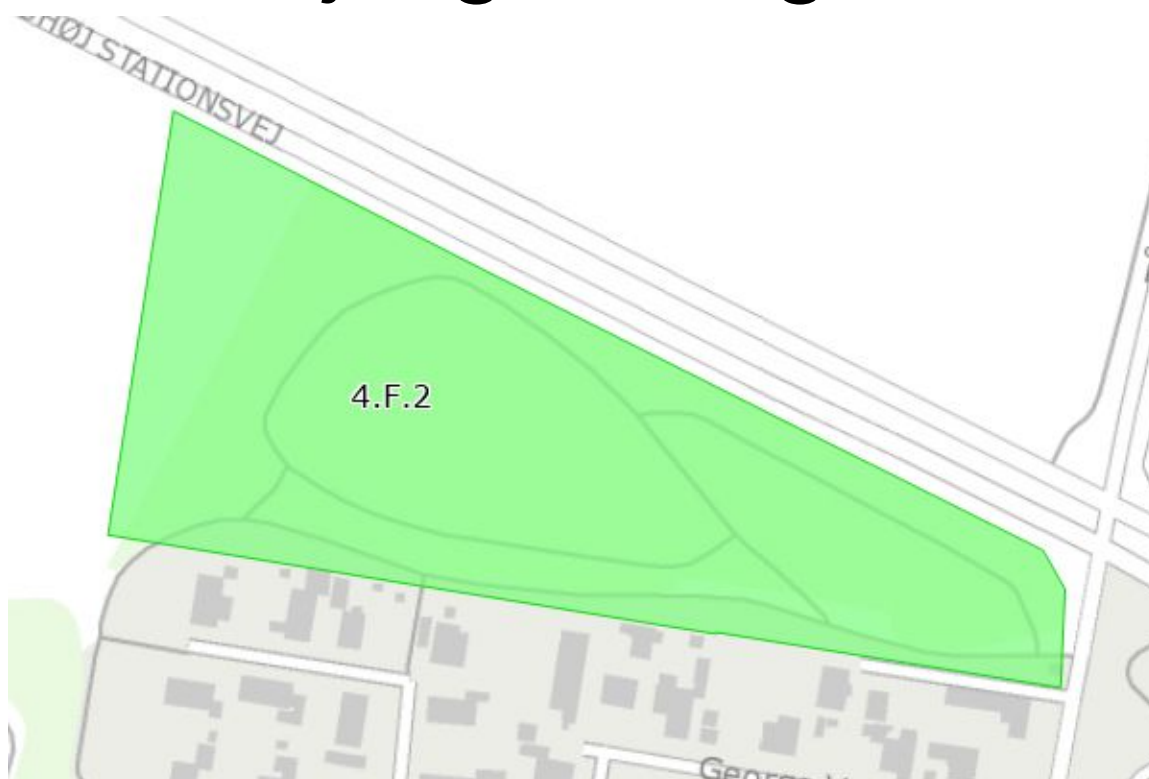
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.F.2 - Nord for Kirkebjerg Vænge



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.06

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 4.T.1 - Ishøj Landsby Vandværk



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværk

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.78

---

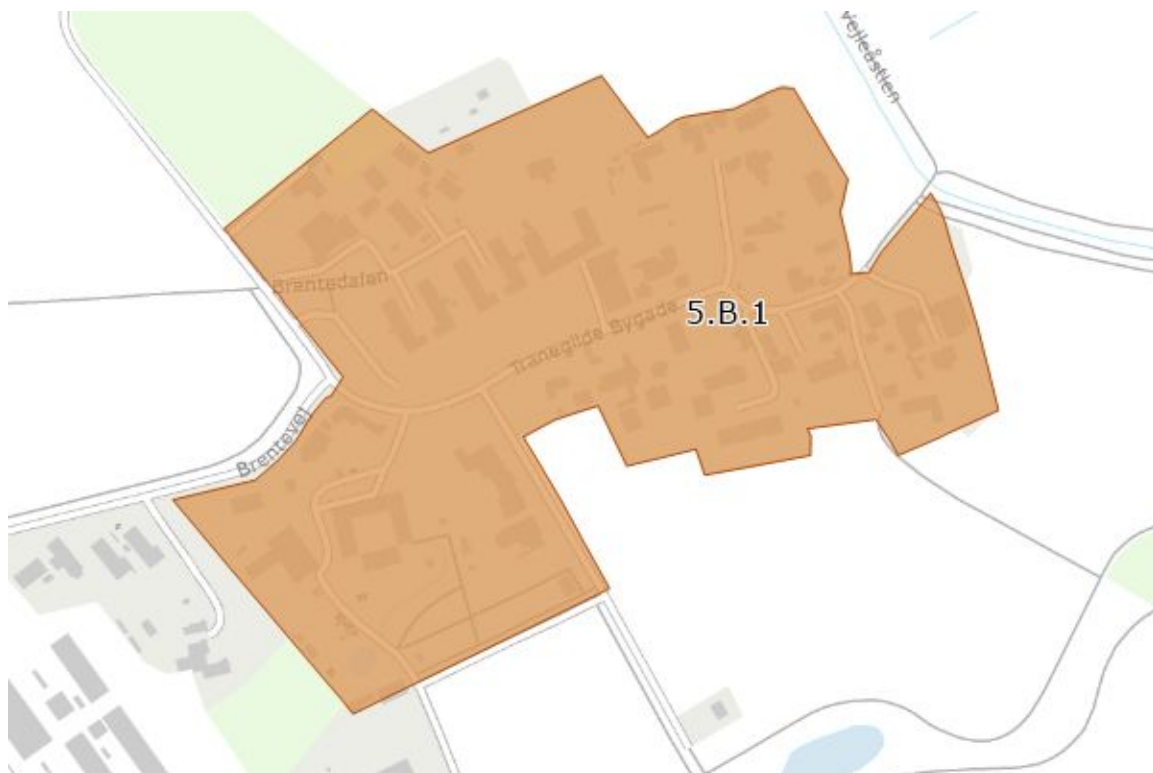
## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 5.B.1 - Tranegilde



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.63

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

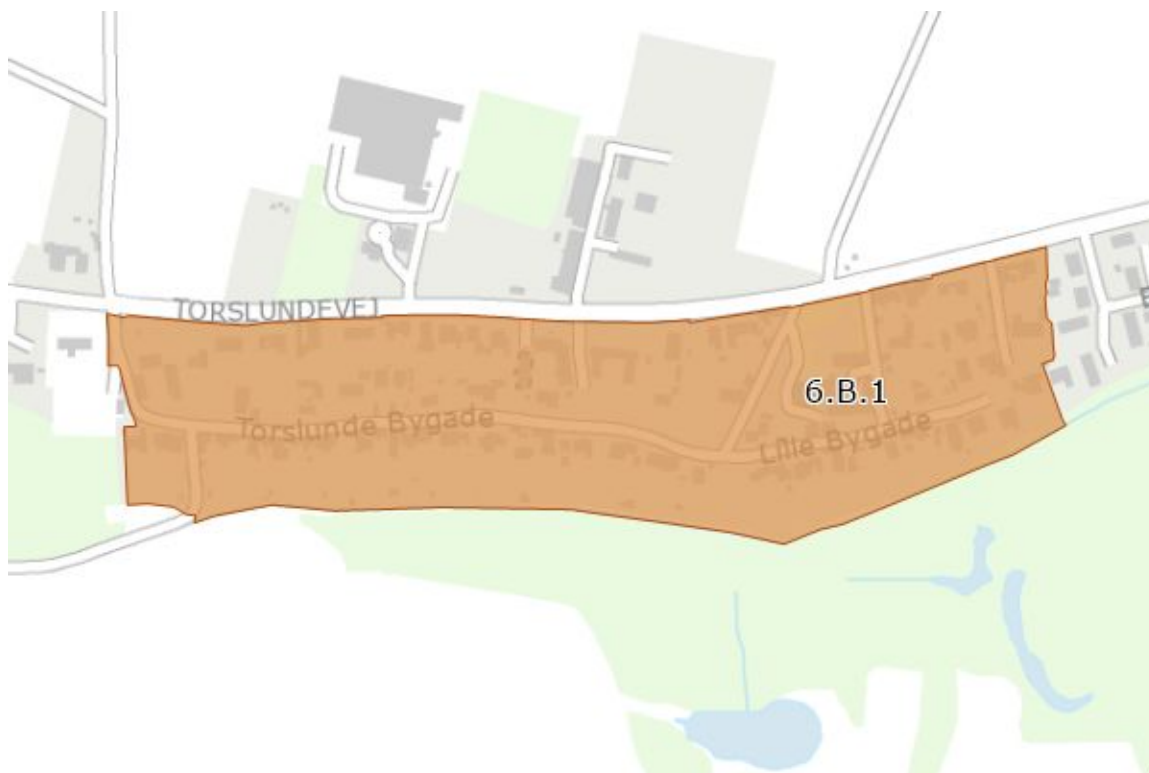
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 6.B.1 - Torslunde



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.15

Lokalplan 1.52

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

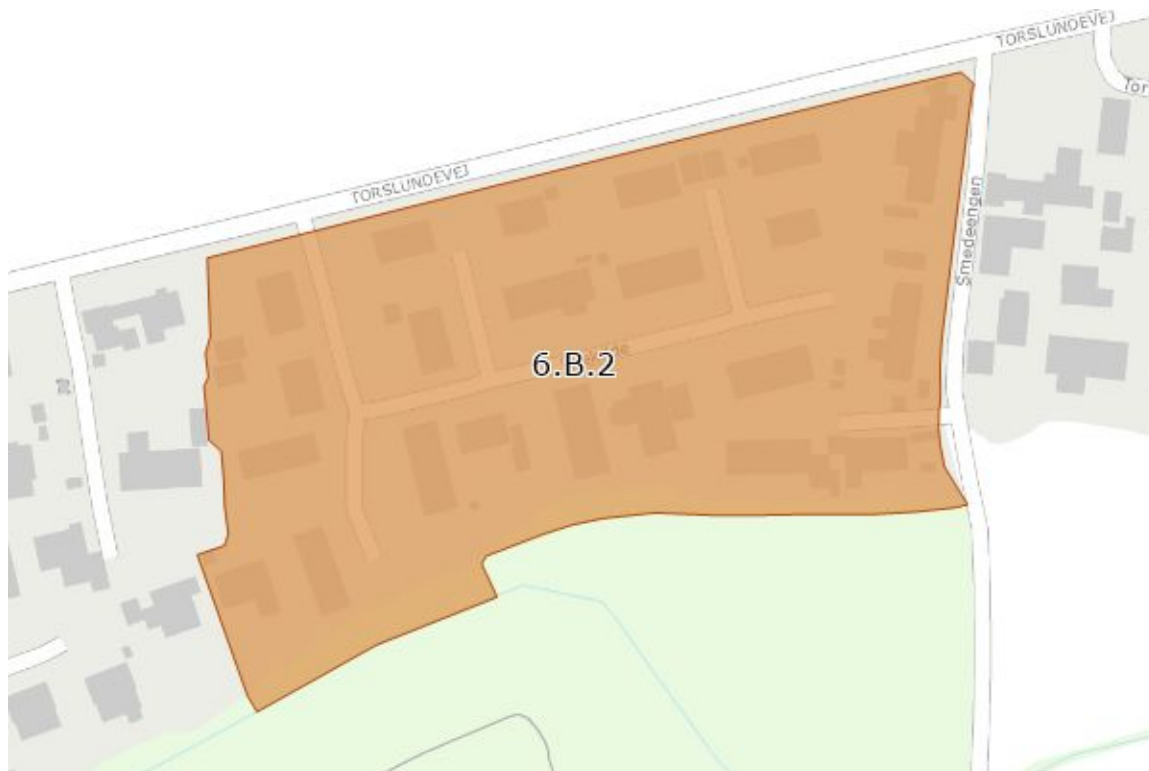
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 6.B.2 - Ellekilde



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.52

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

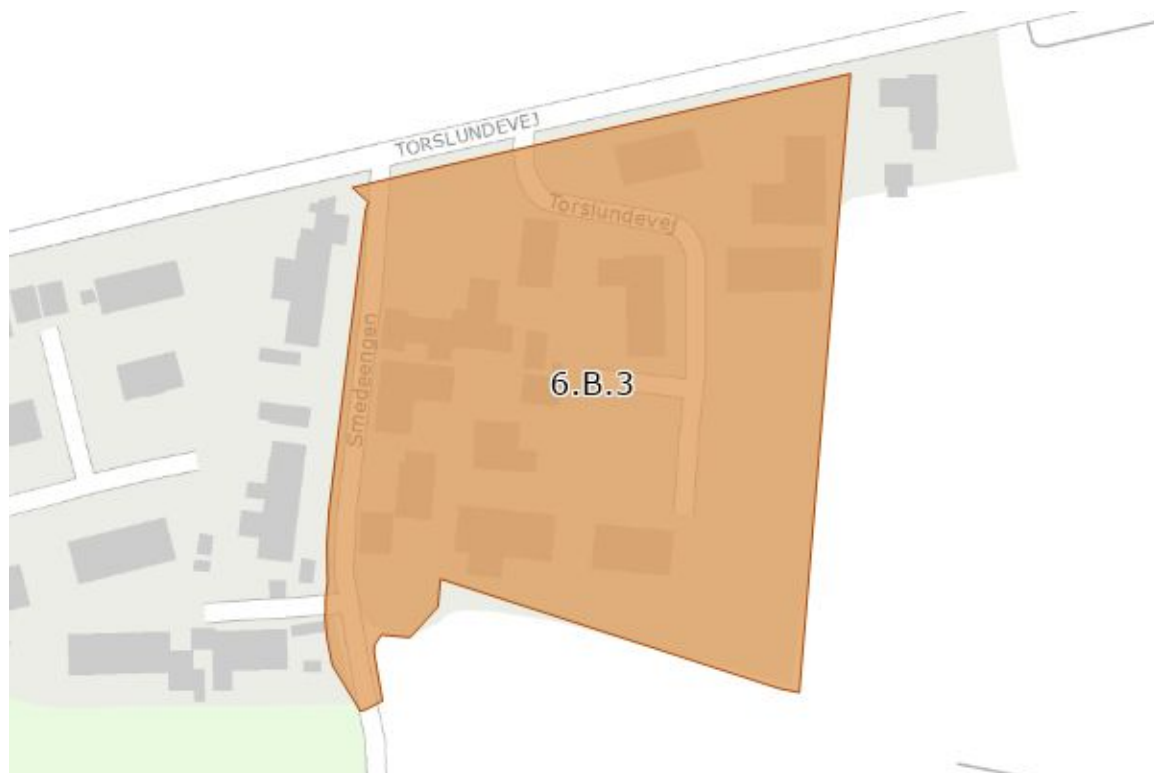
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 6.B.3 - Torslundevej 79



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.56

---

## Særlige bestemmelser

### PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

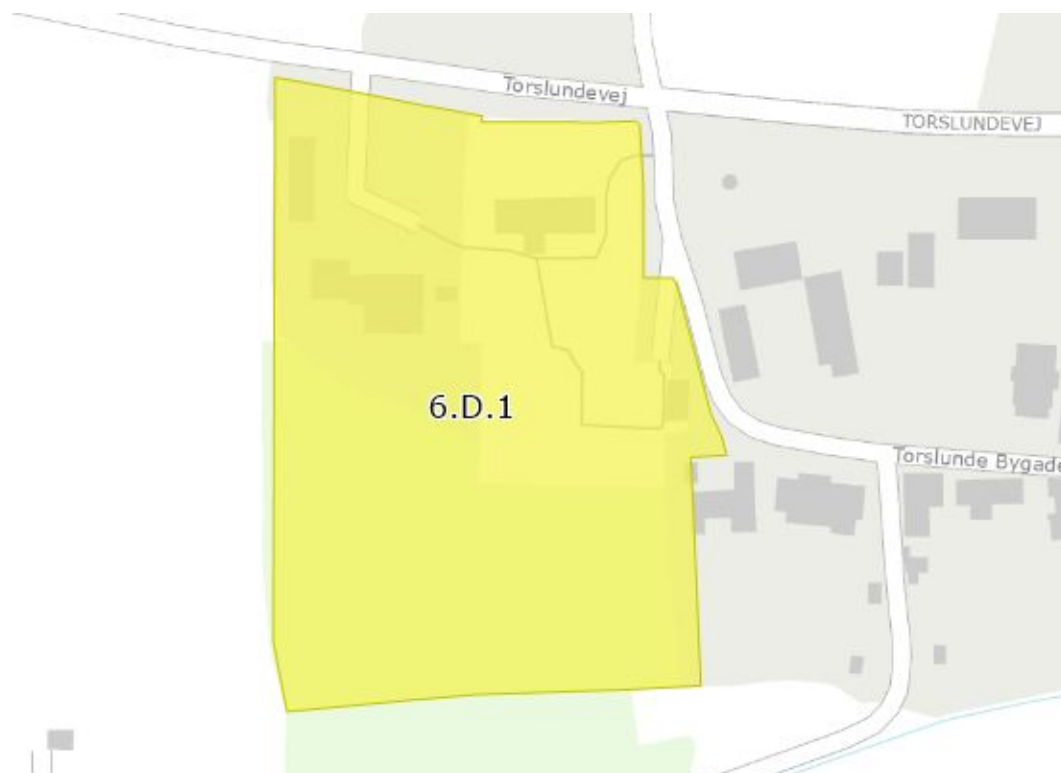
Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

### DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 6.D.1 - Torslunde Kirke



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkebyggeri og præstegård

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.15

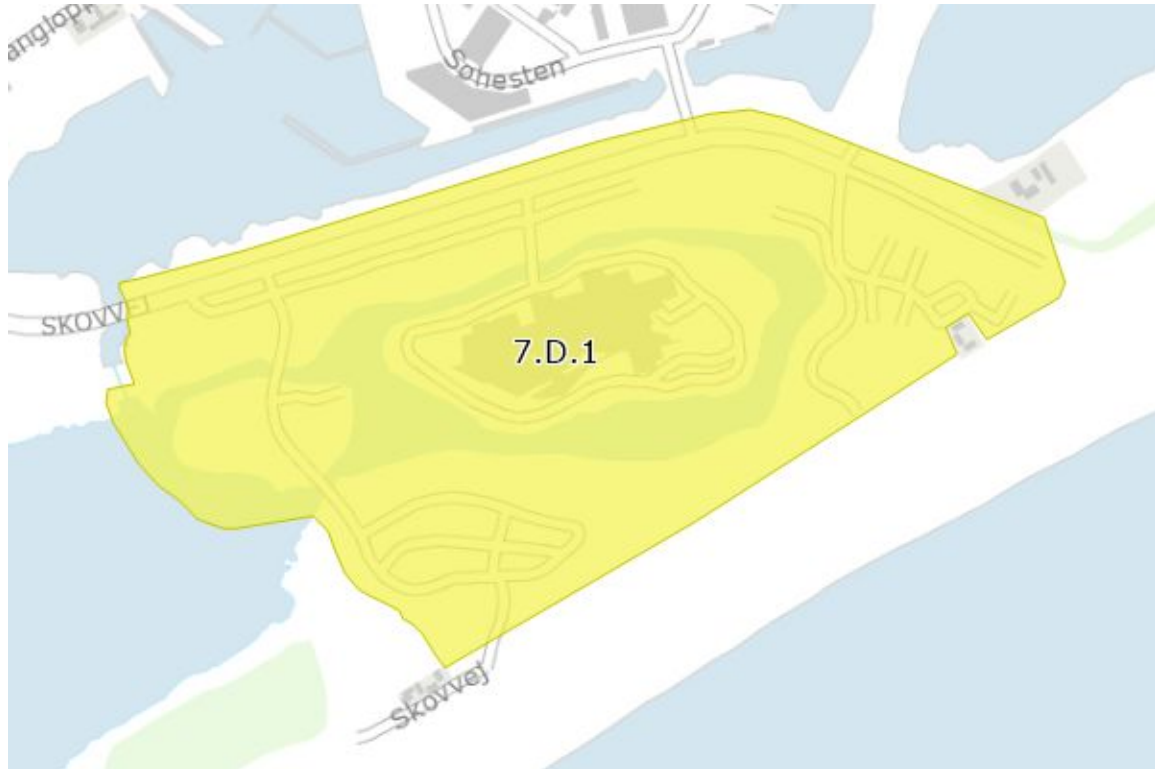
---

# Særlige bestemmelser

## DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 7.D.1 - Arken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**  
Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**  
Museum

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed  
Maksimale antal etager er **3**

## For 'Kulturelle institutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed  
Maksimale antal etager er **3**  
Maksimal højde er **18,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.67

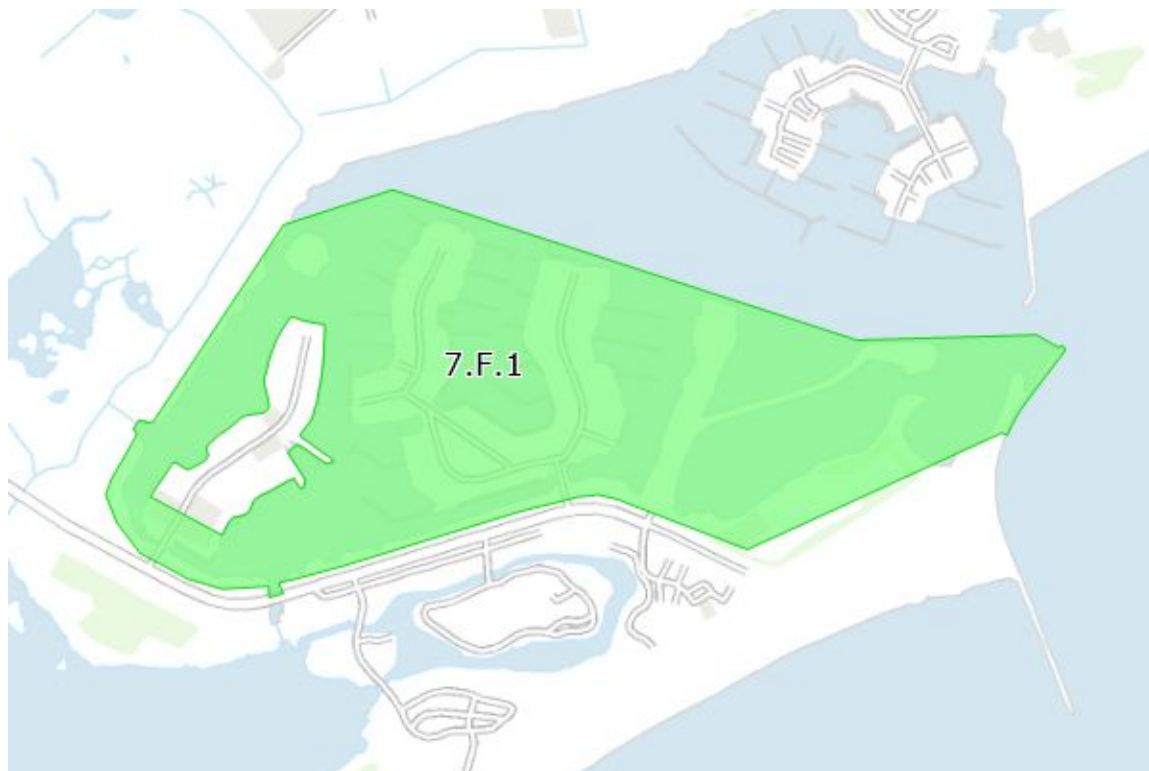
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

# 7.F.1 - Ishøj Havn



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**  
Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**  
Havnerelateret byggeri

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **8%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **8,5 m**  
Minimumskote for bygninger **2,0**

## For 'Lystbådehavn' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **8%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **2**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.54

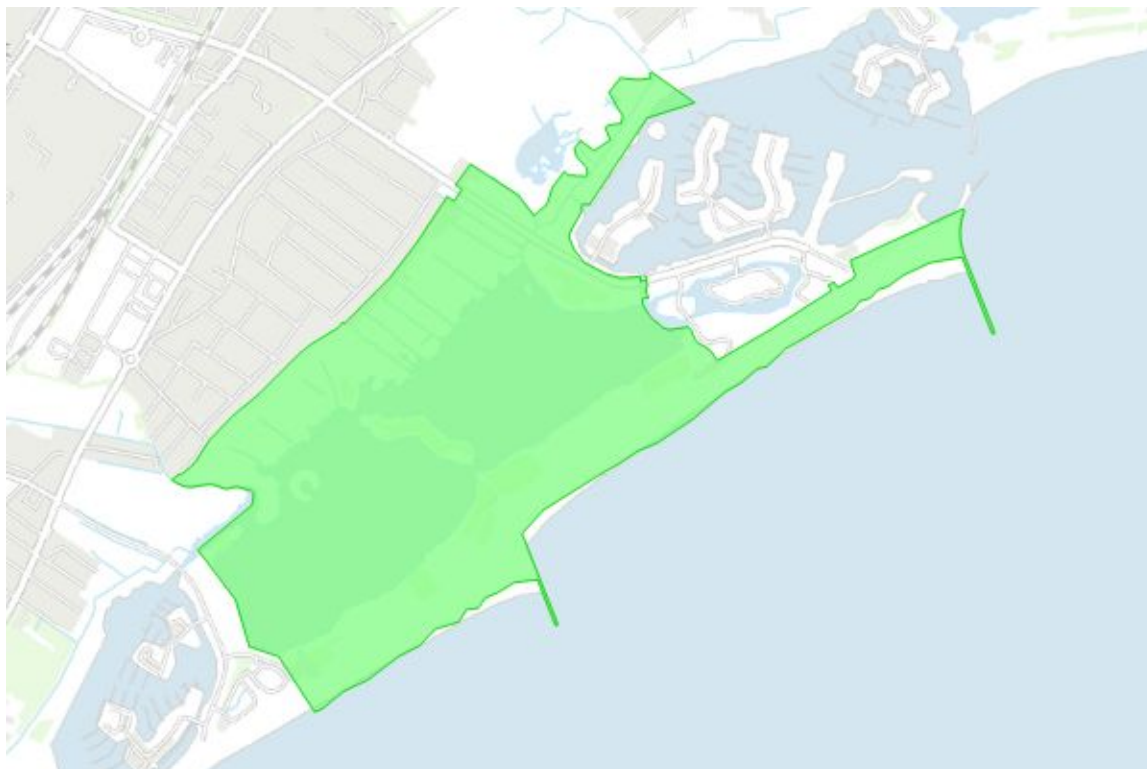
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 7.F.2 - Strandparken



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Funktionsrelateret bebyggelse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **3 m**

## For 'Større rekreativt område' gælder

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **3 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 20

---

### Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).



# 7.F.3 - Strandengene og boldfælled ved stranden



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Strandeng og boldfælled

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktioner

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.10

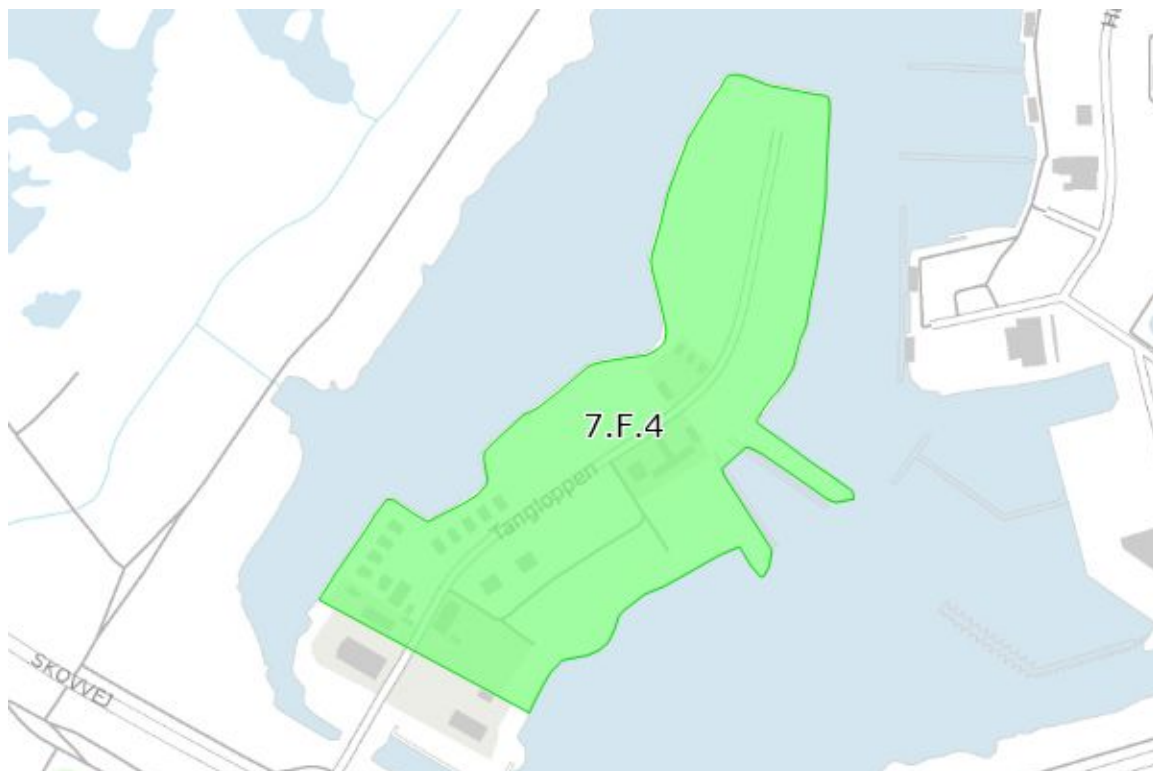
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

# 7.F.4 - Campingplads



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Funktionsrelateret

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Campingplads og vandrerhjem' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.70

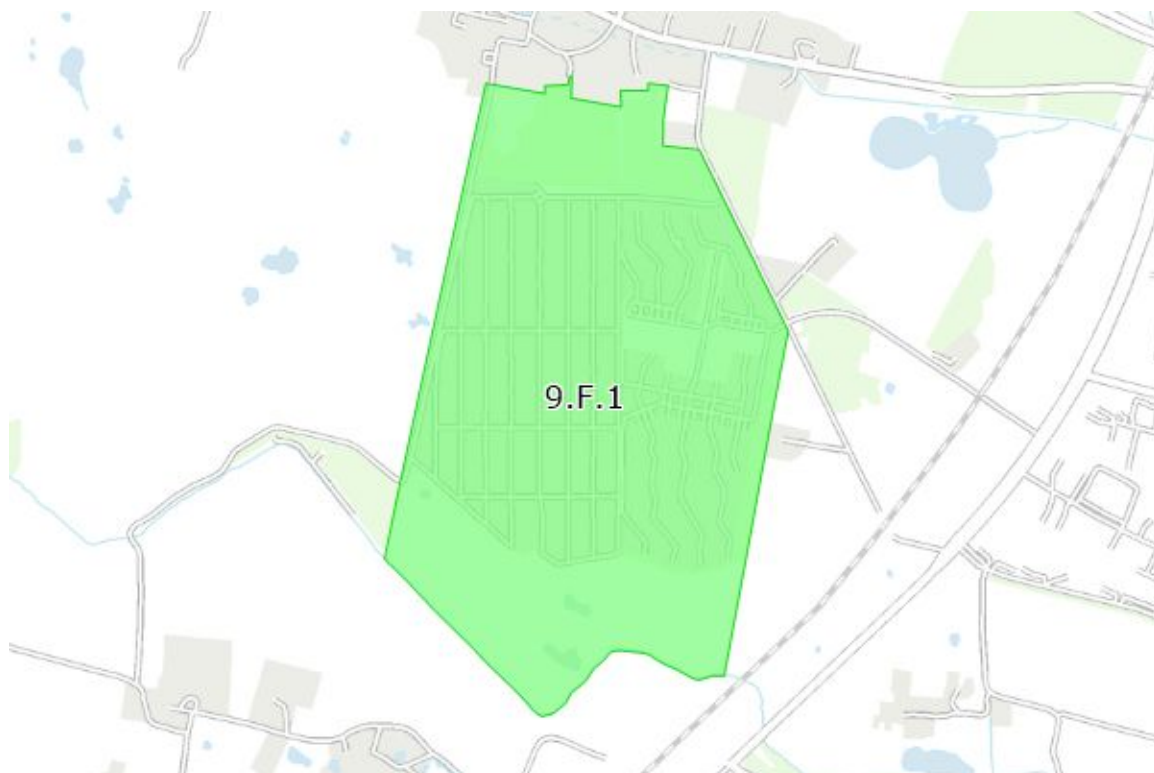
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevansinteresser (OD).

# 9.F.1 - Kolonihaver



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihavebebyggelse

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

Lodstørrelse maks. 500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse maks. 50 m<sup>2</sup>.

Overdækning maks. 20 m<sup>2</sup>.

---

## For 'Koloni- og nyttehaver' gælder

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

---

## Udstykning

Området må ikke udstykkes

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.39

Lokalplan 1.50

Lokalplan 1.04

---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 9.F.2 - Golfbane



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Golfbane og jordbrugsformål

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse til områdets drift

---

## For 'Golfbaneanlæg' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.43

---

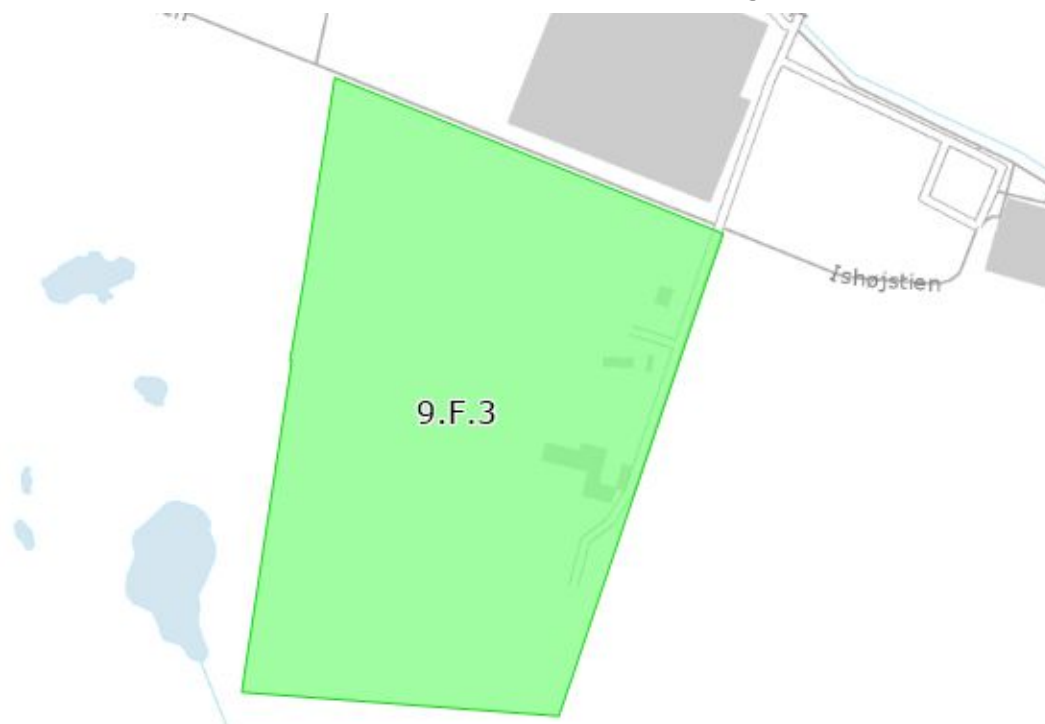
## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.



# 9.F.3 - Torbens Eje



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Idrætsanlæg

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed  
Maksimalt antal etager er **1,5**  
Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

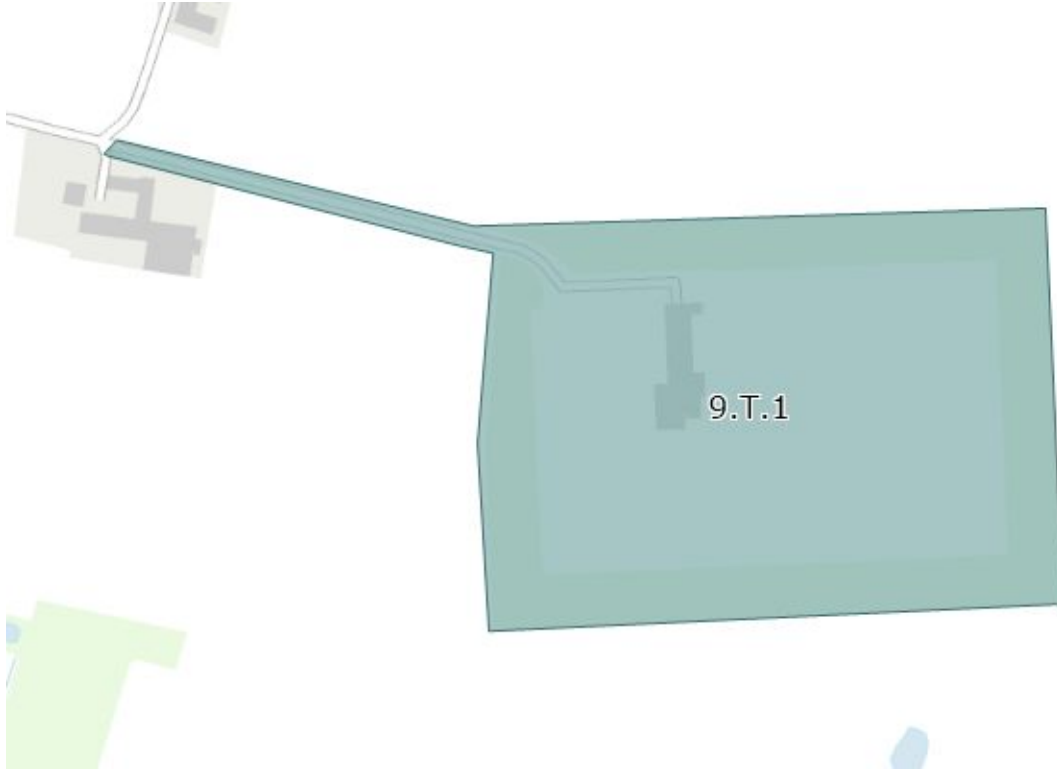
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# 9.T.1 - Transformerstation



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Elforsyningsanlæg

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelse må maks. udføres med et bebygget areal på 20 x 60 meter.

## For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal højde er **15 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.13

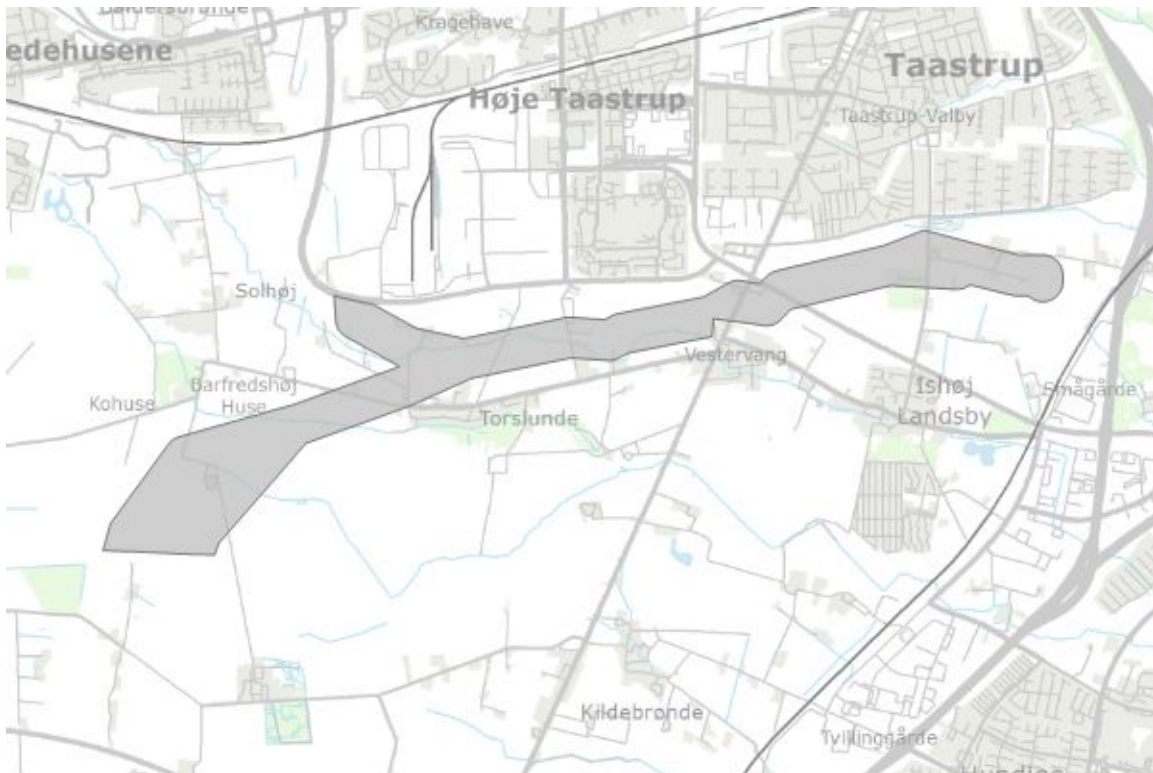
---

## Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

# VVM Krigers Flak Havmøllepark - VVM-reddegørelse og VVM-tilladelse for Krigers Flak Havmøllepark\_landanlæg



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **andet**

Specifik anvendelse er angivet til **transportkorridor**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone, landzone og sommerhusområde**

---

## Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

# Retningslinjer

Retningslinjer er generelle bestemmelser for arealanvendelsen i kommunen inden for en række emner. En retningslinje er en regel for, hvordan kommunen forholder sig til de givne emner i planlægningen og udviklingen af dem. Retningslinjen følges ofte af en redegørelse - Redegørelsen har en oplysende eller forklarende karakter, og danner baggrund for forståelsen af kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser.

# By



## Planlovens § 11a

### **Byformål**

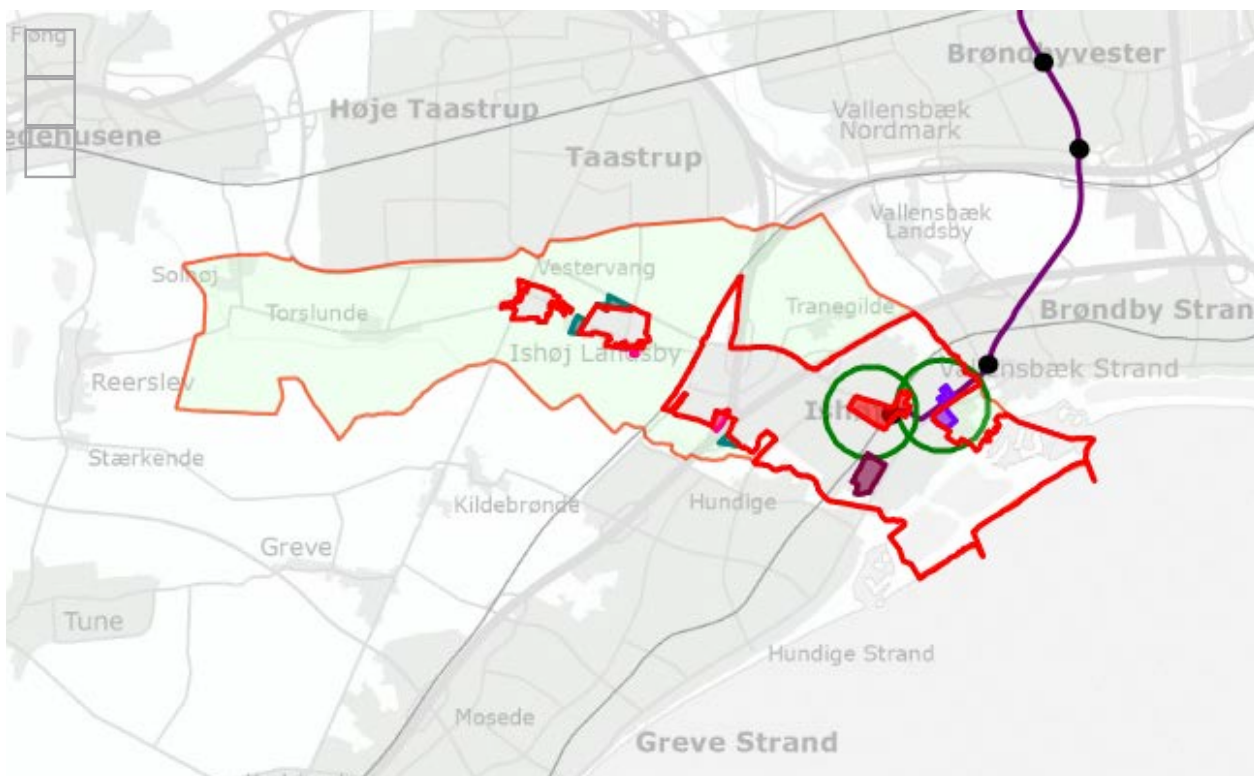
11a, stk.1. Udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-13, og sommerhusområder.

### **Landsbyer**

11a, stk. 22 - Strategisk planlægning for landsbyer.



# Byformål



## Zonestatus og stationsnærhed

1. Byområdet i Ishøj er afgrænset på kortet. Arealer i byområdet kan anvendes til byformål efter de rammer og retningslinjer, der er fastlagt for områder til center, erhverv, boliger, kulturarv og bevaringsværdier, grønne områder, trafik og tekniske anlæg.
2. Landområdet i Ishøj er afgrænset på kortet. Landområdet skal som hovedregel friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, der ikke er nødvendig for landbrug og skovbrug og anvendes i overensstemmelse med retningslinjerne for natur og grønne områder samt trafik og tekniske anlæg.
3. Det stationsnære kerneområde fremgår af kortet. Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter i det stationsnære kerneområde. Kerneområdet er afgrænset indenfor en afstand af 600 meter fra stationen. Der er udpeget en afgrænsning, som fremgår af kortet.
4. For områder, der er udpeget til fremtidig og potentiel byzone på kortet, skal der udarbejdes en helhedsplan, før der kan fastlægges rammer for området.

5. De markerede områder tilbageføres til landzone.

### **Åben-lav boliger**

6. Betegnelsen åben-lav boliger svarer til parcelhuse eller villabebyggelse. Ved åben-lav boliger forstås fritliggende beboelsesbygninger i højst 1 etage med udnyttelig tagetage indeholdende én bolig til helårsbeboelse.

Den maksimale højde må ikke overstige 8,5 meter.

Grundstørrelsen skal udstykkes på minimum 700 m<sup>2</sup>.

### **Boligens afstand til naboskel**

7. For at bevare den åbne karakter af kommunens parcelhusbebyggelser skal boligbebyggelse som hovedregel placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo. Hvis et hensyn til kvarterets karakter motiverer andre afstandsforhold, kan reglen fraviges. Bestemmelser for placering gælder ikke mindre bygninger til sekundær anvendelse som carporte, skure med videre.

### **Bygningers afstand fra vej**

8. For at opretholde kommunens grønne vejbillede skal bygninger, herunder carporte, skure med videre, opføres mindst 5 meter fra vej. Der kan eventuelt efter byrådets nærmere godkendelse i særlige tilfælde fastsættes lempeligere krav, blandt andet i landsbyerne:

Såfremt det ikke er muligt på en rimelig måde at placere bygningen 5 meter fra vej

Såfremt det ubebyggede areal får et udseende ved tilplantning og befæstelse, der er i overensstemmelse med målsætningen om at bibeholde et grønt vejbillede.

### **Tæt-lav boliger**

9. Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse, og som er helt eller delvis sammenbygget med én eller flere bygninger af tilsvarende art – dobbelt-, rækkehuse, kæde- eller klyngehuse.

Tæt-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager og i en højde, der ikke overstiger 8,5 meter. Enkelte steder kan der opføres tæt-lav bebyggelse i 3 etager med en med en max bebyggelseshøjde på 10 meter. Dog kan en bolig maksimalt opføres i 2 etager.

Der fastsættes en mindste grundstørrelse på 300 m<sup>2</sup>. Ved udfyldning i eksisterende rækkehusbebyggelse, kan rækkehuse dog opføres i samme grundstørrelse som de eksisterende. Grundstørrelsen kan nedsættes til 200 m<sup>2</sup> efter en konkret vurdering af mængden og kvaliteten af det samlede udeareal tilknyttet bebyggelsen.

Tæt-lav boliger skal opføres efter bebyggelsesplaner for passende afgrænsede områder, og det skal sikres, at der kan etableres minimum to boliger per ejendom. Tæt-lav boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal.

### **Etageboliger**

10. Ved etageboliger forstås beboelsesbygninger i to eller flere etager indeholdende tre eller flere boliger til helårsbeboelse. Der er mulighed for både vandret og lodret opdeling i boligenheder.

Til enhver etageboligbebyggelse skal der udlægges og anlægges fælles friarealer, der sikrer tilfredsstillende opholdsarealer, adgangsforhold, parkering med videre. Etageboliger skal opføres efter bebyggelsesplaner for passende afgrænsede områder.

### **Erhverv i boliger**

11. I enkeltområder til åben-lav og tæt-lav boliger kan der etableres erhvervsvirksomheder indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke i væsentligt omfang opsøges af publikum og ikke giver anledning til støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.

Ved en erhvervsvirksomhed i en beboelsesbygning forstås en virksomhed, som er indrettet i en bolig, der bebos som helårsbolig af virksomhedens ejer. Virksomheden må kun drives af boligens ejer og ikke have ansatte. Erhvervsarealet må højst udgøre 25 % af det samlede etageareal for den pågældende bolig.

### **Generelt i boligområder**

12. Ved planlægning af boligområder, erhvervsområder og grønne rekreative områder skal tryghedsfremmende foranstaltninger søges indarbejdet.

13. Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl over glansværdi 10 må ikke anvendes.

14. På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af større både, campingvogne, uindregistrerede biler og lignende. Oplag i øvrigt må ikke finde sted,

og haver og udearealer skal fremtræde plejede og velholdte.

15. Der skal i alle større boligområder oprettes en grundejerforening, som vil være det kontaktforum, kommunen henvender sig til i sager af fælles interesse.

16. På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

## Redegørelse

Boligmassen skal udvides og forbedres gennem forskønnelse af byens pladser, let tilgængelighed og ved at sikre mulighederne for et bredt udvalg af butikker, service, administration og uddannelsesmuligheder.

I Ishøj By bor størsteparten af kommunens borgere. Området består af blandede boligtyper og mange grønne områder. Cirka 60 % af boligmassen er etageboliger, placeret tæt på stationen og Ishøj Bycenter. De resterende cirka 40 % består af parcel- og rækkehuse. Disse er primært placeret lidt længere fra stationen, i strandområdet og langs Køge Bugt Motorvejen.

Næsten hele Ishøj By ligger inden for en afstand af 1.200 meter fra stationen. Hermed bor størstedelen af kommunens borgere tæt på en s-togstation med hurtig adgang til København og resten af Sjælland og Danmark. Det betyder, at området har et stort potentiale for fremtidig udvikling ved både at kunne tiltrække virksomheder og nye borgere. En udvidelse af boligmassen i Ishøj by vil fremtidssikre udviklingen og være med til at fastholde Ishøj By som knudepunktsstation og sikre et grundlag for letbanen mellem Lyngby og Ishøj, der er planlagt til åbning i 2025.

En lokalisering tæt på en station giver større mobilitet, mindsker privatbilismen og er med til at tiltrække rejsende og besøgende. I Ishøj skal vi være med til at understøtte denne udvikling. Ishøj Bys struktur med mange områder med etageejendomme og åbne friarealer rummer fortsat mulighed for at indpasse flere boliger. Etablering af flere boliger skal ske med respekt for den eksisterende by, den historiske udvikling, de arkitektoniske kvaliteter og beboernes brug af nærområderne og byen generelt.

### **Stationsnærhed**

Stationsnærhedsprincippet er et overordnet princip om at placere byfunktioner, der skaber meget persontrafik, tæt på stationerne. Ishøj Station er i Fingerplanen udpeget som knudepunktsstation.

Det stationsnære lokaliseringsprincip skal være med til at skabe attraktive lokaliseringsmuligheder og styrke hovedstadens konkurrenceevne. Samtidig skal det også være med til at sikre et mere frit transportvalg. Lokalisering af arbejdspladser og boliger indenfor acceptable gangafstande fra en velbetjent station kan have en betydelig effekt på transportadfærden og dermed på både trængsel på vejene og brugen af den kollektive transport. De største kontorarbejdspladser, store regionalt orienterede institutioner og andre store rejsemål skal placeres i gangafstand fra velbetjente stationer, især knudepunktstationerne.

For det ydre storbyområde, som Ishøj er en del af, gælder der, at det stationsnære område er i en afstand på 1.200 meter fra stationen. I det stationsnære område, skal bebyggelsesprocenten afspejle den centrale placering og gode tilgængelighed, det vil sige, at her skal tætheden være højere.

## Planlovens § 11a

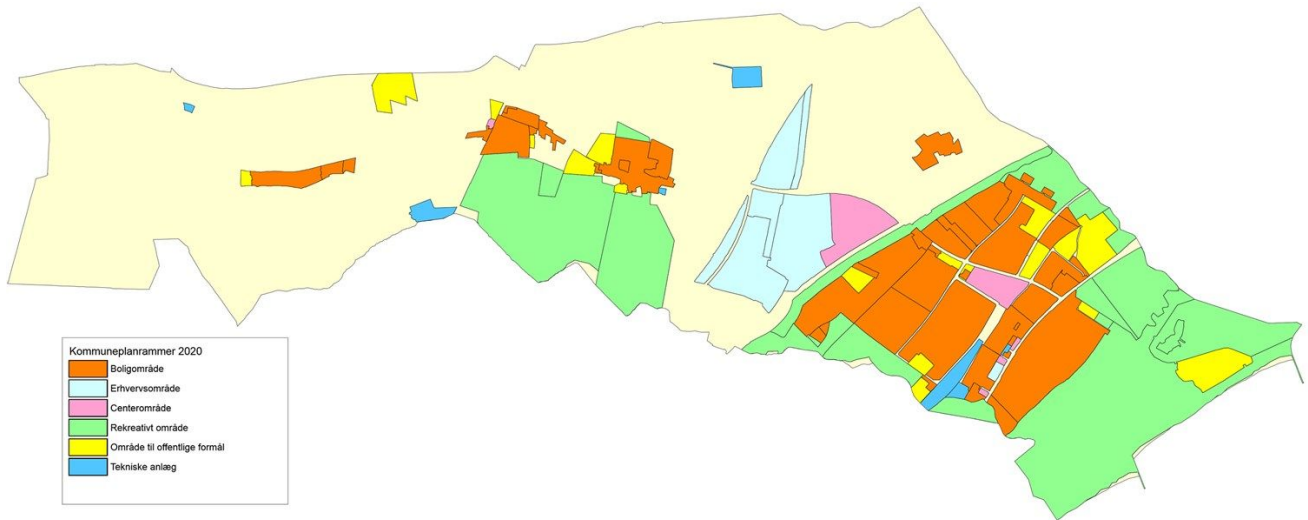
### **Byformål**

11a, stk.1. Udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-13, og sommerhusområder.

### **Landsbyer**

11a, stk. 22 - Strategisk planlægning for landsbyer.

# Arealanvendelseskort



# Landsbyer



17. Ved udvikling af nye boligområder i eller omkring eksisterende landsbyer, skal de vigtigste karaktergivende elementer bevares og videreføres både arkitektonisk og landskabsmæssigt.

## **Det åbne land**

18. Det åbne land udgøres i princippet af alle ubebyggede arealer, der støder op til byområder eller afgrænsede landsbyer, og indgår i en større landskabelig sammenhæng.

Der må som udgangspunkt kun opføres bebyggelse som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme eller til støtte for friluftslivet.

19. Ny boligbebyggelse skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Boligen skal opføres med saddeltag med en taghældning på 40°-50°, og den maksimale højde må ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelse skal udformes med respekt for de bygningsmæssige og landskabelige omgivelser og der må ikke opføres frontspidser.

20. Eksisterende gårdstrukturer skal så vidt muligt bevares, også ved nybyggeri, således at der fx placeres bebyggelse på samme sted og så bebyggelsen ikke ændrer væsentligt på eksisterende strukturer og sammenhænge ud til vejforløb, landsbyer

eller landskaber.

21. Arkitektonisk skal bebyggelse i forhold til formsprog og proportioner holdes indenfor den eksisterende landsbykarakter uden fremmede bygningselementer såsom altaner, glasfacader eller frontspidser.

## Redegørelse

Ishøj har én stor og to mindre landsbyer, der alle er beliggende i den vestlige del af kommunen i det åbne land omgivet af landbrugs- og naturarealer. Det er en stor værdi for Ishøj Kommune at have tre forholdsvis velbevarede landsbyer. Derudover ligger der spredte bebyggelser i det åbne land, som også er attraktive i forhold til bosætning.

### Det regionale perspektiv

Ishøj ligger i nær tilknytning til København og er en del af Storkøbenhavn, både i forhold til arbejdskraftopland og som boligmarked. Hverken Ishøj by eller landsbyerne oplever tomme boliger eller tilbagegang i indbyggertallet, snarere tværtimod. Den strategiske planlægning for Ishøjs landsbyer handler derfor i høj grad om en hensynsfuld udvikling, idet der er stor efterspørgsel på boliger i eller i tilknytning til landsbyerne.

Ishøj kommune er omfattet af Fingerplanen og store dele af kommunen er omfattet af Fingerplanens grønne kiler og hele den nordvestlige del af kommunen er omfattet af transportkorridor. Begge restriktioner betyder, at udviklingsmulighederne i Ishøj Kommune er meget begrænsede. Kommunen arbejder derfor strategisk i forhold til overordnet lovgivning for at få frigivet areal til udvikling, der hvor det kan komme de lokale områder til gode i forhold til at landsbyerne kan bevare et indbyggergrundlag til bevarelse af den lokale skole, daginstitution mv.

### Udvikling i landsbyerne

Fokus og målet for byrådet er en bæredygtig udvikling af landsbyerne. Byrådet ønsker at bevare skolen og daginstitutionen i Ishøj Landsby, da disse institutioner er livgivende og vigtige funktioner for en landsby. Det betyder bl.a. at der skal være børn nok til skolen og derfor er det vigtigt at få børnefamilierne til at bosætte sig i landsbyerne. Ishøj landsby oplever stor opmærksomhed fra potentielle tilflyttere på grund af sin attraktive beliggenhed i grønne omgivelser og dog tæt på både motorvej og kun 5 km fra Ishøj Station, som er en knudepunktsstation. For at få frigivet mange af de store boliger i landsbyen, skal der således kunne tilbydes mindre boliger i ét plan, som fx giver ægtepar, hvor børnene er fraflyttet, en mulighed for at blive i området.



Derudover er det målet at bevare de charmerende træk i landsbyerne samtidig med at de skal kunne rumme udviklingen og kravene til en moderne bolig. Det er en balancegang mellem bevaring af de karaktergivende elementer i en landsby, som både kan være et vejforløb, særlige bygningsfacader, materialer, beplantning osv. Det kan også handle om at understøtte borgerdrevne aktiviteter i byen og give mulighed for indretning af mindre kreative værksteder i tilknytning til landsbyerne, idet det er nogle af de ting, som kan bidrage til sammenhængskraften, aktiviteterne og en levende by. Derfor inddrager byrådet de lokale borgere i udviklingen af deres landsby, sådan at der bliver plads til dialog og en forståelse for de mange synspunkter, der naturligt vil være ved en udvikling af en landsby.

I Ishøj Landsby blev der med en ændring af Fingerplan 2017 skabt nye muligheder for en mindre byudvikling. I 2018 vedtog byrådet en helhedsplan for området, der fastlagde nogle principper for den fremtidige udvikling af byen. For en del af området kan der på baggrund af helhedsplanen udarbejdes lokalplaner, der giver mulighed for at bygge i området.

I helhedsplanen udpeges der ligeledes et potentialeområde i Ishøj landsby på ca. 5,6 hektar. Potentialeområdet vurderes at være et område, som på lang sigt kan udvikles med boliger, klimabassiner og rekreative muligheder. Området er placeret så det kan skabe en naturlig sammenhæng med den eksisterende landsby og det omkringliggende landskab. Området ligger i dag i grøn kile og en eventuel udvikling skal ske i dialog med både staten og landsbyens indbyggere.

### **Det åbne land**

I det åbne land opleves der ligeledes en stigende interesse for at flytte til, bygge nyt eller bygge om. Det betyder også, at byrådet har fokus på, at nyt byggeri i det åbne land følger de arkitektoniske principper, som allerede er i landsbyerne og i det åbne land i dag. Principperne gør at landsbykarakteren bevares og at vigtige kulturmiljøer bevarer deres originalitet, historie og sammenhæng med enten landskabet eller anden bebyggelse.

Herunder en kort introduktion til landsbyerne. Landsbyerne er nærmere beskrevet under temaet, kulturarv.

### **Ishøj Landsby**

Ishøj landsby, som består af den gamle landsby samt en nyere udstykning, Vestervang, er den største af landsbyerne og ligger som den eneste i byzone. I Ishøj Landsby findes flere servicefunktioner som dagligvarebutik, institution, skole, kirke og forsamlingshus. Landsplandirektivet for Hovedstadsområdet planlægning - Fingerplan 2017, betød, at der blev mulighed for en mindre udvikling omkring Ishøj landsby og her er der i samarbejde med borgerne udarbejdet en helhedsplan for udviklingen. Helhedsplanen danner baggrund for de kommende lokalplaner i landsbyen.

## **Tranegilde landsby og Torslunde landsby**

Tranegilde og Torslundes markante beliggenhed ved henholdsvis Store- og Lille Vejleå skal understøttes i den fremtidige udvikling. Mange af de oprindelige bygninger i landsbyerne er velbevarede, og bygaderne har stadig landsbypræg. Det er særlige værdier, som skal fastholdes og styrkes. Det er derfor byrådets mål, at fastholde og underbygge Tranegildes og Torslundes landsbykarakter og sammenhæng med det omgivne landskab. Det skal blandt andet ske ved at udarbejde bevarende lokalplaner.

# Planlovens § 11a

## **Byformål**

11a, stk.1. Udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-13, og sommerhusområder.

## **Landsbyer**

11a, stk. 22 - Strategisk planlægning for landsbyer.

# Erhverv



## Planlovens § 11a

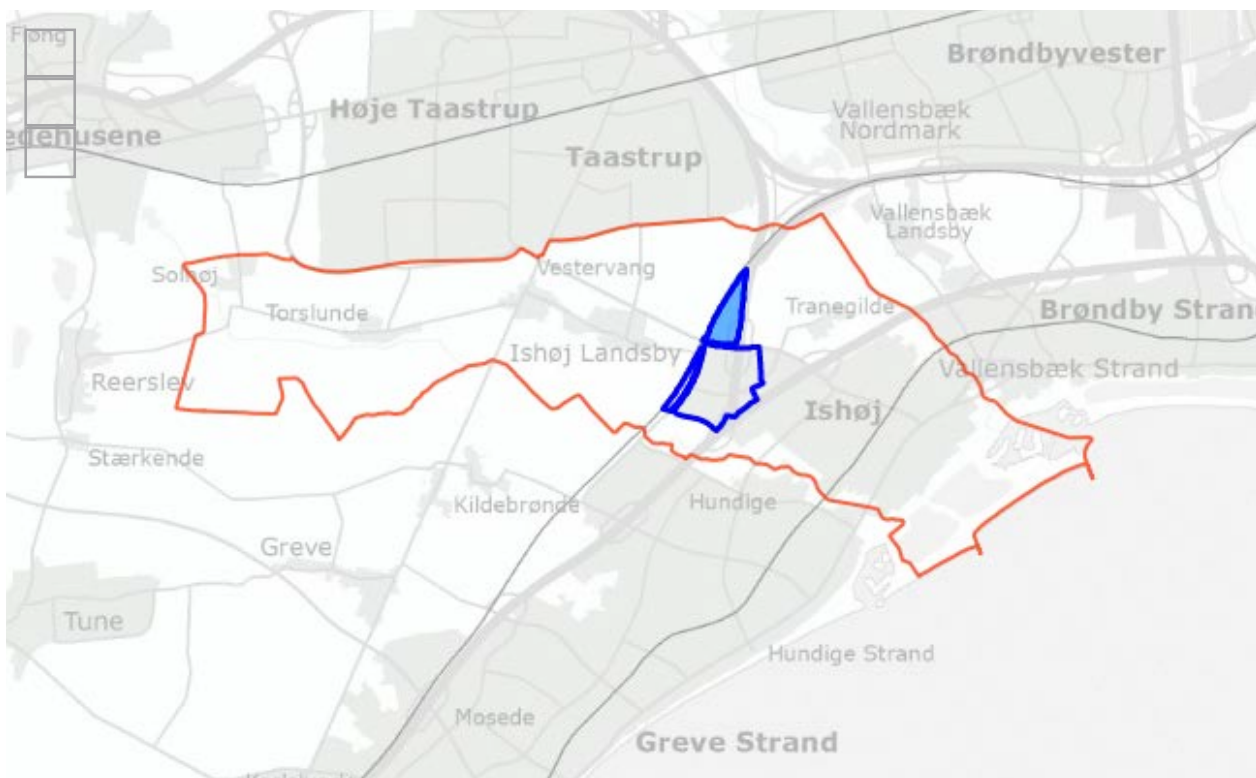
### Erhverv

11a, stk. 24. Beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

### Detailhandelsstruktur

11a, stk. 3. Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder.

# Produktionsvirksomheder



22. På det udpegede areal skal anvendelsen være forbeholdt transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner i tilknytning til virksomhederne.

## Redegørelse

I Ishøj Kommune er der udlagt tre erhvervsområder og derudover ligger der en række virksomheder i et område, som er under udvikling til miljøfølsomme formål. Det Store Erhvervsområde er beliggende mellem Vejleåvej og Køge Bugt Motorvejen og er udlagt til industri- og håndværksvirksomheder, herunder tilhørende lagervirksomheder. Her ligger også kommunes aflastningsområde. Nord for det store erhvervsområde ligger erhvervsområdet Winthersminde, som er udlagt til transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner i tilknytning til virksomhederne. Derudover ligger Pile Mølle erhvervsområde mellem Vejleåvej og jernbanestrækningen mellem København og Ringsted, som er forbeholdt håndværks- og produktionserhverv, en genbrugsplads og et selskabslokale.

Desuden ligger et ældre erhvervsområde (Det lille erhvervsområde) inde i byen tæt på stranden og stationen - indeklemt mellem boliger og S-togsnettet. Området har siden 2014 været i gang med en omdannelse til mere miljøfølsomme formål, såsom boliger. Området er udviklet i 1960'erne i tilknytning til det sommerhusområde, som lå ved stranden, som langsomt blev omdannet til helårsbebyggelse. Området var således allerede etableret inden den planlagte by – Ishøj blev rullet ud og opbygget i 1970'erne. På dette tidspunkt lå boliger således side om side med industrivirksomheder og som typisk for den tid var det også muligt at opføre portnerboliger i området, som udviklede sig til boliger for andre end de, der betjente området. I takt med at erhvervenes efterspørgsel har ændret sig i forhold til lokalisering tættere på de større hovedfærdselsårer og den stigende opmærksomhed på miljøkonflikter mellem industri og boliger blev det sværere for nye erhverv at etablere sig i området. Derfor vedtog Ishøj Byråd i 2015 en helhedsplan for en byomdannelse af området, som fastsætter en række principper for udviklingen af området. I dag er den sydligste del af området bebygget med boliger, hvor der også er udarbejdet en lokalplan for en daginstitution. Derudover er der vedtaget en lokalplan for endnu en boligbebyggelse i den nordligste del af området.

I alle erhvervsområderne, findes der produktionsvirksomheder, som falder ind under definitionen af produktionsvirksomheder. Der ligger desuden mindre produktionsvirksomheder uden for erhvervsområderne.

Der udpeges ikke erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder i kommuneplanen og dermed heller ikke tilhørende konsekvenszoner samt transformationsområder. Ishøj er en forstad til København, hvor der historisk set har været større fokus på bosætning og tiltrækning af tilflyttere frem for erhvervsudvikling. Udviklingen af Ishøj var en del af Køge Bugt-planen, som skulle sikre gennemplanlagte forstæder til København, hvor der blev taget udgangspunkt i Fingerplanen og udbygning af S-togsnettet. Det var generelt for udbygningen af området, at bebyggelsestætheden var større tæt ved stationerne, at parcelhuskvarterer blev placeret tæt ved stranden og erhvervsområderne blev adskilt fra boligområderne.

Der er 33 produktionsvirksomheder i Det store erhvervsområde og 2 produktionsvirksomheder, herunder en transport- og logistikvirksomhed, i Winthersminde. For at undgå miljøkonflikter mellem erhvervsområderne og boligerne, sikres der god afstand og adskillelse mellem områderne. Det Store Erhvervsområde, Pile Mølle Erhverv og Winthersminde er alle beliggende i udkanten af byen – afskåret fra boligområder af motorveje, jernbanestrækningen mellem København og Ringsted samt af Fingerplanens grønne kiler både mod nord, vest og syd. Der er derfor ikke aktuelt risiko for miljøkonflikter, og derfor ikke et behov for udpegning af områderne til erhvervsområder forbeholdt

produktionsvirksomheder.

Det Lille Erhvervsområde i Ishøj by rummer både produktionsvirksomheder og andre typer erhverv, herunder kontor- og serviceerhverv samt boliger. Der er 8 produktionsvirksomheder i erhvervsområdet. Området er udlagt som byomdannelsesområde, og byrådet har dermed givet mulighed for en omdannelse af området, så der gøres plads til boliger og kontor- og serviceerhverv, og at området ikke forbeholdes produktionsvirksomheder.

Kommuneplanen skal, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 25-26 og 28, indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og transport- og logistikvirksomheder, og som skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder, samt beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder, tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg mv. i landzone, som skal friholdes for ny støjfølsom anvendelse.

Produktionsvirksomheder er defineret som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller om regelmæssige tilsyn. Definitionen tager udgangspunkt i følgende miljøkategorier:

- Virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen
- Maskinværkstedsbekendtgørelsen
- Virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug
- Transport- og logistikvirksomheder
- Virksomheder, der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser

Formålet med planlovens krav vedrørende produktionsvirksomheder er et ønske om, at der tages større hensyn til produktionsvirksomheder i den kommunale planlægning end tidligere, så miljøkonflikter undgås. Miljøkonflikter opstår ofte, når der planlægges for opførelse af boliger i nærheden af produktionsvirksomheder, da dette kan medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne, hvilket kan påvirke virksomhedernes investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder.

## Planlovens § 11a

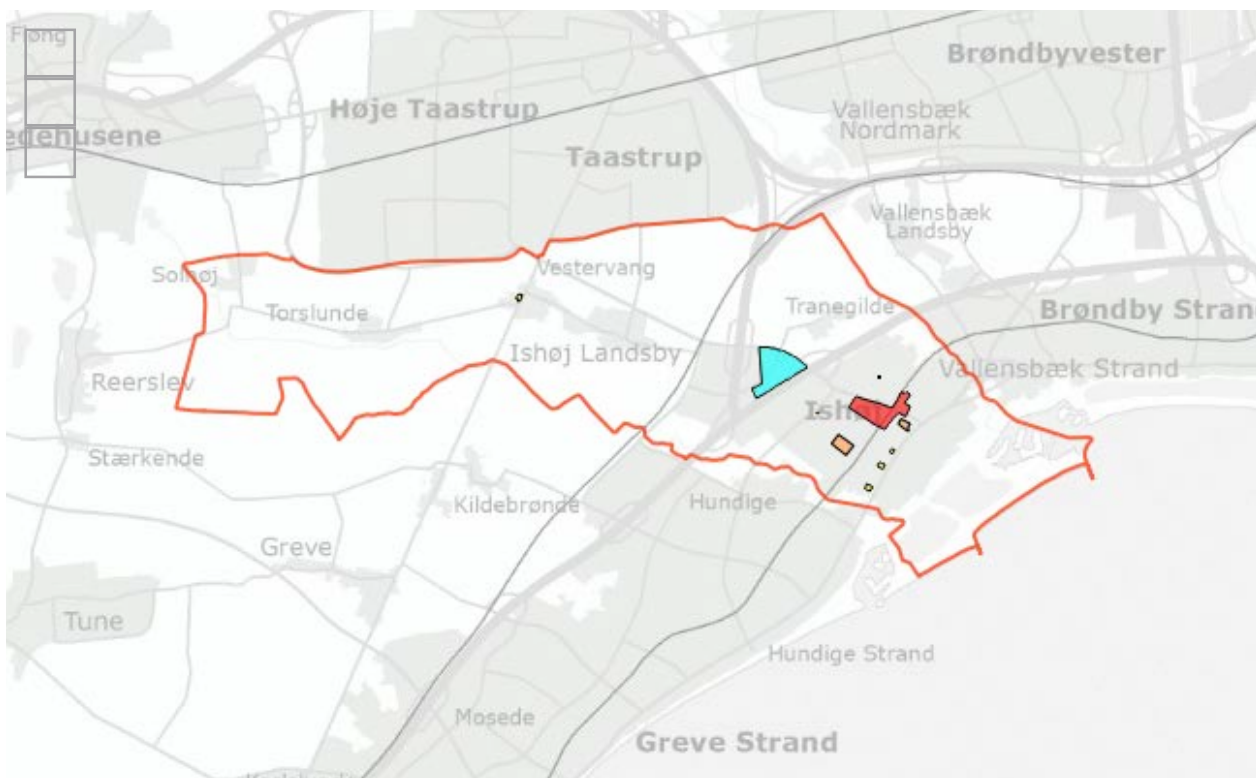
### Erhverv

11a, stk. 24. Beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

### **Detailhandelsstruktur**

11a, stk. 3. Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder.

# Detailhandelsstruktur



## Detailhandel

23. I Ishøj Kommune er detailhandelsstrukturen defineret som én bymidte, to lokalcentre, seks enkeltstående butikker og et aflastningsområde. De eksisterende bruttoetagearealer, arealrammer og udvidelsesmuligheder samt maksimale butiksstørrelser fremgår af nedenstående tabeller.

24. Det er kun i Ishøj Bycenter, at der kan planlægges for en dagligvarebutik på op til 5.000 m<sup>2</sup>.



Klassificering	Navn	Maks. str. pr. dagligvarebutik	Maks. str. pr. udvalgsvarer-butik	Maks. str. pr. butik med særligt pladskrævende varegrupper	Bruttoetageareal, 2016	Maks. bruttoetageareal	Udvidelsesmuligheder
Bymidte	Bymidten	5.000	20.000	20.000	28.300 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	11.700 m <sup>2</sup>
Lokalcenter	Ishøj Centrum	1.200	1000	0	800 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>
Lokalcenter	Vejleåparken	1.200	1000	0	900 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>
Enkeltstående butik	Vildtbanegård	1.200	0	0	600 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Enkeltstående butik	Gadekæret	1.200	0	0	110 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>
Enkeltstående butik	Lidl, Klimaparken	1.200	0	0	1.395 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0
Enkeltstående butik	Rema, v/Ishøj Strandvej	1.200	0	0	1.175 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Enkeltstående butik	Netto, Klimaparken	1.200	0	0	990 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Enkeltstående butik	Netto, Ishøj Landsby/Vestervang	1.200	0	0	1.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Aflastningsområde	Aflastningsområde Ishøj	0	40.000	40.000	61.400 m <sup>2</sup>	95.300 m <sup>2</sup>	33.900 m <sup>2</sup>

## Redegørelse

### Ændret afgrænsning af bymidten

Ishøjs bymidte er udvidet geografisk, men der er ikke sket ændringer i det maksimale butiksareal. Ændringen skyldes, at der nord for den eksisterende bymidte på modsatte side af Ishøj Stationsvej er etableret et sundhedshus, der også rummer kommunale aktiviteter, samt et foreningshus, som naturligt hører til i bymidten. For at styrke bymidten og forbindelserne yderligere, er det centrale kryds samt det nordlige hjørner inddraget, således at der kan ske en ændring i placeringen af de eksisterende dagligvarebutikker, der allerede ligger i bymidten i dag.

I 2025 er det forventningen af letbanen kører ind til bymidten og derved supplerer den allerede velservicerede bymidte, der tillige ligger tilknyttet til S-togsnettet samt adskillige busforbindelser. Bymidten ligger desuden i tilknytning til hovedindfaldsvejen fra motorvejsnettet samt i tilknytning til boligområderne med størst tæthed.

### Detailhandelsstrukturen

I Ishøj Kommune er detailhandelsstrukturen defineret som én bymidte, to lokalcentre, seks enkeltstående butikker og et aflastningsområde.

Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i bymidten hæves fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000,

hvilket dog kun er gældende for bycenterets ramme. Derved bringes retningslinjerne i overensstemmelse med den nye Planlov.

Den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i lokalcentre og områder til en enkeltstående butik ændres fra 1.000 m<sup>2</sup> ekskl. 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter til 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter. Derved bringes retningslinjerne i overensstemmelse med den nye Planlov. Der gives mulighed for dagligvarer, men ikke udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper i områderne til en enkeltstående butikker.

For aflastningsområdet fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik for at understøtte den klare rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet. I overensstemmelse med landsplandirektiv for hovedstadsområdet kan der ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

### **Detailhandelsanalyse**

Ishøj Kommune har i 2016 fået udarbejdet en analyse af detailhandlen som grundlag for kommuneplanen og for at kunne opfylde Planlovens krav om, at der skal redegøres for detailhandlen som baggrund for kommuneplanens mål, retningslinjer og rammer for detailhandlen.

### **Behov for ekstra opmærksomhed på detailhandlen**

Byernes handelsliv er under kraftig forvandling. Nethandlen og ændrede forbrugsvaner har for altid forandret vores bymidter, og det ser ud til at fortsætte.

Branchen "Handel" står ifølge Danmarks Statistik for 19 % af arbejdspladserne i Ishøj Kommune og er efter "Sociale institutioner" og "Rejsebureauer, rengøring og anden operationel service" den største arbejdsplads i Ishøj Kommune. "Handel" er sammensat af detailhandel, engroshandel mv. Det er ikke muligt at skille detailhandel ud, men detailhandel er sandsynligvis den største underbranche under "handel". Detailhandlen er derfor ikke bare vigtig for vores muligheder for at købe ind lokalt og for bylivet, men også vigtig for beskæftigelsen.

Ved at understøtte den omstilling, der er i gang, kan vi give de bedste betingelser for, at vores byers udbud af butikker, spisesteder, service, kultur og oplevelser bliver så godt som muligt.

Planloven stiller krav til kommunernes planlægning for detailhandlen, men fremadrettet er der brug for en bredere indsats, der ser på alt det, der gør vores by spændende at besøge.

### **Detailhandlen i Ishøj Kommune kort fortalt**

I maj 2016 var der i Ishøj kommune 65 dagligvare- og udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på 69.000 m<sup>2</sup>. I 2015 var den samlede omsætning ca. 1,7 mia. kr. inkl. moms.

Dagligvareomsætningen udgjorde i 2015 godt 40 % af den samlede omsætning i Ishøj Kommune.

I Ishøj bymidte ligger der 31 butikker med et samlet areal på godt 27.000m<sup>2</sup>.

Foruden butikkerne er der 25 kundeorienterede servicefunktioner i Ishøj Bymidte. Der er bl.a. 8 spisesteder (restauranter, caféer, take-away osv.) og 6 behandlere (læger, frisører osv.).

I bymidten ligger der 19 udvalgswarebutikker. I sammenligning med f.eks. Waves og City 2, hvor der begge steder ligger mere end 60 udvalgswarebutikker og Rødovre Centrum, hvor der ligger næsten 90 udvalgswarebutikker, er Ishøj Bycenter klart mindre. Dette udgør en særlig udfordring for en videreudvikling af centret.

### **Aflastningsområde i Ishøj - Betydning for Ishøj Bymidte og handelsbalancen**

Som følge af landsplandirektivet for detailhandel for hovedstadsområdet blev der udpeget et aflastningsområde i Ishøj Kommune, med mulighed for at placere 95.300 m<sup>2</sup> butiksareal til udvalgswarebutikker, herunder butikker til pladskrævende varegrupper. Med en minimumsstørrelse pr. butik på 1.000 m<sup>2</sup>, er det de større butikskoncepter, som dette område er tiltænkt. Området huset allerede ca. 60.000 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varegrupper og der er dermed plads til en udvidelse på ca. 30.000 m<sup>2</sup>.

Redegørelsen, der følger landsplandirektivet, viser at Ishøj Bymidtes udvalgswareomsætning vil falde med 14 % ved realiseringen af de i alt 4 nye aflastningsområder i hovedstadsområdet. Dog vil den samlede handelsbalance for udvalgsvarer i Ishøj stige med 42 %, som følge af realiseringen af et aflastningsområde. Beregningen tager udgangspunkt i at udvalgsbutikkernes minimumsstørrelse er 1.000 m<sup>2</sup>. Ishøjs aflastningsområde bliver et regionalt center i Køge Bugt og overtager dermed Hundiges andel i forhold til storbutikker. Såfremt Ishøj ikke fik et aflastningsområde, ville den fremtidige handel tilfalde andre aflastningsområder i hovedstadsområdet, hvilket ville betyde et samlet fald i handelsbalancen for udvalgsvarer i Ishøj.

Detailhandelsanalysen, som Ishøj Kommune fik foretaget i 2016, peger på, at Ishøj Bymidte har det svært i forhold til bl.a. beklædning, hvor Ishøj er i stærk konkurrence med bl.a. Waves i Hundige og Rødovre Centeret. Analysen påpeger, at det er væsentligt at bymidten, for at bevare sin position i det lokale markedsområde, søger at øge antallet af beklædningsbutikker i Ishøj Bycenter og at der satses mere på oplevelser som fx. bowling, legeland og fx en klatrevæg.

## **Tendenser og rammevilkår**

Detailhandlen i Ishøj Kommune påvirkes af en række udefrakommende tendenser såvel som udviklinger i selve kommunen. Lige nu er der tegn på vækst i privatforbruget og fortsat vækst i e-handlen. I kommunen som helhed forventes befolkningsvækst frem mod 2029. Alt sammen påvirker detailhandlen.

## **Den regionale konkurrence**

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandlen i Ishøj Kommune.

Der er fortsat en generel skærpelse af konkurrencen mellem udbudspunkterne i Hovedstadsområdet. Det forventes, at forbrugernes mobilitet vil være stigende, og at de er villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter, som har betydning for detailhandlen i Ishøj Kommune, er Waves, Rødovre Centrum, Glostrup, Københavns City, Fields, Fisketorvet og City 2.

### **Waves**

Waves er et af Danmarks største shoppingcentre. Det er bl.a. i kraft af sin størrelse og den meget store Bilka en stor spiller i hele Vestegnens detailhandelsbillede. I forhold til Ishøj Bycenter er centrets betydning markant. Bilka er større og centret er større – der er mere end 100 kommercielle enheder mod Ishøj Bycenters ca. 56 og omsætningen var i 2015 ca. 1,6 mia. kr.

I efteråret 2017 åbnede Nordisk Film en biograf i Waves med 6 sale.

Waves er en meget betydelig konkurrent i hele Ishøj Bycenters primære opland.

### **City 2**

City 2 har en vis betydning i Ishøjs Bycenters nordvestlige opland. Selvom City 2 over en årrække har mistet en række betydelige ankerlejere (f.eks. Kvickly, Magasin, Bauhaus og Elgiganten), har man inden for de seneste par år udviklet CDO og Staderne. Det vurderes, at City 2 over de senere år har lidt under den konkurrence, som især er kommet fra Rødovre Centrum, Waves og Ro's Torv i Roskilde. Der er i dag knap 100 kommercielle enheder i centret, der i 2015 havde en omsætning på knap 900 mio. kr.

### **Rødovre Centrum**

Detailhandlen i Rødovre Centrum er ikke kun det primære indkøbssted for forbrugerne i Rødovre, men tiltrækker forbrugere fra et større regionalt opland, heriblandt forbrugere fra Ishøj Kommune.

Rødovre Centrum ligger ca. 13 km fra Ishøj Bycenter.

Centret er af flere omgange blevet styrket markant og huser 163 enheder, herunder butikker samt en lang række kundeorienterede servicefunktioner som caféer, restauranter, biograf, fitness, bowling, frisører, lægecentre, tandlæger og anden sundhed.

Her er et bredt og dybt udbud af både dagligvare- og udvalgs varebutikker. Her er bl.a. Føtex, Meny og Irma samt dagligvarespecialbutikker som fiskehandel, slagter, ostehandel, bager og blomster. På udvalgs varesiden er et bredt udvalg af kædebutikker kombineret med stormagasinet Magasin.

Rødovre Centrum omsatte i 2015 for 2,2 mia. kr. og havde 8,3 mio. besøgende.

I 2018 blev centret udvidet med yderligere 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel.

### **Glostrup bymidte**

Glostrup bymidte er et væsentligt indkøbssted for borgerne i Ishøj Kommune. Glostrup bymidte består af Glostrup Shoppingcenter, Hovedvejen samt en række butikker ved Glostrup Station.

I 2015 var der i alt 79 butikker i Glostrup bymidte, heraf lå 41 butikker i Glostrup Shoppingcenter.

De største dagligvarebutikker i Glostrup bymidte er Føtex, Netto, Aldi, Lidl og Rema 1000. De største udvalgs varebutikker er H&M, Deichmann, Alstrøm Isenkram og Inspiration.

Den samlede detailhandelsomsætning i Glostrup Shoppingcenter var 525 mio. kr. i 2015 og centret havde 3,5 mio. besøgende.

Foruden shoppingcentret er også storbutikkerne langs Hovedvejen af betydning for forbrugerne i Ishøj Kommune. Blandt butikkerne er det især de to elektronikbutikker Elgiganten og POWER, der vurderes at have betydning.

I Københavns City (Middelalderbyen) ligger der omkring 725 butikker, heraf er der ca. 650 udvalgs varebutikker. Den samlede omsætning i hele Københavns indre by var i 2013 ca. 13,5 mia. kr.

Københavns City er et væsentligt handelssted for en betydelig del af forbrugerne i Hovedstadsregionen.

### **Fisketorvet**

Fisketorvet har betydning også for forbrugerne i Ishøj Kommune.

Centret har inden for de senere år undergået en større renovering og senest er der bl.a. etableret en stor Zara, en Imax biograf i CinemaxX samt en række attraktive restauranter som f.eks. Lê Lê, Starbucks og Gorms Pizza. Centret har ca. 75 kommercielle enheder og omsatte i 2015 for ca. 1,3 mia. kr.

På Kalvebod Brygge i tilknytning til Fisketorvet ventes det, at der i løbet af 2020 etableres et IKEA-varehus, hvilket bl.a. vil påføre mange storbutikker i Københavnsregionen øget konkurrence.

### **Field's**

Field's har pga. sin størrelse generel betydning for forbrugerne i det storkøbenhavnske område og dermed også for forbrugerne i Ishøj Kommune.

Field's var indtil for nylig Skandinaviens største shoppingcenter – og er stadig Danmarks største. Centret er for få år siden blevet udvidet med et biografkomplex og der arbejdes fortsat på en revitalisering af især bespisningsområdet på plan 2. Centret har et areal på 74.000 m<sup>2</sup>, ca. 135 kommercielle funktioner, 7,5 mio. besøgende og en omsætning i 2015 på 2,65 mia. kr.

### **Butiksstruktur**

Detailhandelsanalysen omfatter en kortlægning af butikkerne i Ishøj Kommune, deres beliggenhed, butikstype, omsætning, bruttoetageareal mv.

#### *Antal butikker*

Der er i alt 78 butikker i Ishøj Kommune, heraf er 42 % af butikkerne udvalgsvarebutikker, svarende til 33 butikker.

Antal butikker, 2016					
Klassificering	Navn	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV	I alt
Bymidte	Bymidten	13	19	-	32
Lokalcenter	Ishøj Centrum	3	1	-	4
Lokalcenter	Vejleåparken	4	-	-	4
Enkeltstående butik	Vildtbanegård	1	-	-	1
Enkeltstående butik	Gadekæret	1	-	-	1
Enkeltstående butik	Lidl, Klimaparken	1	-	-	1
Enkeltstående butik	Rema, det lille erhvervsområde	1	-	-	1
Enkeltstående butik	Netto, Klimaparken	1	-	-	1
Enkeltstående butik	Netto, Ishøj Landsby/Vestervang	1	-	-	1
Aflastningsområde	Aflastningsområde Ishøj	0	11	3	14
Uden for centerstrukturen		7	2	9	18
I alt		33	33	12	78

### *Butiksareal*

Der er i alt 110.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel i Ishøj Kommune. Bruttoetagearealet er fordelt stort set ligeligt mellem dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Butikkerne i Ishøj bymidte har et samlet bruttoetageareal på 28.300 m<sup>2</sup>, hvoraf 86 % er dagligvarebutikker, og 14 % af arealet er udvalgsvarebutikker.

I aflastningsområdet ved Industribuen findes det største bruttoetageareal. Butikkerne i aflastningsområdet har et samlet bruttoetageareal på 61.400 m<sup>2</sup>, heraf udgør udvalgsvarebutikker 70 % og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper 30 %.

I Ishøj i øvrigt er det samlede bruttoetageareal 21.200 m<sup>2</sup>, heraf udgør dagligvarer 40 %, udvalgsvarer 4 % og særligt pladskrævende varer (SPV) 56 %.

Bruttoetageareal, 2016 (m <sup>2</sup> )					
Klassificering	Navn	Dagligvarer	Udvalgsvarer	SPV	I alt
Byrmitte	Bymidten	24.200	4.100	-	28.300
Lokalcenter	Ishøj Centrum	700	100	-	800
Lokalcenter	Vejleåparken	900	-	-	900
Enkeltstående butik	Vildtbanegård	600	-	-	600
Enkeltstående butik	Gadekæret	100	-	-	100
Enkeltstående butik	Lidl, Klimaparken	1.400	-	-	1.400
Enkeltstående butik	Rema, v/ Ishøj Strandvej	1.200	-	-	1.200
Enkeltstående butik	Netto, Klimaparken	1.000	-	-	1.000
Enkeltstående butik	Netto, Ishøj Landsby/Vestervang	1.000	-	-	1.000
Aflastningsområde*	Aflastningsområde Ishøj	-	42.700	18.700	61.400
Uden for centerstrukturen		2.500	700	11.900	15.100
I alt		32.700	47.600	30.600	110.900

\*Ny afgrænsning til Aflastningsområde

### Omsætning

På grund af anonymitetshensyn er det ikke muligt at oplyse omsætningstallene for enkelte områder.

Omsætningen i Ishøj Kommune, 2015 (mio. kr.)			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Ishøj Kommune	690	978	1.668

### Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem omsætningen i samtlige butikker i Ishøj Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.



Handelsbalancen for dagligvarer var i 2015 127 %, mens forholdet for udvalgsvarer var 193 %. I 2008, da den seneste detailhandelsanalyse blev udarbejdet, var forholdet 150 % for dagligvarer og 225 % inden for udvalgsvarer.

Forklaringen er dels den intensiverede konkurrence med de omkringliggende centre i perioden 2008-2015 og dels den stigende nethandel.

I Ishøj Kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 127 % i 2015, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 193 %.

### DEFINITION

*Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere handler for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. Handelsbalancen betegnes også som dækningsgraden.*

Dagligvareomsætningen i Ishøj er således markant højere end det potentielle forbrug i kommunen. Dette skyldes primært Bilka i Ishøj Bycenter.

Udvalgsvareomsætningen i Ishøj Kommune er næsten dobbelt så høj som udvalgsvareforbruget i kommunen.

Dette skyldes til dels også Bilka, der i sit sortiment har et meget væsentligt islæt af udvalgsvarer, dels området omkring Industridalen, hvor en række storbutikker med Bauhaus og Ilva som de største også fungerer som et betydeligt indkøbssted for bl.a. forbrugere i Høje-Taastrup, Greve, Vallensbæk og Brøndby kommuner.

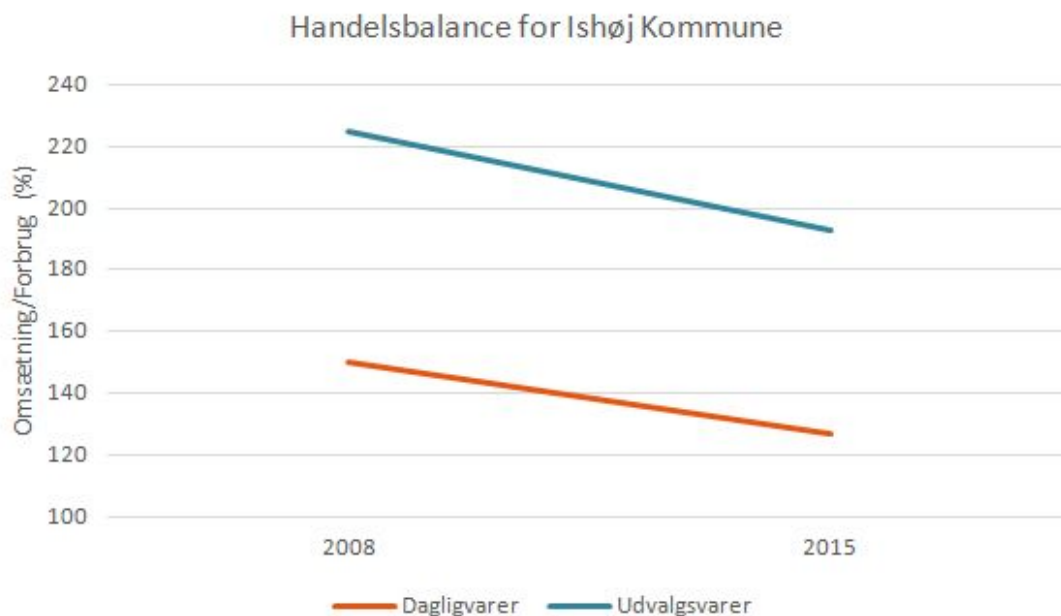
Siden 2008 er handelsbalancen for dagligvarer faldet med 23 %-point, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet med 32 %-point.

I samme periode er e-handlen steget væsentligt, og dette har haft betydning for den fysiske detailhandel, også i Ishøj. I detailhandelsanalysen blev det vurderet, at e-handel i 2015 udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og godt 15 % af udvalgsvareforbruget.

I 2008 var det danske privatforbrug på et meget højt niveau og dette betød, at både butikkerne i Ishøj Bycenter og i området omkring Industridalen generelt lå på et meget højt niveau.

Udviklingen siden 2008 afspejler, at den regionale konkurrencesituation er skærpet betydeligt. Især Rødovre Centrum, Fisketorvet og Field's har udviklet sig til meget betydelige regionale shoppingcentre. Desuden har både Waves i Hundige og City 2 i Høje-Taastrup betydning for forbrugerne i Ishøj Kommune.

Omvendt har det påvirket handelsbalancen positivt, at Bauhaus blev etableret i 2009.



### **Fremtidigt arealbehov**

Til brug for vurderinger af detailhandlen i Ishøj Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer hos kommunens borgere.

Forbruget er opgjort for hele Ishøj Kommune. Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, som dækker over beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2015 samt horisontåret 2029.

Der boede i alt ca. 22.400 personer i Ishøj Kommune ved udgangen af 2015.

Ifølge Danmarks Statistik var der i 2016 en forventning om, at befolkningstallet i Ishøj Kommune vil stige med ca. 16 % frem til 2029. Dette betyder, at der i udgangen af 2029 vil bo knap 26.000 personer i kommunen.

### *Niveauer for husstandsindkomst*

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Ishøj Kommune var ca. 485.000 kr., hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 499.000 kr. Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug – og dermed det samlede private forbrug af detailhandelsvarer.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse var 2,44 personer i Ishøj Kommune, hvilket er en del over landsgennemsnittet på 2,15 personer.

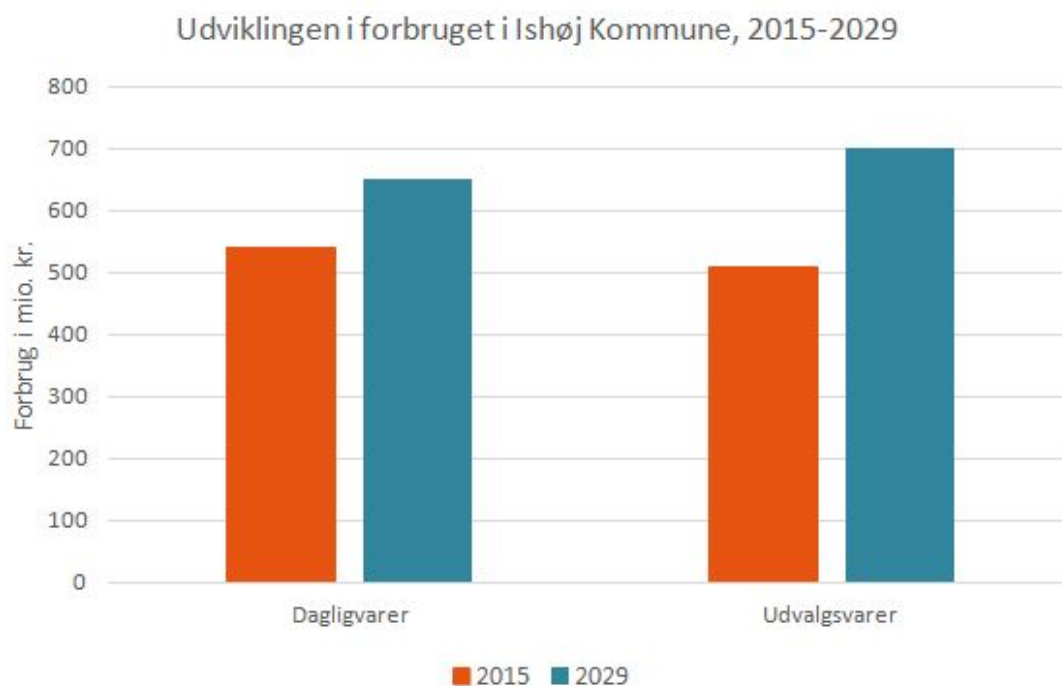
### *Forbrugsforhold*

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt data fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer beregnet for 2015 og 2029.

I Ishøj Kommune var det samlede dagligvareforbrug ca. 540 mio. kr. i 2015, hvilket forventes at stige med ca. 20 % til ca. 650 mio. kr. i 2029.

Det samlede udvalgsvarerforbrug i Ishøj Kommune var knap 510 mio. kr. i 2015 og forventes at stige til ca. 700 mio. kr. i 2029, hvilket svarer til en stigning på 38 %.

Forventningen om de markante stigninger i især udvalgsvarerforbruget skyldes dels forventningen om en meget betydelig befolkningstilvækst frem mod 2029, dels forventningen om en årlig stigning i udvalgsvarerforbruget pr. person på knap 1,25 %.



Der er foretaget to vurderinger af det fremtidige arealforbrug. En hvor det forudsættes, at e-handlen ikke øges væsentligt frem til 2029 og en vurdering, hvor der er taget højde for en

øget udbredelse af e-handel. I sidstnævnte tilfælde forudsættes det, at ca. 8 % af dagligvareforbruget og ca. 25 % af udvalgsvarerforbruget i 2029 dækkes gennem køb via e-handelskanaler.

Nedenstående er en vurdering af arealbehovet frem til 2029 i Ishøj Kommune på baggrund af befolkningsudviklingen og den generelle detailhandelsudvikling med bl.a. øget e-handel, koncentrationstendenser og øgede åbningstider. Desuden er der taget højde for detailhandelsstrukturen i kommunen, arealbelastningerne og handelsbalancen samt hvilket markedsmæssigt potentiale, der er for at udvikle detailhandelen i kommunen.

*Tabel 1: Arealbehov til detailhandel i Ishøj Kommune frem til 2029.*

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Med øget e-handel	1.500 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	9.500 m <sup>2</sup>
Uændret e-handel	2.000 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>	13.000 m <sup>2</sup>

Det vurderes således, at der som minimum er behov for 1.500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 8.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarerbutikker i Ishøj kommune frem til 2029.

Det vurderes dog, at arealet til dagligvarebutikker i Ishøj kommune i de nærmeste år er tilstrækkeligt til at sikre en god forsyning.

### **Udviklingen mod færre men større butikker fortsætter**

Strukturudviklingen er i mange år gået mod færre, men større butikker, og den udvikling ser ud til at fortsætte. Udviklingen har været tydelig inden for dagligvarer, hvor mindre og selvstændige købmænd er blevet erstattet af større og mere effektive discountbutikker. Dagligvarer handles typisk nær bopælen, på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikabeliggenhed. Indtil videre handles dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet, og dagligvarer er den mindst konjunkturfølsomme varegruppe.

Udvalgsvarerhandlen går fortsat mod mere handel i de store handelscentre og på nettet, men der er også en tendens til at dele af udvalgsvarerhandlen flytter til de mellemstore byer tæt på forbrugerne. Mange af de varer, som forbrugerne tidligere var villige til at køre langt efter til de store byer, er typisk standardvarer, som i stor udstrækning kan købes på nettet i dag. Flere kæder har tilpasset deres koncepter til mellemstore og mindre byer. Det gælder eksempelvis H&M, Jysk og Jem & Fix, og det giver forbrugerne mulighed for det lette lokale valg, som kan konkurrere med handel på nettet.

## **Flere kædebutikker**

Kædernes andel af bymidternes udvalgswarebutikker stiger. Udviklingen mod flere kædebutikker betyder, at kæderne bidrager til bymidtens udvikling. Kæderne har en stærk økonomi, høj huslejeværdi, fælles hjemmesider, webshop, ressourcer til at uddanne personale mv., men udviklingen betyder også, at bymidterne bliver mere ens. Klynger af unikke butikker og et charmerende bymiljø med mange oplevelser bliver vigtigere som konkurrenceparametre

### *Gode muligheder for de små selvstændige butikker*

En anden tendens er, at der bliver flere selvstændige butikker. Der vil altid være plads til spændende butikker, som sælger unikke varer og byder på unikke kundeoplevelser. I England er antallet af selvstændige butikker på vej op efter flere års tilbagegang.

Byernes butikker vil blive mere levende og varierede, og de vil i stigende grad kombinere handelsoplevelser med underholdning, events, specielle arrangementer og det personlige forhold til kunderne.

De selvstændige butikker vil tilbyde kunderne det, de ikke kan få eller opleve på nettet, og de vil være gode til det personlige og den individuelle behandling af kunderne. De selvstændige butikker har også fordele af, at de hurtigt kan omstille sig og tilpasse varer, service og markedsføring mod nye behov og muligheder.

### *Bymidterne bliver mere blandede*

Et skifte i sammensætningen af bymidternes funktioner er undervejs. Butikker fylder relativt lidt mindre, mens bl.a. caféer, restauranter, take-away, fitness og andre funktioner med services forbundet med kroppens skønhed og sundhed gradvist fylder mere i bybilledet. Tendensen er allerede i dag tydelig i bybilledet. Der er typisk mindst lige så mange restauranter og servicevirksomheder som butikker i en bymidte. Detailhandlen kan digitaliseres, men det kan fitness, wellness, skønhedspleje, spisning og overnatning ikke i samme grad, og efterspørgslen på netop den slags ydelser er i vækst. Pop up-butikker, -caféer og -restauranter er også blevet en del af bybilledet. Tomme lokaler kan indrettes i en kortere periode til f.eks. at få et parti varer solgt, til at teste en forretningsidé eller udnytte julehandlen.

### *Nye forbrugsvaner*

Service- og kulturtilbud er vigtige bidragsydere til det, der gør bymidterne attraktive for kunderne. Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, turister og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service- og kulturtilbud. Mens detailhandlen på landsplan har været i tilbagegang på grund af lavkonjunktur, nethandlen og konkurrence fra de store byer, så har der været vækst i andre brancher. Madvanerne er

under forandring. Mange flere spiser i dag ude, tager færdigmad med hjem eller får maden leveret. På samme måde er der i dag mange flere, der motionerer, og prioriterer sundhed, skønhed og velvære.

## Planlovens § 11a

### **Erhverv**

11a, stk. 24. Beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

### **Detailhandelsstruktur**

11a, stk. 3. Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder.

# Kulturarv



## Planlovens § 11a

### **Kulturhistoriske bevaringsværdier**

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

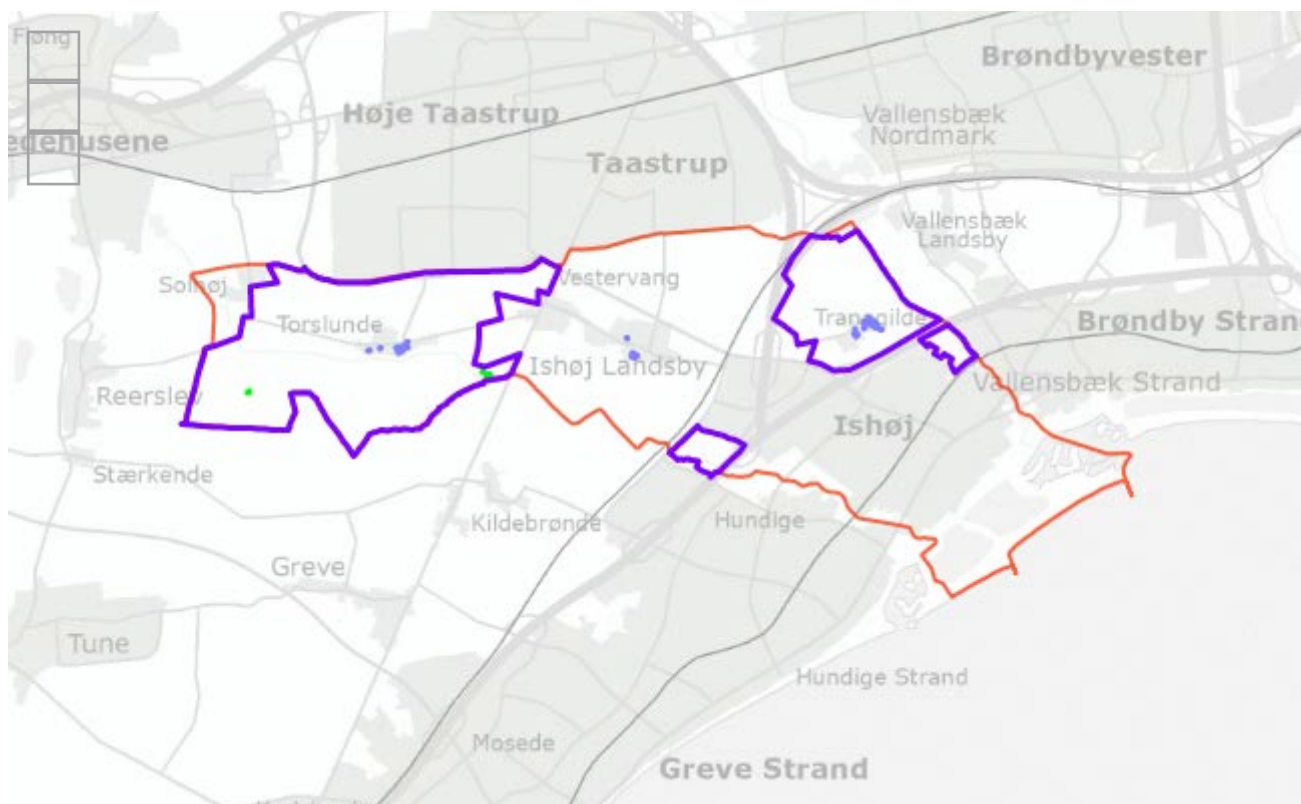
### **Landskabelige bevaringsværdier**

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

### **Kulturmiljøer**

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

# Kulturhistoriske bevaringsværdier



25. I forbindelse med lokalplanlægning og administration af landzonen i landsbyerne og det åbne land, skal der foretages en vurdering af, om eksempelvis vejforløb, beplantning og landskab med kulturhistorisk værdi, skal beskrives og bevares, herunder bl.a. velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur, sten- og jorddiger, karakteristisk beplantning samt eng- og mosearealer.

26. I forbindelse med lokalplanlægning og administration af lokalplaner i byområder, specielt i områder med særlig bebyggelse såsom Archibo, eller eksempelvis karakteristisk ensartet bebyggelse såsom Gadekæret, skal de bærende kendetegn og karakteristika vurderes og bevares.

27. Ved lokalplanlægning i områder med kirker, skal der ske en grundig analyse og vurdering af kirkens samspil med det omgivende landskab og/ eller bymiljø for ikke at fortage indgreb, der ødelægger kirkens synlighed og som sikre sammenhængen med det omgivende miljø.

28. Alle ændringer af bygninger, som er fredet efter bygningsfredningsloven, kan kun



ske efter tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

29. Bevaringsværdige bygninger skal i det ydre bevares som de er og må ikke ændres uden tilladelse.

30. Ved tilladelse til ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, skal der foretages en grundig redegørelse for at sikre, at bevaringsværdier, karakteristiske træk og historiske spor fastholdes.

31. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der udpeges bevaringsværdig bebyggelse, når det vurderes at være relevant ud fra kriterier om arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand.

32. Ved anlægsarbejder i landzone eller større ubebyggede arealer skal Kroppedal Museum kontaktes, inden et anlægsarbejde igangsættes, for at vurdere, om det er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse, da der er stor sandsynlighed for at gøre arkæologiske fund.

## Redegørelse

Kulturhistoriske bevaringsværdier der har en særlig samfundsmæssig værdi og som bør bevares for at sikre et bredt og repræsentativt udsnit af den samfundsmæssige udviklingshistorie. I Ishøj omfatter det dels synlige spor fra oldtid til nyere tid, fx gravhøje, kirker, landsbyer, husmandsbebyggelser og herregårde, og dels områder, hvor der ikke er synlige spor, men hvor der er stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden.

### **Landsbyen og det omgivende landskab**

I Ishøj Kommune er der udpeget tre områder med kulturhistoriske værdier. Det største område udgør størstedelen af landarealet vest for Køgevej og er sammenhængende over kommunegrænsen med områder i Høje-Taastrup og Greve kommuner. Områdets kulturhistoriske værdier spænder over historiske perioder fra Bronzealderen - 1700-500 f.Kr. - og til Nyere tid. I området ligger kommunens to synlige bronzealdergrave, Dalshøj ved Torslundevej og gravhøjen ved Benzonsdal. I 2007 blev der udgravet en imponerende fyrstegrav fra jernalderen i Torslunde Landsby. De mange fund fra fyrstegraven kan ses på Bredekærgård i Tranegilde Landsby.

I den østlige del af kommunen i og omkring Vallensbæk Mose er der områder med

kulturhistoriske værdier, der er sammenhængende med områder i Vallensbæk Kommune. De kulturhistoriske værdier er især knyttet til udviklingen af landskabet i Store Vejleådal. Der er flere steder i området spor efter bopladser fra Ældre og Yngre Stenalder - hhv. 10.000-3900 f.Kr. og 3900-1700 f.Kr.

I den sydlige del af kommunen, hvor Lille Vejleå føres under Køge Bugt Motorvejen, er et område med kulturhistoriske værdier omfattende en tørlagt mølledam samt dæmninger og kanaler ved Pile Mølle. Selve møllestedet er formentlig fra Middelalderen.

### **Andre kulturhistoriske værdier**

Herregårdene Benzonsdal og Barfredshøj samt Thorsbro Vandværk repræsenterer andre vigtige kulturhistoriske værdier. Derudover indeholder kommunens tre landsbyer Tranegilde, Torslunde og Ishøj Landsby også alle kulturhistorisk værdi. Tranegilde og Torslunde har de velbevarede landsbystrukturer og de karakteristiske placeringer på randene mellem landbrugsflader og dalsænkninger. I Ishøj Landsby og Torslunde ligger kirker fra Middelalderen. Køgevej, der adskiller de to landsbyer, er en historisk vejstrækning.

I det åbne land uden for de udpegede beskyttelsesområder findes der desuden spor og elementer, som velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur, sten- og jorddiger, karakteristisk beplantning samt eng- og mosearealer, der både er af stor kulturhistorisk samt landskabelig værdi.

### **Ishøj By**

De nyere kulturhistoriske træk i Ishøj By, er de tydelige karakteristika som vidner om, at Ishøj blev skabt ud fra idealerne om den moderne velfærdsby som en god og tryk ramme om familielivet og med alle nødvendigheder indenfor rækkevidde. Her er S-togsstationen og bycentret byens kerne med de omkringliggende boligområder, heraf nogle som blev opført som storskala montagebyggeri i beton. Byen var funktionsopdelt, hvilket også ses tydeligt i vej- og stistrukturen, hvor trafikanterne er adskilt og de gående og cyklister ledes af grønne stiforløb gennem byens boligbebyggelser og ikke langs vejene.

Byen rummer derudover også større rækkehusbebyggelser og villaområder. Bebyggelsen Gadekæret er et fint eksempel på en rækkehusbebyggelse i velfærdsbyen, da det er placeret tæt på stationen og med gode faciliteter for børnefamilien idet bebyggelsen er udformet som en landsby med smalle bilfri gader og

et gadekær som fælles grønt samlingspunkt.

I Bredekærs Vænge ligger et villakvarter med huse fra Archibo-udstillingen, med permanente enfamiliehuse fra 1970. Udstillingens mål var, at vise de bedste tidssvarende arkitekttegnede boliger. Både Jørn Utzon, Arne Jacobsen og Friis og Moltke har tegnet huse til udstillingen, som stadig står der i dag. Husene er alle meget forskellige og står som fine eksempler på både byggesystemer og planløsninger, der i høj grad tog hensyn til behovene i datidens moderne familie. I 2015 foretog Kroppedal Museum en gennemgang af området og udarbejdede en beskrivelse af udvalgte huse. Det er i høj grad de eksperimenterende typehuse, med de dengang i 1970, nye konstruktive - og nye indretningsmæssige principper, der udgør de kulturhistoriske værdier.

Et andet område som også tydeligt viser udviklingen i Ishøj By er villakvarteret Strandområdet, som er beliggende ud til Køge Bugt Strandpark. Det er et tidligere sommerhusområde, der vidner om den transformation byen gennemgik fra et område med landbrug og sommerhuse til et urbant byområde. Der er stadig huse i området, der med deres beskedne størrelse og materialer i eksempelvis gasbeton eller træ, vidner om en fortid som sommerhus, også selvom de er ombyggede eller ændrede.

### **Kirkeomgivelser**

Kirkeomgivelserne er områder, hvor kirkerne og deres samspil med det omgivende landskab opleves særligt tydeligt. I Ishøj ligger der to middelalderkirker i Torslunde og Ishøj Landsby som væsentlige kendingsmærker i landskabet. Kirkerne og deres omgivelser skal søges bevaret på en sådan måde, at harmonien og det visuelle samspil mellem kirke og omgivelser opretholdes.

### **Fredet og bevaringsværdig bebyggelse**

I Ishøj er der både fredede og bevaringsværdige bygninger. Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter, der fortæller om betydningsfulde perioder i landets historie, der kan siges at have national betydning. De bevaringsværdige bygninger kan på samme måde fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie på et regionalt eller lokalt plan. En fredning gælder hele bygningen både ude og inde, en udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre.

### **Fredninger**

Ishøj Kommune har to fredede bygninger nemlig Barfredshøj og Thorsbro Vandværk.

Disse ligger isolerede i landskabet og rummer hver især flere individuelle bygninger.

**Barfredshøj** er en proprietærgård, som er større end en almindelig bondegård, og har oprindeligt hørt til Gjeddesdal herregårds jorde.

Hovedbygningen er fredet, da den er en kulturhistorisk repræsentant for landstedet, der markerer Danmarks opblomstring i midten af 1800-tallet. Her prægede stor byggeaktivitet landet, idet det bedre borgerskab ønskede at udstille deres magt i udsøgte bygninger som tidens førende arkitekter tegnede efter de klassicistiske idealer, der var periodens foretrukne stilart. Hovedbygningen er tegnet af arkitekt G.F. Hetsch (1788-1864) og opført i 1848 for proprietær Carl Petersen i klassicistisk stil blandet med en sydlandsk landhusstil.

**Thorsbro Vandværk** blev fredet i år 2000, da det er et godt eksempel på industriarkitektur af høj arkitektonisk kvalitet og meget velbevaret såvel indvendigt som udvendigt. Sammen med andre vandværksbyggerier i Storkøbenhavn viser vandværket vandforsyningens historie og dens betydning for regionen. Vandværket fungerer stadig.

Vandværkets historie rummer historien om Københavns moderne vandforsyning, i det hovedstadens kolossale befolkningsvækst fra 1850 og frem, sammen med indførelsen af vandkloset bevirkede, at Københavns Vandværk ved århundredeskiftet måtte søge nye måder, hvorpå der kunne skaffes vand til byboerne.

Egnen var på grund af mange kilder særdeles vandrig og med dybt nedskårne kløfter med kraftig grundvandsstrøm. Dette resulterede i Værket ved Thorsbros opførelse ved Lille Vejleå ved siden af den gamle Thorslunde Store Mølle (nedrevet 1977). Herfra kunne vandet ved rørføring transporteres til reservoiret under Søndermarken i København, hvilket er del af grundlaget for fredningen af de tre ældste vandværksbygninger på stedet bygget i perioden 1906-09 (Maskinhuset, Samlebrønden og Hanekammerbygningen).

### **Bevaringsværdig bebyggelse**

Bevaringsværdige bygninger er bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter. Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig må det ydre af bygningen ikke ændres, ombygges eller nedrives uden Byrådets tilladelse.

Der er udpeget ca. 30 bevaringsværdige huse i Ishøj, som alle er beliggende i eller lige udenfor landsbyerne. Husene er alle fra før 1950. De bevaringsværdige huse udgør en vigtig del af landsbymiljøet og landsbyernes historie. Det er både forholdsvis beskedne husmandshuse og bondegårde, der vidner om landbrugets betydning i sammenhæng

med de omkringliggende marker og herregårde. I landsbyerne lå gårdene tæt omkring kirke, forter, gadekær eller å, hvilket stadig er et karakteristisk og genkendeligt træk. De fleste gårde i landsbyerne driver i dag ikke længere landbrug, men anvendes i stedet til beboelse eller kulturelle aktiviteter, som for eksempel Bredekærgård, der er en besøgs gård i Tranegilde.

### **Beskyttede sten- og jorddiger**

I landsbyerne samt i landskabet omkring landsbyerne er flere beskyttede sten- og jorddiger. Digerne kan fremstå både med og uden beplantning og kan have forskellig alder. Ofte er digerne markeringer af skelgrænser og ejerforhold, der både kan være historiske og fortsat gældende. Digerne kan også være vidnesbyrd om tidligere driftsformer. Hvorvidt et dige er beskyttet eller ej, afhænger af en konkret vurdering. Af Danmarks Miljøportal fremgår et tema med beskyttede sten- og jorddiger, men temaet er langtfra fyldestgørende. Er man i tvivl om et diges beskyttelsesstatus kan man kontakte kommunen eller det lokale kulturhistoriske museum, Kroppedal.

### **Bevaringsværdig beplantning**

I Ishøj Kommune er der træer og trægrupper, der er erklæret for bevaringsværdige, fordi de udmærker sig ved at være særligt markante eller landskabeligt værdifulde. Det tager mange år at opnå sådanne værdier og det er derfor vigtigt, i et vist omfang, at sikre de mest værdifulde træer i forbindelse med kommunens lokalplanlægning.

De bevaringsværdige træer kan enten være placeret i kommunens grønne områder eller i private haver. Bevaringsværdige træer eller anden beplantning fremgår af Ishøj Kommunes lokalplaner.

Er man ejer af et træ, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt, betyder det at man skal rette henvendelse til Ishøj Kommune, inden der eventuelt tages beslutning om at fælde eller beskære træet. Det er Byrådet, der beslutter om et bevaringsværdigt træ kan beskæres eller fældes.

Et træ består af to lige vigtige dele: en krone over jorden og en rod under jorden. Både kronen og roden er træets livsfunktion og det er begge dele, der er omfattet af lokalplanens beskyttelse.

Enhver form for ændring af jorden eller jordoverfladen indenfor træets vækstzone vil være til skade for træet. Træets vækstzone er et område omkring træet, der er mindst ligeså stor som træets krone. Det er derfor ikke tilladt at grave eller påfylde jord i denne zone under det bevaringsværdige træs krone.

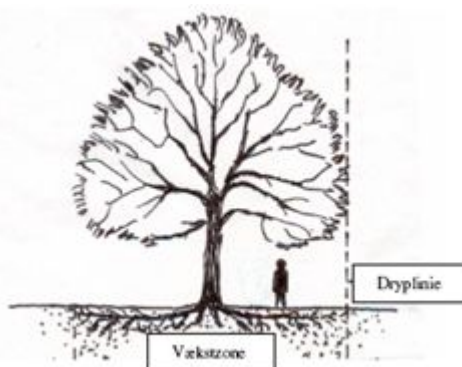


Fig.1 Angivelse af træets vækstzone.

### **Kulturarvsarealer**

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder og hensigten med udpegningen er at forvarse potentielle bygherrer om mulig forekomst af væsentlige fortidsminder i et område. Dele af Ishøj Kommune er beliggende inden for regionale kulturarvsarealer. Det er især placeringen nær to ådale, Store Vejleådalen og Lille Vejleådalen samt Baldersbækken, der har dannet grundlag for udpegningerne. Udpegningerne fremgår af databasen Fund og Fortidsminder på Slots-og Kulturstyrelsens hjemmeside samt på Danmarks Miljøportal.

## **Planlovens § 11a**

### **Kulturhistoriske bevaringsværdier**

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

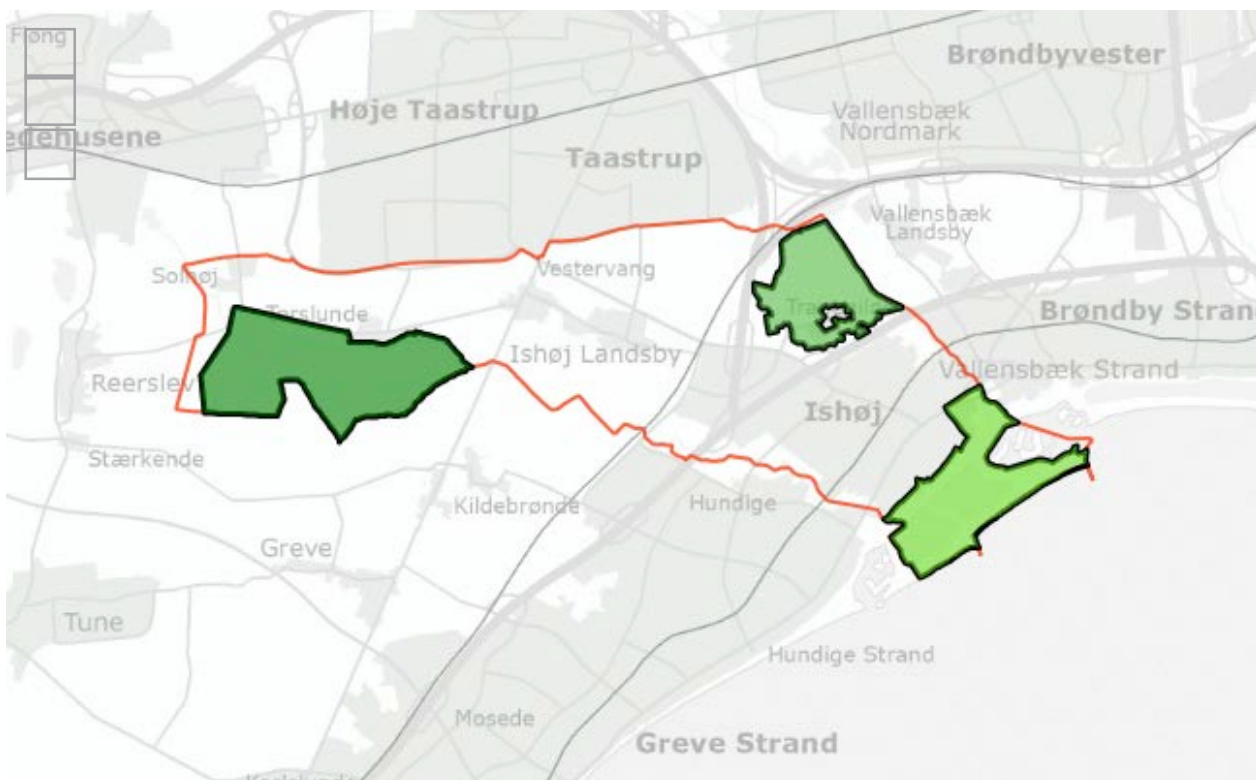
### **Landskabelige bevaringsværdier**

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

### **Kulturmiljøer**

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

# Landskabelige bevaringsværdier



33. Inden for de bevaringsværdige landskaber må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabelige værdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. I kystlandskabet mod Køge bugt kan ændringer ske i henhold til Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdet's planlægning § 18a.

34. Tilstanden og arealanvendelsen i de bevaringsværdige landskaber må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret kommuneplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer i landskaberne.

35. De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg, der ikke er nødvendigt for erhvervsmæssig landbrugsdrift. Hvor byggeri og

anlæg udtagelsesvist tillades skal det placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

36. For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

37. Inden for de bevaringsværdige landskaber skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne.

## Redegørelse



De landskabelige interesser drejer sig om landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves. De landskabelige værdier i Kommunen er i særlig grad knyttet til de vidstrakte landskaber med de storslåede udsigter i det åbne land og langs kysten. Områderne er helt særlige for Ishøj og står i kontrast til det tætte byområde.

Landskaberne skal i videst muligt omfang bevares og friholdes for elementer der virker fremmede og dermed forstyrrende for landskabsoplevelsen. Tekniske anlæg ændrer oplevelsen af landskabet og skal, hvor det er muligt, nedtones, så de ikke virker visuelt dominerende.

Det åbne land udgør en variation af landskaber med hver deres identitet og oplevelsesværdi. Landskaberne er et resultat af mange års samspil mellem landskabernes dannelse (geologien), naturindhold og de kulturbetingede mønstre i arealanvendelsen.

I Ishøj Kommune har landskaberne fortsat en tydelig sammenhæng med det landskab som blev skabt af den sidste istid for 15.000 år siden. Isen aflejrede et fladt morænelandskab, hvor terrænet falder svagt mod Køge Bugt. Det mest synlige spor i dag er Store Vejleådal, der blev skabt af vand- og ismasser og igennem en lang periode i stenalderen udgjorde en fire km lang fjord ind i landet.

Landskaberne har været hjemsted for tidlige bosættelser i Stenalderen og siden har især landbrugsmæssig udnyttelse præget udviklingen i det flade morænelandskab med den frugtbare jord. I nyere tid har visionær planlægning skabt Strandparken; et kunstigt anlagt natur- og rekreativt kystlandskab mod Køge bugt.

I Ishøj Kommune er der tre områder af landskabelig interesse.



### **Tranegilde og Vallensbæk moser**

Tranegilde og Vallensbæk moser ligger i grænselandet mellem Ishøj og Vallensbæk kommuner. Området er karakteriseret ved en ådal, der ligger som en sænkning i landskabet. Landskabet fremtræder flere steder åbent som følge af de udbredte eng- og mosearealer samt græsarealer. Landskabet der strækker sig mellem mosearealet og skovene langs Motorring 4 og Køge Bugt Motorvejen, er et karakterfuldt landbrugslandskab. Sammenhængen til kulturlandskabet opleves særligt i landskabet hvor tydelige læhegnsstrukturer afgrænser store markparceller. Et andet landskabsbillede tegner sig mellem de markante skovbryn hvor oplevelsesrige og karakterfulde landskabsrum opstår. Der er lange kig på tværs af landskabet og nærheden til de omkringliggende motorveje påvirker ikke den samlede landskabsoplevelse væsentligt. Landskabet som helhed afspejler en tydelig sammenhæng imellem naturgrundlag og de kulturbetingede mønstre, hvor Tranegilde Landsby ligger karakteristisk i overgangen mellem den lavtliggende Tranegilde Mose og Store Vejleådalen og den bagved og højtliggende opdyrket moræneflade. Områdets værdier er isæt knyttet til denne tætte sammenhæng imellem naturgrundlag og kulturlandskab samt de vide udsigter og karakterfulde landskabsrum.

### **Strandparken og Kystkilen**

Ishøj Strandpark er et inddæmet strandområde og en del af Køge Bugt Strandpark, der er beliggende mellem Hvidovre og Greve Kommuner. Strandparken er et oprindeligt menneskeskabt kystlandskab, der foruden at fungere som kystsikring i dag har udviklet sig til at rumme store rekreative og biologiske værdier. Inderst i strandparkområdet er der flade, åbne strandenge og yderst er området karakteriseret ved et klitlandskab med åben forstrand. Mellem klitterne og strandengene ligger de store lagunesøer Jægersø og Lille Vejlesø. Flere af strandengsarealerne er fredet. Områdets værdier er især knyttet til de store åbne vidder i landskabet, som danner modspil til det tætte byområde.

### **Landskabet omkring Torslunde (Herregårdslandskabet)**

Landskabet nær Torslunde er karakteriseret ved et åbent og fladt agerlandskab med flere herregårde. Det flade terræn med bløde bakker skrånere i områdets vestlige del ned mod Lille Vejleå. I områdets østlige del er der mere stejle brinker langs Lille Vejleå. Torslunde Landsby har en karakteristisk placering i overgangen mellem den højtliggende dyrkningsflade og den lavtliggende Lille Vejleå. Området er især præget af de karakteristiske herregårdselementer i form af ældre velholdte hovedbygninger ved Benzonsdal og Barfredshøj, store markfelter, tydelige markskel af f.eks. sten- og jorddiger, flere allébeplantninger og ved Benzonsdal fritstående gamle ege på markerne og et parkanlæg og ældre løvskov i Lille Vejleådalen. Området hænger visuelt og funktionelt sammen med herregårdslandskabet omkring Gjeddesdal i Greve Kommune. Størstedelen af området er omfattet af en landskabsfredning. Områdets værdier er knyttet til de vide udsigter over det åbne storskalalandskab med de

tydelige og karakteristiske herregårdselementer.

I det åbne land, uden for de udpegede landskabelige beskyttelsesområder findes der enkelte, ofte mindre elementer, som har landskabelig værdi. Typiske eksempler er beplantninger, diger og levende hegn samt vandløb, søer, moser og vedvarende engarealer.

## Planlovens § 11a

### **Kulturhistoriske bevaringsværdier**

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

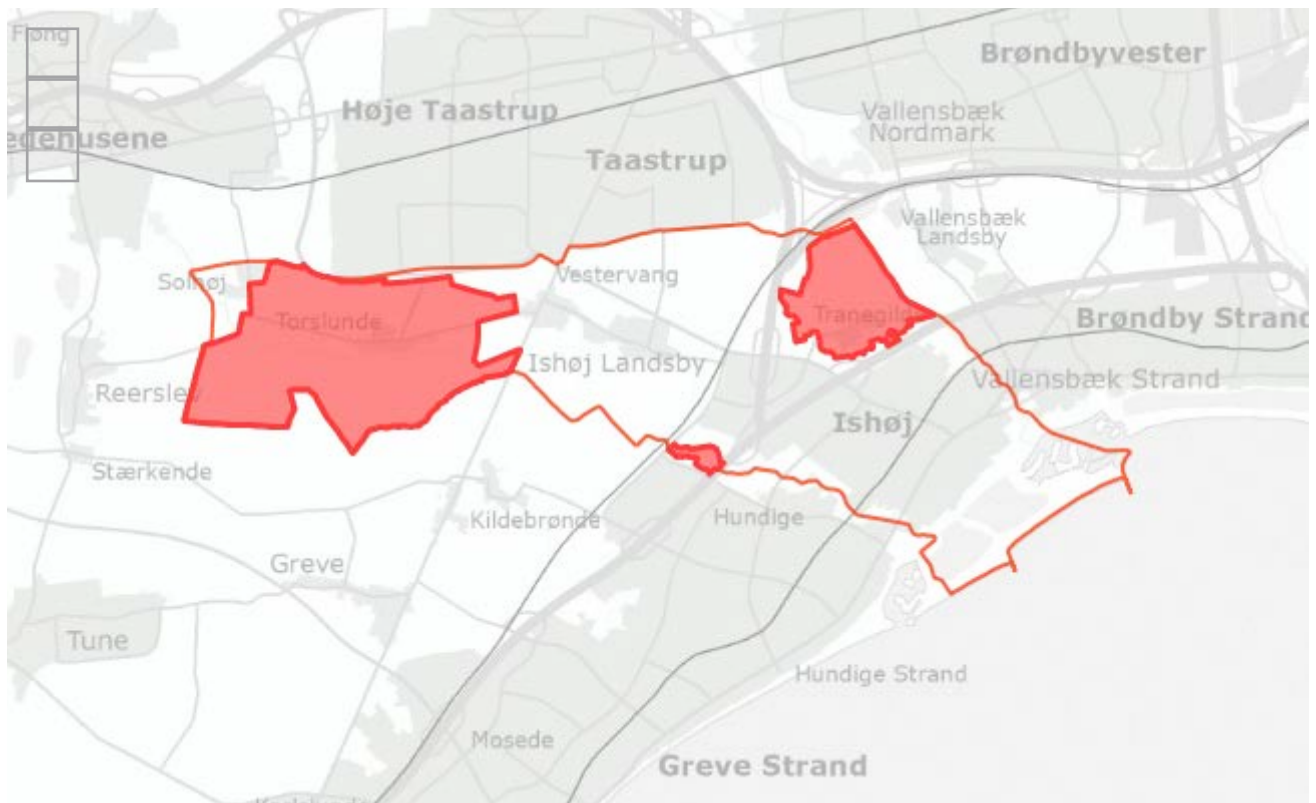
### **Landskabelige bevaringsværdier**

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

### **Kulturmiljøer**

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

# Kulturmiljøer



38. Ved lokalplanlægning og administration af landzonen i områder med kulturmiljøer, skal der ske en analyse af bærende bevaringsværdier, karakteristiske træk og historiske spor, som eksempelvis vejforløb, landskab og bebyggelse, så disse beskrives og fastholdes.

## Redegørelse

Et kulturmiljø er defineret som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

I Ishøj Kommune er der udpeget tre kulturmiljøer.

Det ene ligger vest for Køgevej og udgøres af det karakteristiske herregårdslandskab samt landsbyen Torslunde og dennes sammenhæng med det omgivende opdyrkede landskab. I herregårdslandskabet ligger herregårdene Benzonsdal og Barfredshøj. Landskabet er her karakteriseret af store, åbne marker langstrakte alléer, tydelige markskel af f.eks. stendiger og store fritstående løvtræer. Herregårdslandskabet er

omfattet af en landskabsfredning og hænger visuelt og funktionelt sammen med landskabet ved Gjeddesdal Gods i Greve Kommune. I 1700 –tallet har der været en tæt tilknytning imellem Benzonsdal og Torslunde Landsby, hvor flere bønder og husmænd har fæstet på herregården. Tæt ved herregårdens bygninger ligger en gravhøj fra Bronzealderen.

Torslunde Landsby har en meget velbevaret landsbystruktur og har en karakteristisk placering på randen mellem landbrugsflader og dalsænkning. I Torslunde ligger også en kirke fra Middelalderen. Husene i byen ligger langs med Torslundevej og Torslunde Bygade som begge løber parallelt med LI. Vejleå. Både Torslunde Bygades smalle og kurvede forløb, huse, stensætninger langs med vejen samt karakteristisk beplantning og træer udgør en del af kulturmiljøet.

På dyrkningsfladen nord for Torslunde Landsby ses flere steder oprindelige diger og vejforløb fra tiden omkring udskiftningen. Spredt i området ligger oprindelige gårde og mindre husmandsbebyggelser, der kan dateres tilbage til 1800 – tallet og starten af 1900-tallet. I områdets østlige del ligger fortsat den gamle fattiggård, som i dag er bostedet Thorshøjgård. Tæt ved Torslundevej ligger Dalshøj, som er en bronzealdergravhøj. Flere steder kan de oprindelige markskel ses, adskilt af beplantninger og området fremstår som en helhed med et karakterfuldt og bevaret udtryk. Udpegningen afgrænses af nyere bebyggelse mod nord, øst og vest.

Øst for herregårdslandskabet tæt ved Køgevej ligger Thorsbro Vandværk, der fortæller historien om udbygningen af den moderne vandforsyning ved starten af 1900-tallet. Køgevej med sit karakteristiske retlinede forløb er udpeget til en historisk vejstrækning. I den sydlige del af kommunen er en kulturmiljøudpegnings ved Pile Mølle. Kulturmiljøet er et godt eksempel på sammenhængen mellem vandløb og mølleanlæg, og i området kan både vandløb og terræn fortsat aflæses som spor fra tidligere tiders udnyttelse af vandkraften. En lavning i terrænet vidner også om en oprindelig mølledam. Selve møllebygningen blev nedrevet i 2017 men møllens historie daterer sig helt tilbage til 1604, og der har både været vandmølle og sidenhen vindmølle i møllebygningen, som blev udbygget igennem tiden. Møllegården, som lå i tilknytning til møllen, er i dag bygget om og bruges som produktionsskole.

I området ved Tranegilde Landsby er det landsbyens velbevarede struktur og nære sammenhæng med det omgivende landskab, der betinger kulturmiljøudpegningen. Landsbyen ligger karakteristisk i overgangen mellem den lavtliggende Tranegilde Mose og Store Vejleå og den bagved og højtliggende opdyrkede moræneflade. Landsbyen har

en velbevaret struktur med gamle snoede gadeforløb, gamle træer og med flere ældre gårde og byhuse fortsat liggende i byen. I det bagvedliggende landskab ses fortsat tydelige spor fra udskiftningstiden med langstrakte beplantede skel og vejforløb radierende ud fra landsbyen. I 1600 og 1700 – tallet har området lagt scene til kongelige jagter, og i områdets vestlige udkant mod Holbækmotorvejen kan i dag ses en vildtbanesten rejst af Christian VII i 1775. I områdets østlige udkant mod Køge Bugt Motorvejen ligger en tidligere ødekirkegård. Kulturmiljøet ved Tranegilde afgrænses af nyere randbeplantninger mod de omgivende større vejanlæg. Tranegilde Mose er sammenhængende med Vallensbæk Mose adskilt af det oprindelige åløb centralt igennem moseområdet. Mosen er oprindelig en stenalderfjord, og langs Store Vejleå er flere steder spor efter bopladser fra Ældre og Yngre Stenalder - hhv. 10.000-3900 f.Kr. og 3900-1700 f.Kr.

## Planlovens § 11a

### **Kulturhistoriske bevaringsværdier**

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

### **Landskabelige bevaringsværdier**

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

### **Kulturmiljøer**

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

# Grønne Ishøj



## Planlovens § 11a

### **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

### **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

### **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

### **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

### **Grønt danmarkskort**

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

**Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Grøn struktur i byen

39. I udviklingen af nye by-, bolig- og erhvervsområder skal muligheder for en kobling til den overordnede grønne struktur belyses og indgå i planlægningen.

40. Byens grønne områder og byrum skal imødekomme borgernes behov og have en kvalitet, der gør dem både attraktive, afvekslende og robuste. Udvikling af områderne skal medvirke til øget tryghed og benyttelse.

41. I Ishøj By og kommunens landsbyer skal der fortsat være fokus på at styrke kvaliteten af den grønne struktur som et samlende element, der giver harmoniske og funktionelle by-, bolig- og erhvervsområder.

42. Når der planlægges nye bolig- og erhvervsområder, skal det sikres, at afgrænsning mod f. eks grønne kiler, stiforløb og det åbne land er klar og med et grønt udtryk hvor terræn, beplantning og bebyggelse er tænkt sammen i en helhed.

43. I de grønne byrum skal der være plads til aktiviteter, der fremmer mødet mellem mennesker, kunst, kultur og sundhed. Det er væsentligt for den bymæssige fornemmelse af Ishøj By, at de grønne rum er præget af kvalitet frem for kvantitet og der skal være plads til nye grønne strukturer og udvikling af de eksisterende grønne strukturer.

## Redegørelse

I Ishøj Kommune er langt størstedelen af arealet landzone – knapt 70 % er opdyrkede marker, skov og naturområder. En stor del af byzonen rummer ligeledes store rekreative arealer, herunder Ishøj Strandpark og ådalene både nord og syd for byen.

I byen har de eksisterende boligområder typisk deres egne grønne områder inde i bebyggelserne og store grønne rabatter med enten græs eller større beplantning, som skærmer ud imod vejene.

I byen findes der ikke mange fælles grønne byrum. Byhaven og Baneparken ligger centralt i byen og har potentiale til en større benyttelse til gavn for fællesskabet, sundheden og klimaet.



Kilerne langs ådalene er stærke grønne strukturer og på tværs af disse ligger støjvolden, som i disse år forhøjes og udformes som med et rekreativt landskab. Derudover er der fokus på at få skabt yderligere stærke grønne strukturer, der binder byrummene sammen på tværs af byen.

### **Bynatur og grønt i byudviklingen**

Byerne skal fortsat være præget af en stærk grøn struktur med kreative løsninger til gavn for borgerne. Eksisterende grønne byrum og forbindelser skal bevares og udvikles som et aktiv i byudviklingen, der kan forbedre de nære friluftsmuligheder samt natur- og kulturoplevelser. Derfor er de grønne byrum og grønne forbindelser en vigtig del i nuværende og fremtidige planer for udviklingen af byerne. Der er samtidig et ønske om at være en bivenlig kommune, og at der fortsat arbejdes for at forbedre og styrke biodiversiteten og naturkvaliteten i byerne og det åbne land.

### **Grønne byrum og grønne strukturer i Ishøj By**

Ishøj by har et grønt og farverigt bylandskab bestående af en bred vifte af forskellige grønne byrum og grønne forbindelser, der samlet udgør byernes grønne struktur. De grønne byrum, mellemrum og sammenhængende strukturer i byens arkitektur, som f.eks. pladser, parker, gårdrum, skolegårde, haver og beplantning langs byens stier og veje skal understøtte en bevægelse mod en mere åben by, hvor boligområderne er en integreret del af byens grønne forbindelser. I den tætte by, hvor der er mere end 300 meter til grønne områder, indgår forbindelser til bløde trafikanter, som et vigtigt element i den fremtidige udvikling.



### Grønne strukturer i landsbyerne

I landsbyerne (Ishøj Landsby/Vestervang, Torslunde og Tranegilde) udgøres størstedelen af den grønne struktur af beplantninger i private haver, herunder en del bevaringsværdige træer. Kulturhistoriske mønstre, eksempelvis i form af karakteristiske læhegnsstrukturer, den gamle sognegrænse i Vestervang/Ishøj Landsby, vandingsstederne til dyr og forbindelserne dertil i Torslunde mv. udgør resten. Det er væsentligt at bevare disse kulturtræk i udviklingen, da de er med til at give karakter og fortælle landsbyernes historie, ligesom beplantning i landsbyerne skal understøtte landsbymiljøet og markere overgangen mellem by og det åbne land.

## Planlovens § 11a

### Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

### Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

**Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

**Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

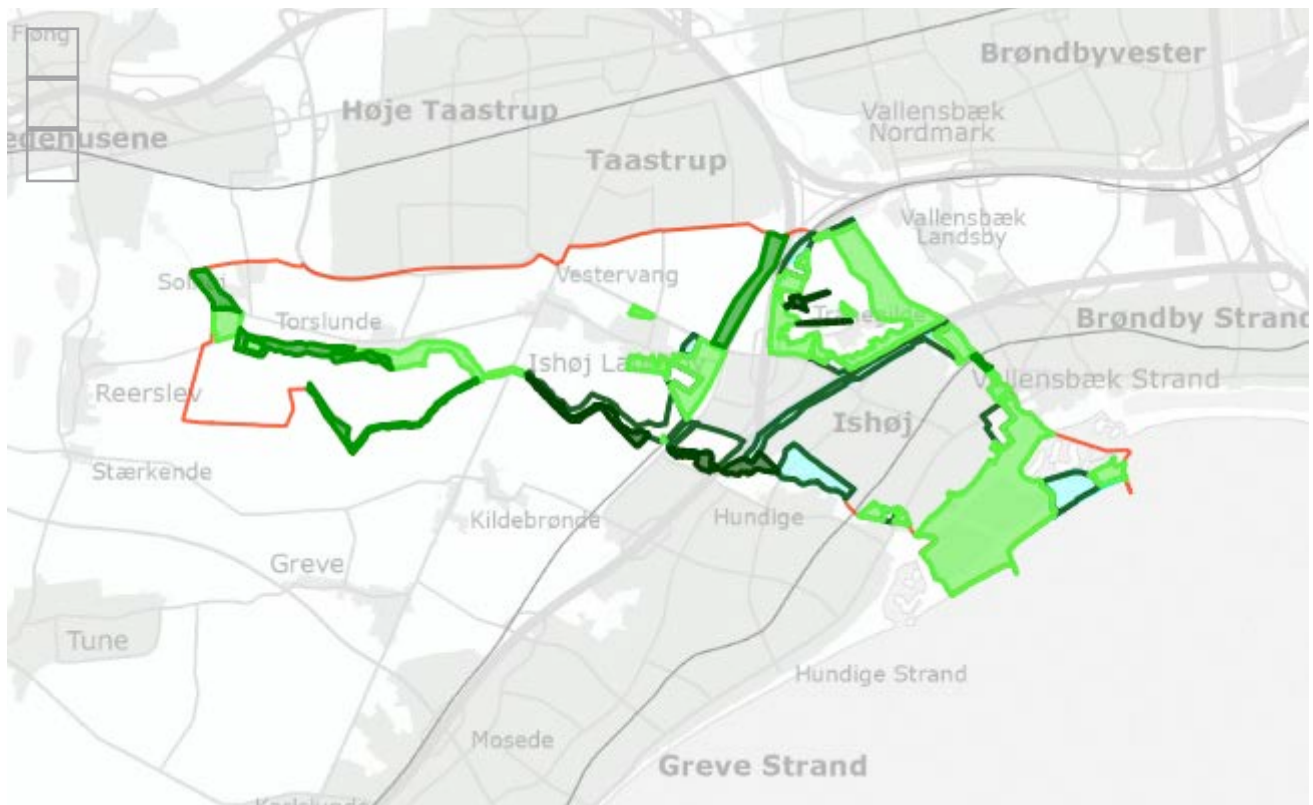
**Grønt danmarkskort**

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

**Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Grønt Danmarkskort



## Naturområder

44. Naturområder på land skal bevares og søges udvidet, og de skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Tilstanden og arealanvendelsen i naturområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret kommuneplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte områdets særlige værdier.

45. Inden for naturområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Hvis der tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om at den samlede økologiske funktionalitet af området opretholdes, og at nye naturarealer så vidt muligt udlægges. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet.

46. Inden for naturområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og

mulighed for oplevelse og forståelse af naturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for naturområder, der er særligt sårbare.

### **Potentielle naturområder**

47. De potentielle naturområder må som hovedregel ikke inddrages til formål, der kan forringe naturindholdet eller vanskeliggøre, at området på et senere tidspunkt kan omdannes til naturområde.

Arealer beliggende i potentielle naturområder bør endvidere over tid overgå til at være egentlige naturområder f.eks. ved at arealerne overgår til vedvarende græs, at der skabes naturlig hydrologi eller at der plantes skov, tiltag der alle kan sikre en udvikling med større spredning af dyr og planter.

48. Indenfor de potentielle naturområder kan være udpeget naturområder der bidrager til andre formål . Ved naturområder der bidrager til andre formål forstås, at der foruden naturinteresser kan tilgodeses vandkvalitetsforbedrende, rekreative og klimatilpasningshensyn i formålet for området.

### **Økologiske forbindelser**

49. Barriereeffekten af eksisterende jernbaner, motorveje og store kommunale veje, der krydser økologiske forbindelser, skal i det omfang det er muligt, modvirkes med kompenserende foranstaltninger.

Der må ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer forbindelsernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger til opretholdelse af en sammenhængende natur. Sammenhængen og naturindholdet af de økologiske forbindelser skal på sigt styrkes, og dyr og planters mulighed for spredning mellem naturområderne skal på sigt forbedres.

### **Potentielle økologiske forbindelser**

50. I det omfang at det er muligt skal de potentielle økologiske forbindelser realiseres, hvorved at de overgår til at være egentlige økologiske forbindelser.

Indenfor potentielle økologiske forbindelser skal ændringer i arealanvendelsen, byggeri samt anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende så vidt muligt undgås, hvorved at mulighederne for på sigt at skabe en økologisk forbindelse opretholdes.

## Prioritering af naturindsats inden for Grønt Danmarkskort

51. Kommunen vil igennem en målrettet naturindsats arbejde for at styrke indholdet og sammenhængskraften i Grønt Danmarkskort. I udgangspunktet prioriteres indsatser i eksisterede naturområder og eksisterende økologiske forbindelser over indsatser i potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Dette sker ud fra en rationel betragtning om at sikre og styrke den natur vi har, da indsatsen her formodes at være mindre og tabet større hvis at naturen skulle forringes.

Naturindsatsen vil altid tage udgangspunkt i en konkret vurdering og heri vil kommunen prioritere arbejdet efter projekter som:

- Sikrer og forbedrer den mest værdifulde natur
- Er umiddelbart realiserbare
- Skaber merværdi (indsatser der sikrer større sammenhænge)
- Tilgodeser flere formål (natur, rekreative interesser, vandkvalitet, klimatiltag)

52. Kommunen vil som værktøjer i indsatsen benytte naturpleje, skovrejsning, vandløbsrestaurering, etablering af nye naturarealer, naturgenopretning mv. Hvorvidt det enkelte værktøj benyttes afhænger af mulighederne for egen finansiering, statslig finansiering, bidrag fra fonde, lodsejeraftaler, private initiativer mv.

## Redegørelse

Ishøj Kommunes udpegninger til Grønt Danmarkskort tager i overvejende grad udgangspunkt i det landskab som blev skabt af den sidste istid for 15.000 år siden. Isens bevægelser aflejrede et fladt morænelandskab, indrammet af Køge Bugt mod øst og ådale mod nord og syd. Markante naturområder og forbindelser ligger i dag i tilknytning til de to ådale, Store Vejleådalen og Lille Vejleådalen, der afgrænser Ishøj mod nabokommunerne. I nyere tid har visionær planlægning skabt nye store naturområder; Strandparken et kunstigt anlagt natur- og rekreativt kystlandskab mod Køge bugt og langstrakte sammenhængende skovområder er blevet rejst i Den Indre grønne Kile. Senest er etableret et nyt skovområde Landsbyskoven i området mellem Ishøj Landsby og jernbanestrækningen mellem København og Ringsted.

Grundlaget for udpegningerne i Grønt Danmarkskort tager udgangspunkt i anvendelsen af digitale kort samt de tre nationale kriterier, det lokale naturråds anbefalinger, relevante interesser samt besigtigelser i området

## Anvendelse af digitale naturkort

Størstedelen af udpegningerne til Grønt Danmarkskort i Ishøj Kommune tager udgangspunkt i de oprindelige amtslige udpegninger for naturbeskyttelsesinteresserne (biologiske interesser i HUR Regionplan 2005). De biologiske interesser var oprindeligt opdelt i spredningskorridorer (senere betegnet økologiske forbindelser) og kerneområder. Udpegningerne for de biologiske interesser blev efterfølgende videreført i kommuneplanerne i 2009 og 2014. I nærværende kommuneplan er de biologiske interesser vurderet og opdelt i henhold til kriterier i Grønt Danmarkskort. Til at støtte kommunens vurderinger er benyttet digitale naturkort, naturregistreringer og artsregistreringer indtastet i Danmarks Miljøportal (Naturdata) samt oplysninger om målsatte vandløb i Statens Vandområdeplan. Det er primært kortmaterialet vedr. beskyttede naturtyper, beskyttede vandløb, fredskovsarealer, fredninger samt temaer for skovrejsningsområder og lavbundsarealer, der er benyttet som input til de nye udpegninger. Luffotos, tema med højdekurver og historiske kort er benyttet for at skabe overblik over områderne og for at få en bedre forståelse af sammenhænge i landskabet.

Biodiversitetskortet er blevet benyttet supplerende til de øvrige digitale korttemaer. Biodiversitetskortet udpeger primært arealer i Strandparken i Køge Bugt, Store Vejleådal og Lille Vejleådal samt spredte steder i det åbne land (overvejende skovområder samt beskyttede vandhuller). De højeste værdier for bioscore opnås i Strandparken samt i Tranegilde Mose. Udpegningerne understøttes af proxyscoren, der summerer for 11 typer af arealer som understøtter biodiversitet. High Nature Value (HNV) områderne følger arealer i Strandparken samt i Store Vejleådal og Lille Vejleådal. De ældre strandengsarealer nær kysten opnår de højeste HNV værdier i kommunen.

Internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter (Bilag IV arter)

I Ishøj Kommune er der ikke udpeget internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder). Det nærmeste Natura 2000 område er Vasby Mose i Høje – Taastrup Kommune, der ligger ca. 3 km fra nord for kommunegrænsen samt Vestamager der ligger ca. 5 km øst for kommunegrænsen.

Af Habitatdirektivets Bilag IV fremgår en række dyre- og plantearter, der er underlagt særlig beskyttelse. Der gælder et forbud mod at beskadige eller øde-lægge bilag IV-dyrearternes yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearternes voksesteder. I Ishøj Kommune er der i perioden 2009 – 2017 registreret følgende Bilag IV dyrearter: Spidssnudet frø, grønbroget tudse, stor vandsalamander (æg), grøn mosaikguldmed, skimmelflagermus, sydflagermus, dværgflagermus og brunflagermus.

Arterne er overvejende blevet registret i Strandparken, i Lille Vejleådal, i Store Vejleådal og herunder især i Tranegilde Mose. Endvidere forekommer observationer i enkelte af de beskyttede vandhuller i det åbne land samt i tilknytning til skovplantninger, hvilket hovedsageligt har været gældende for flagermusene.

### **Hvordan de tre nationale kriterier er fulgt**

I det følgende redegøres for hvordan de tre nationale kriterier er anvendt i udpegningen af de naturområder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort. De tre nationale kriterier er i prioriteret rækkefølge:

1. Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udenfor Natura 2000-områderne.
2. Potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder.
3. Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning- og klima forebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.

### **Kriterium 1**

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udpeges i form af eksisterende naturområder og eksisterende økologiske forbindelser.

### **Eksisterende naturområder**

De eksisterende naturområder er kendetegnet ved at naturindholdet i forvejen er stort. Kommunens udpegninger af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser tager udgangspunkt i sammenhængende naturområder, der indeholder mindst to eller flere af elementerne; beskyttede naturtyper, beskyttede vandløb, målsatte vandløb, fredskovsarealer, forekomst af internationalt beskyttede Bilag IV arter, fuglelokaliteter samt relevante fredninger. Naturområderne udgør de grundlæggende naturværdier i landskabet. Flere af områderne har et stort potentiale for forbedring af naturindholdet og tiltag til forbedring af naturen kan ofte iværksættes omkostningseffektivt.

### **I Ishøj Kommune er følgende eksisterende naturområder udpeget:**

- Skovområde ved Solhøj Fælled langs Lille Vejleå.
- Moseområde øst for Solhøj Fælled langs Lille Vejleå.
- Lille Vejleådal fra engareal ved Torslunde Landsby til engareal ved golfbanen. I området er flere sammenhængende skov- og mosearealer.
- Skov- og søområde, hvor der i 2017 er rejst en ny skov, Landsbyskoven, på



kommunale arealer. Området afgrænses af jernbanestrækningen mellem København og Ringsted mod øst, Pilemøllevej og kolonihaverne mod syd, golfbanen mod vest og Ishøj Stationsvej mod nord. I tilknytning til skovområdet ligger en større regnvandssø med forbindelse til Baldersbækken samt et mindre paddevandhul. Skovarealet imellem Ishøj Landsby og Ishøj Stationsvej regnes med til området. Centralt i området ligger opdyrkede landbrugsarealer, der ikke regnes med til området (se potentielle naturområder nedenfor).

- Ældre strandenge langs Lille Vejleå i området ved Ishøj Strandvej
- Strandparken med indersøer, strandenge og overdrevsarealer
- Fredskovsarealer i Kondiskoven langs Store Vejleå
- Engarealer langs Store Vejleå ved Tranebakken
- Store engarealer i Tranegilde Mose, der er sammenhængende over kommunegrænsen med eng- og mosearealer i Vallensbæk Mose.
- Langstrakte fredskovsarealer med flere beskyttede vandhuller, der indrammer kulturlandskabet ved Tranegilde Landsby og Ishøj Dyrepark.

### **Eksisterende økologiske forbindelser**

De økologiske forbindelser skal sikre en forbedret sammenhæng mellem naturområderne. Forbindelserne adskiller sig fra omkringliggende arealer ved at naturelementerne ligger tæt eller er direkte forbundne. Det har i planlægningen været søgt at skabe forbindelser, der så vidt muligt forløber i samme jordbunds-, fugtigheds- og skyggeforskel. I praksis er det dog ofte svært, da naturarealerne i det åbne land er fragmenteret og adskilt af bebyggede områder, landbrugsarealer og store infrastrukturanlæg. Flere steder er oprindelige jorddiger og læhegnsbeplantninger blevet afskåret. De mest uforstyrrede og sammenhængende forbindelser udgøres derfor af vandløbene, de våde korridorer, som ofte består i eng, mose, vandløb, sø og tørvejorde.

### **I Ishøj Kommune er følgende eksisterende økologiske forbindelser udpeget:**

- Lille Vejleådalen nedenfor golfbanen og til Ishøjgård Haveforening. Langs vandløbet forekommer flere beskyttede naturtyper (mose og eng) samt grupper af træer og buske.
- Lille Vejleådalen mellem Vejleåvej og Køge Bugt Motorvejen. Langs vandløbet forekommer beskyttede naturtyper (eng og sø) samt grupper af træer og buske.
- Lille Vejleådalen umiddelbart øst for Køge Bugt Motorvejen og til Ishøj Parkvej. Langs vandløbet forekommer flere beskyttede naturtyper (eng, mose og vandhuller) samt græsningsfolde.
- Velbevarede ældre levende hegn, der er delvis sammenhængende med skovarealer og beskyttede vandhuller i kulturlandskabet ved Tranegilde Landsby.

## Kriterium 2 og 3

Under disse kriterier udpeges potentielle naturområder. Som en delmængde af de potentielle naturområder udpeges naturområder til andre formål. Endelig udpeges potentielle økologiske forbindelser.

### Potentielle naturområder

De potentielle naturområder kan bidrage til at udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. Udpegningen skal understøtte, at etablering af ny natur sker, så der opnås bedst mulig sammenhæng og robusthed i den eksisterende natur. De potentielle naturområder vil typisk bestå af områder, der rummer muligheder for på sigt at få en forbedret naturkvalitet og/eller bidrager til en forbedret sammenhæng indenfor eller imellem de eksisterende naturområder. I de udpegede områder vil der ofte ligge arealer, der i forvejen har en ekstensiv udnyttelse som eksempelvis græsningsarealer eller arealer, som slås få gange om året. I Ishøj Kommune er følgende potentielle naturområder udpeget:

- Område med ekstensivt slåede arealer i Lille Vejleådalene nedenfor golfbanen samt græsningsfolde nedenfor kolonihaveforeningerne. Området afgrænses mod vest af et engareal og mod øst af jernbanestrækningen mellem København og Ringsted.
- Landbrugsarealer, heraf flere opdyrkede, beliggende i skovrejsningsområder mellem jernbanestrækningen København – Ringsted og kolonihaverne syd for Ishøj Landsby. Landbrugsarealerne grænser tæt op til nyplantede skovarealer i Landsbyskoven.
- Lille Vejleådalene mellem Vejleåvej og Køge Bugt Motorvejen. Området indeholder et beplantningsbælte mod nord og består overvejende i landbrugsarealer. Et beskyttet vandhul (erstatningsvandhul) ligger i områdets vestlige del.
- Område med fodboldbaner ved strandene langs Strandparkstien. Banerne ligger på lavbundsareal og er ofte rastested for store fugleflokke.
- Store Vejleådalene umiddelbart nedenfor bebyggelsen ved Tranebakken. Området består i dag overvejende i landbrugsarealer. Et nyt regnvandsbassin er anlagt i området.
- Mindre områder med landbrug og gartneri, der ligger i tilknytning til de langstrakte fredskovsarealer nær Tranegilde Landsby og Ishøj Dyrepark.

### Naturområder som bidrager til andre formål

Udpegningen af naturområder som bidrager til andre formål sigter på at understøtte synergieffekter. I Ishøj Kommune har der i udpegningen af områderne været særlig fokus på:

- At områderne udover at kunne danne sammenhængende naturområder også kan

tilbageholde og aflede regnvand.

- At områderne foruden natur også kan rumme store rekreative muligheder
- At områderne kan sikre sammenhæng med byernes grønne områder og medvirke til at skabe grønne og landskabeligt attraktive byrande.

### **I Ishøj Kommune er der udpeget følgende naturområder som bidrager til andre formål:**

- Område ved Landsbyskoven imellem Ishøj Stationsvej og Ishøj Bygade. Området består i et græsareal der er indrettet til hundeluftningsområde.
- Område i Lille Vejleådalene imellem jernbanestrækningen København -Ringsted og Vejleåvej. Området udvikles til nyt rekreativt landskab med skovplantninger, regnvandsbassiner og stisystem.
- Område i byranden af Ishøj By langs Køge Bugt Motorvejen, der forbinder Lille Vejleådalene med Store Vejleådalene. Området skal i forbindelse med en ny støjvold udvikles til et nyt rekreativt landskab.
- Område i Lille Vejleådalene ved Ishøj Sø, Ishøj Søpark. Området består af regnvandsbassinet Ishøj Sø, fredskovsarealer nær Ishøj Parkvej og Ishøj Søvej, græsningsfolde og beskyttede engarealer langs Lille Vejleå samt Ishøj Sø med grupper af træer og buske samt ekstensivt slåede græsarealer. Området er meget bynært og har i dag stor rekreativ anvendelse. En forventet omlægning af Baldersbækken samt anlæg af nye regnvandsbassiner tilknyttet Baldersbækken sammentænkes med områdets natur- og rekreative værdier.
- Del af strandengsareal nær Ishøj Strandvej der forventes fremadrettet at kunne forsinke overfladevand (tagvand) fra nærliggende byområde ved større nedbørsmængder.
- Område omkring Kunstmuseet ARKEN med lagune og bystrand. Den nyanlagte lagune har skabt et nyt rekreativt landskab tæt ved museet og ny bystrand kan skabe støttepunkter for friluftslivet.
- Område i randen af kulturlandskabet ved Tranegilde langs Motorring 4 sydvest for Vallensbæk Sø. Området fremstår i dag med et delvist tilgroet og lettere kuperet terræn. Arealet kan udvikles til et nyt rekreativt landskab.
- Vallensbæk Sø. Søen er delt mellem Høje-Taastrup, Vallensbæk og Ishøj kommuner og er et beskyttet naturområde og en målsat søen i vandområdeplanen. Søen fungerer samtidig som regnvandsbassin og benyttes rekreativt til vandsport samt udflugtsmål.

### **Potentielle økologiske forbindelser**

Potentielle økologiske forbindelser kan sammen med eksisterende økologiske forbindelser og potentielle naturområder medvirke til at udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. I de potentielle økologiske forbindelser er der mulighed for på sigt at skabe bedre naturkvalitet. Udpegningerne knytter sig ofte til eksisterende strukturer og elementer i landskabet som eksempelvis ådale, vandløb, mindre søer, skovparceller, levende hegn og større infrastrukturanlæg. Flere af arealerne er i dag opdyrkede.

### **I Ishøj Kommune er følgende potentielle økologiske forbindelser udpeget:**

- Lille Vejleådalen fra kommunegrænsen til Høje Taastrup og til skovområdet ved Solhøj Fælled. Området består i dag overvejende i landbrugsarealer langs vandløbet.
- Lille Vejleådalen fra skovområdet ved Solhøj Fælled til moseareal langs Lille Vejleå. Området består i dag overvejende af landbrugsarealer langs vandløbet.
- Lille Vejleådalen fra moseareal langs Lille Vejleå og til eng- og skovareal nær Torslunde Landsby. Området består i dag overvejende i landbrugsarealer langs vandløbet.
- Benzonsbækken fra udspring og til tilløbet til Lille Vejleå. Forbindelsen følger vandløbet og nærliggende moseareal.
- Langs jernbanestrækningen mellem København og Ringsted fra Landsbyskoven og til Røjlegrøften Naturpark i Høje-Taastrup Kommune. Området består i dag overvejende af landbrugsarealer.
- Store Vejleådalen fra Kondiskoven og til engarealer ved Tranebakken. Området består i dag afnyttehaver langs vandløbet.

### **Sammenhæng med nabokommuner**

Ishøj Kommune er indrammet af ådale mod nabokommunerne, og flere af de tilknyttede naturarealer er sammenhængende over kommunegrænserne. Der skal derfor så vidt muligt ske en koordinering af udpegningerne i Grønt Danmarkskort, der kan bidrage til sikring og udvikling af bedre levesteder og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr på tværs af de administrative skel. I denne forbindelse har Ishøj Kommune på administrativt niveau holdt møder enkeltvis med plan- eller naturkollegaer i nabokommunerne; Vallensbæk, Høje-Taastrup og Greve. Møderne har haft til formål at orientere om kommunens arbejde med Grønt Danmarkskort, herunder på kort at præsentere forslag til udpegninger enten i eller nær den fælles kommunegrænse.

Den fælles koordinering af de nye udpegninger i Grønt Danmarkskort, der går på tværs

af kommunegrænserne, er udfordret af, at kommunerne arbejder i forskellig takt med hensyn til kommuneplanrevisioner, og herunder udpegninger til Grønt Danmarkskort. Vallensbæk Kommune forventer at indarbejde Grønt Danmarkskort i kommuneplanrevision i 2019/2020, mens Greve Kommune forventes at udarbejde Grønt Danmarkskort i 2020/2021 i forbindelse med næste kommuneplanrevision. Høje-Taastrup Kommune forventer at opstarte arbejdet med Grønt Danmarkskort i 2020 i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision.

I forbindelse med den offentlige høring af Ishøj Kommunes forslag til kommuneplan og herunder forslag til Grønt Danmarkskort vil der blive rettet henvendelse direkte til relevante natur- og planmedarbejdere i nabokommenerne.

Hvordan Naturrådets forslag til Grønt Danmarkskort er blevet inddraget

Som en del af arbejdet med Grønt Danmarkskort har der fra januar til juli måned 2018 været nedsat 20 lokale naturråd fordelt over hele landet og med hvert deres geografiske område. Naturrådene har været sammensat af repræsentanter fra landsdækkende erhvervsorganisationer, landsdækkende foreninger og organisationer vedrørende natur, miljø, og rekreative interesser samt lokale foreninger og organisationer, med tilknytning beskyttelse og benyttelse af natur. I januar 2018 blev nedsat et lokalt naturråd for kommunerne Albertslund, Ballerup, Glostrup, Herlev, Høje-Taastrup, Vallensbæk og Ishøj.

Naturrådene skal bistå kommunalbestyrelserne med udpegnings af områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort. Rådene har alene en rådgivende rolle i relation til kommunernes arbejde, og de har ikke myndighedsbeføjelser eller vetoret over de kommunale beslutninger. Det er kommunerne, der har det endelige ansvar for, at der foretages en udpegnings af områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort. Kommunen skal i sit endelige forslag til Grønt Danmarkskort inddrage forslag, bemærkninger, udtalelser og herunder eventuelle mindretalsudtalelser fra det lokale naturråd.

Det lokale naturråd, der refererer til Ishøj Kommune, kom i juni 2018 med deres forslag til udpegninger og afrapportering vedr. Grønt Danmarkskort ([rapport med kortbilag kan ses her](#)). Naturrådet har i alt 9 anbefalinger til udpegninger i Ishøj Kommune.

Udpegningerne følger i store træk de oprindelige strukturer for de biologiske interesser i Ishøj Kommuneplan 2014 og 2009 samt fra HUR Regionplan 2005. Af anbefalingen fremgår det, at de økologiske forbindelser i de langstrakte ådale, der indrammer Ishøj Kommune, er blevet vurderet og opdelt i henhold til kriterier i Grønt Danmarkskort. Lille Vejleådal er herved blevet underopdelt i eksisterende naturområder og eksisterende økologiske forbindelser. Store Vejleådal inkl. Tranegilde og Vallensbæk Moser er udpeget til eksisterende økologisk forbindelse. Strandparken er med undtagelse af Ishøj

Havn og Kunstmuseet ARKEN udpeget til et eksisterende naturområde. I området ved golfbanen, kolonihaverne og Landsbyskoven er udlagt områder til potentiel natur. I tilknytning til Ishøj Dyrepark og skovområde i landskabet ved Tranegilde er udpeget en potentiel økologisk forbindelse. I overgangen mellem Høje-Taastrup og Ishøj kommuner er der langs Lille Vejleå udpeget et område til andre formål (rekreation). Endelig er skråningsarealer langs motorvejene igennem kommunen udpeget til eksisterende økologiske forbindelser.

Ishøj Kommune finder, at naturrådets anbefalinger indeholder mange interessante og nytænkende perspektiver på den fysiske planlægning for naturbeskyttelsesinteresserne. Kommunen er i høj grad blevet inspireret af naturrådets arbejde med en underopdeling af den oprindelige økologiske forbindelse i Lille Vejleådalen i delområder, der har karakter af henholdsvis naturområde og økologisk forbindelse. I arbejdet på den kommunale skala er det meningsfuldt at udpege lokale naturområder i ådalene. Planlægningen for naturbeskyttelsesinteresserne har tidligere (før Kommunalreformen) været foretaget af amterne, hvor ådalene blev betragtet som spredningskorridorer mellem store naturområder på den regionale skala. Denne planlægning blev videreført i kommuneplanerne i 2009 og 2014.

Kommunen finder det på lignende vis interessant med udpegninger af økologiske forbindelser langs de større infrastrukturanlæg som jernbaner og motorveje. Her kan skråningsanlæg og nærliggende områder fungere som spredningskorridorer for planter, insekter, dyr og fugle. Ishøj Kommune er udfordret af store infrastrukturanlæg, som ligger som fysiske barrierer i landskabet og medvirker til en uhensigtsmæssig opdeling af kommunen. En nytænkning af anlæggene hvor de mere betragtes som en ressource end en ulempe er et interessant perspektiv.

Naturrådets anbefalinger indeholder udpegninger af nogle helt nye interesseområder, der ikke tidligere har været indeholdt i den kommunale planlægning, herunder potentielle naturområder ved golfbanen, kolonihaverne og Landsbyskoven samt en potentiel økologisk forbindelse i landskabet ved Tranegilde. De nye udpegninger ligger alle i tilknytning til eksisterende udpegninger i henholdsvis Store Vejleådalen og Lille Vejleådalen og kan herved medvirke til en større spredning af plante- og dyrearter. I tilvejebringelsen af Grønt Danmarkskort har kommunen hentet inspiration i Naturrådets anbefalinger. Rådets forslag om underopdeling af eksisterende økologiske forbindelser, udpegninger af økologiske forbindelser langs infrastrukturanlæg samt forslag til helt nye udpegninger er udtryk for nogle principper, som kommunen har ladet sig inspirere af. Flere af udpegningerne i Grønt Danmarkskort er sammenfaldende med naturrådets anbefalinger, de har dog blot fået en anden betegnelse. Kommunens endelige udpegninger er et udtryk for en afvejning med andre arealinteresser i den fysiske

planlægning.

## **Redegørelse der supplerer Grønt Danmarkskort**

### **Småbiotoper**

Uden for de udpegede områder i Grønt Danmarkskort er der småbiotoper, der udgør mindre naturlokaliteter i agerlandet. Disse er nødvendige for at bevare et alsidigt plante- og dyreliv. Småbiotoperne kan udgøre en form for "helle" mellem adskilte naturområder og muliggør dermed, at planter og dyr kan spredes. Småbiotoperne omfatter grøfter, levende hegn, jord- og stendiger, markskel, og andre uopdyrkede pletter.

### **Beskyttede naturtyper**

Udover kommuneplanens udpegninger af områder til Grønt Danmarkskort findes der en række naturtyper som er omfattet af generelle beskyttelsesbestemmelser i naturbeskyttelsesloven, såkaldte § 3-områder - det er blandt andet søer, vandløb, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev. Endvidere findes der sten- og jorddiger, som er omfattet af Museumsloven.

### **Internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter (Bilag 4 arter)**

Som det fremgår af Grønt Danmarkskort er der i Ishøj Kommune ikke nogen internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder). Det nærmeste Natura 2000 område er Vasby Mose i Høje – Taastrup Kommune, der ligger ca. 3 km fra nord for kommunegrænsen samt Vestamager der ligger ca. 5 km øst for kommunegrænsen. Ishøj Kommune vurderer det som usandsynligt, at de bygge- og anlægsaktiviteter og øvrige fysiske ændringer i arealanvendelsen, som kommuneplanen muliggør, vil kunne have en negativ effekt på de internationale naturbeskyttelsesområder. Dette begrundes primært i afstanden til områderne samt det forhold, at alle større fysiske ændringer, som planen afstedkommer, i en senere fase konkret vil blive vurderet nærmere med henblik på overholdelse af gældende miljølovgivning.

I forhold til forekomst af internationalt beskyttede arter (Bilag 4 arter) fra Habitatdirektivet er disse registreret flere steder i kommunen og i overvejende grad indenfor udpegninger i Grønt Danmarkskort. Foruden at være en del af kommunes udpegningsgrundlag er dyrearterne omfattet af et forbud mod beskadigelse eller øde-læggelse af deres yngle- og rasteområder samt voksesteder (planter). Ishøj Kommune vurderer, at kommuneplanen er i god overensstemmelse med overholdelsen af dette forbud, idet udpegningerne af arealer i Grønt Danmarkskort, indenfor hvilke at arterne primært

findes, medvirker til at sikre arternes naturlige habitater og dermed trivsel. I kommuneplanen gælder videre, at der ikke er udlagt nye rammeområder, der åbner for ny arealanvendelse indenfor områder, hvor der er kendskab til eller forventning om forekomst af disse særligt beskyttelseskrævede arter.

## Planlovens § 11a

### **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

### **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

### **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

### **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

### **Grønt danmarkskort**

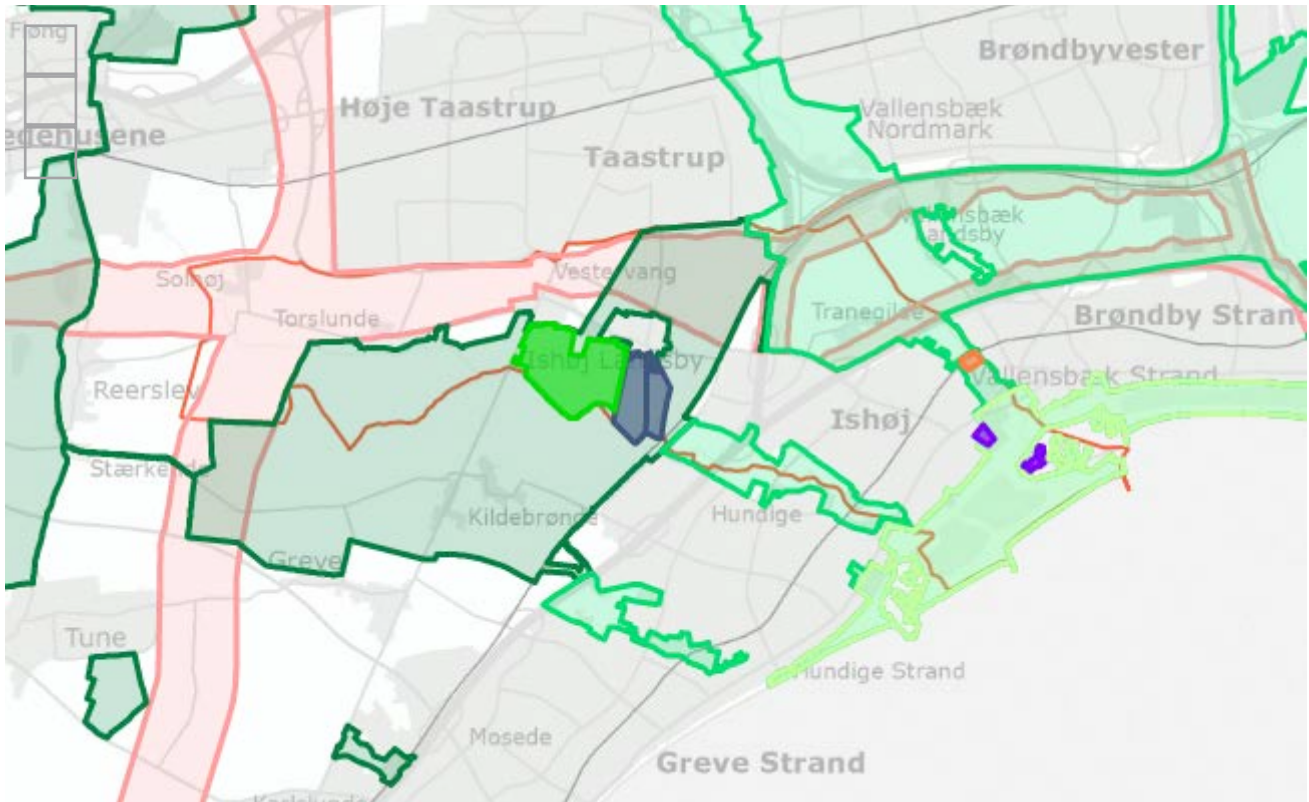
11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

### **Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.



# Arealer til fritidsformål



53. Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan efter en konkret vurdering placeres i det åbne land uden for de indre grønne kiler og transportkorridoren og under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier samt øvrige kommuneplaninteresser.

54. Ved ønsker om placering eller udvidelse af areal- og bygningskrævende friluftsanlæg indenfor fingerplanens ydre grønne kiler skal placering ske under særlig hensyntagen til retningslinjerne for den ydre grønne kile samt stedets landskabs-, natur- og kulturværdier og øvrige kommuneplaninteresser.

55. Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i det åbne land skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

56. Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de grønne kiler, langs kysten og i det øvrige åbne land, når det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, natur- og kulturværdierne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller

knyttes til eksisterende friluftsliv-, kultur- eller overnatningsanlæg i det åbne land. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

57. Kommunens eksisterende og nye kolonihaver skal være en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden.

## Redegørelse

Ishøjs byområde har en placering imellem de to ådale Store Vejleådal og Lille Vejleådal mod henholdsvis nord og syd, Køge Bugt mod øst og store åbne landområder mod vest. Placeringen bevirker, at der i alle retninger er kort afstand mellem de bebyggede områder og de bynære rekreative landskaber, der begunstiger udviklingen af et rigt friluftsliv.

### **Friluftsanlæg**

Friluftsanlæg er anlæg, der understøtter, at borgerne kan få oplevelser i grønne omgivelser. Anlæggene varierer i størrelse og funktion.

I den centrale del af kommunen ligger Ishøj Golf Center, der med et åbent og formet landskab giver gode udsigtsmulighed over Lille Vejleådal mod syd. I den østlige del af kommunen ligger Ishøj Havn, der med en lang række klubber tilknyttet vandsport samt legepladser, grillpladser og maritime butikker og restauranter, er et vigtigt samlingssted for lystsejlere og hyggeligt udflugtssted for alle

Tæt ved kysten ligger der herudover et vandrehjem og to campingpladser.

I byområdet ligger Ishøj Idræts- og Fritidscenter, der med både indendørs og udendørs faciliteter tilbyder en lang række aktiviteter og sportsgrene.

### **Kolonihaver**

En stor del af borgerne i kommunen bor i etageboliger, derfor prioriterer byrådet, at de, der ønsker en koloni- eller nyttehaver, har mulighed for dette. Derfor er et større område i kommunen udlagt til kolonihaveformål. I Ishøj Kommune ligger der to kolonihaveforeninger imellem Ishøj Landsby og Lille Vejleå. Haveforeningen Ishøj Søndergård blev stiftet i 1984 og har 215 haver. Den vestlige del af området, Haveforeningen Ishøjgård, blev lokalplanlagt til kolonihaver i 2006. Haveforeningen

rummer ca. 370 haver.

I byområdet tæt ved St. Vejleå mellem Vejlebrovej og S-Banen ligger et område med 138 nyttehaver.

### **Støttepunkter for friluftslivet**

I Ishøj ligger der støttepunkter for friluftslivet flere steder. Eksempelvis er der i skoven ved Solhøj Fælled en primitiv teltplads, og i Strandparken er der på digerne slisker for kano og kajaker, og på stranden er der toiletfaciliteter.

På Bredekærgård i Tranegilde Landsby holder Ishøj Naturcenter til og tilbyder naturformidling for skoler og dagsinstitutioner samt åbne arrangementer. Fra Ishøj Naturcenters satellitter, Skovhytten og Havhytten, samt kommunens andre tilbud såsom Aktivitetscampen og Ibusgrunden, kan man benytte faciliteter som bålhytte og shelters, og man kan låne grej til natur- og friluftsoplevelser.

I landskabet umiddelbart vest for Tranegilde Landsby ligger Ishøj Dyrepark med folde, kvæghus, legeplads og picnicfaciliteter.

## **Planlovens § 11a**

### **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

### **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

### **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

### **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

### **Grønt danmarkskort**

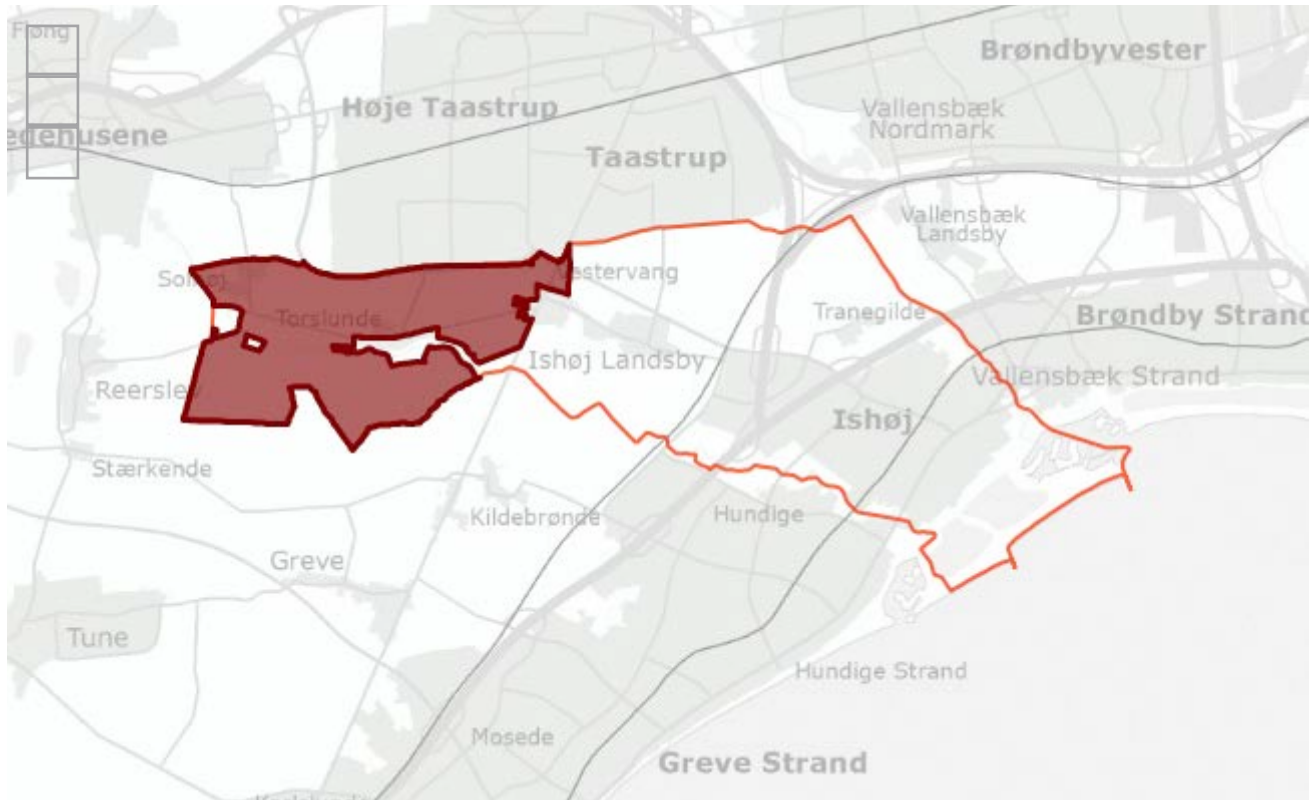
11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af

naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

### **Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Særlig værdifulde landbrugsområder



58. De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

59. Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg med videre skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

60. Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som fx boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

61. Der kan ikke placeres store husdyrbrug i Ishøj Kommune.

# Redegørelse

Størstedelen af landbrugsarealerne i Ishøj Kommune udgøres af områder, der landbrugsmæssigt er kategoriseret som særligt værdifulde.

Landbrugsarealerne i kommunen er generelt karakteriseret ved forholdsvis små marker. I den vestlige del af kommunen forekommer større marker i tilknytning til herregården Benzonsdal.

Det skal sikres, at områderne fremover fastholder en karakter af landbrugspræget, beboet, åbent land. Det er vigtigt at sikre, at der fortsat er et bæredygtigt jordbrug, som kan bidrage til bevaring af det åbne kulturlandskab i kommunen og på Vestegnen.

Endvidere skal der i landbrugsdriften tages hensyn til de omgivende beboede områder, landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske interesser samt vandmiljøet.

Retningslinjerne for landbrug skal sikre, at der ikke sker unødigt inddragelse af god landbrugsjord til andre formål, herunder bymæssige formål, idet landbrugsjorden må betragtes som en begrænset ressource.

## **Biogasanlæg og store husdyrbrug**

Kommuneplanen indeholder ikke planlægning og retningslinjer for lokalisering af biogasanlæg og store husdyrbrug. Kommunen finder ikke at de nødvendige hensyn til placering af biogasanlæg er til stede. Landbrugsdriften i kommunen er overvejende planteavl, og husdyrbrug forekommer kun i yderst begrænset omfang, jf.

jordbrugsanalysen. Det største dyrehold er Ishøj Dyrepark, der er kommunens eget dyrehold ved Tranegilde Landsby. Landbrugsarealerne i kommunen er alle inden for få kilometer for tæt bebyggede områder. Størstedelen af landbrugsarealerne er endvidere beliggende i transportkorridoren eller i områder for landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier samt indenfor udpegninger til Grønt Danmarkskort.

## **Planlovens § 11a**

### **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

### **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

### **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

### **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

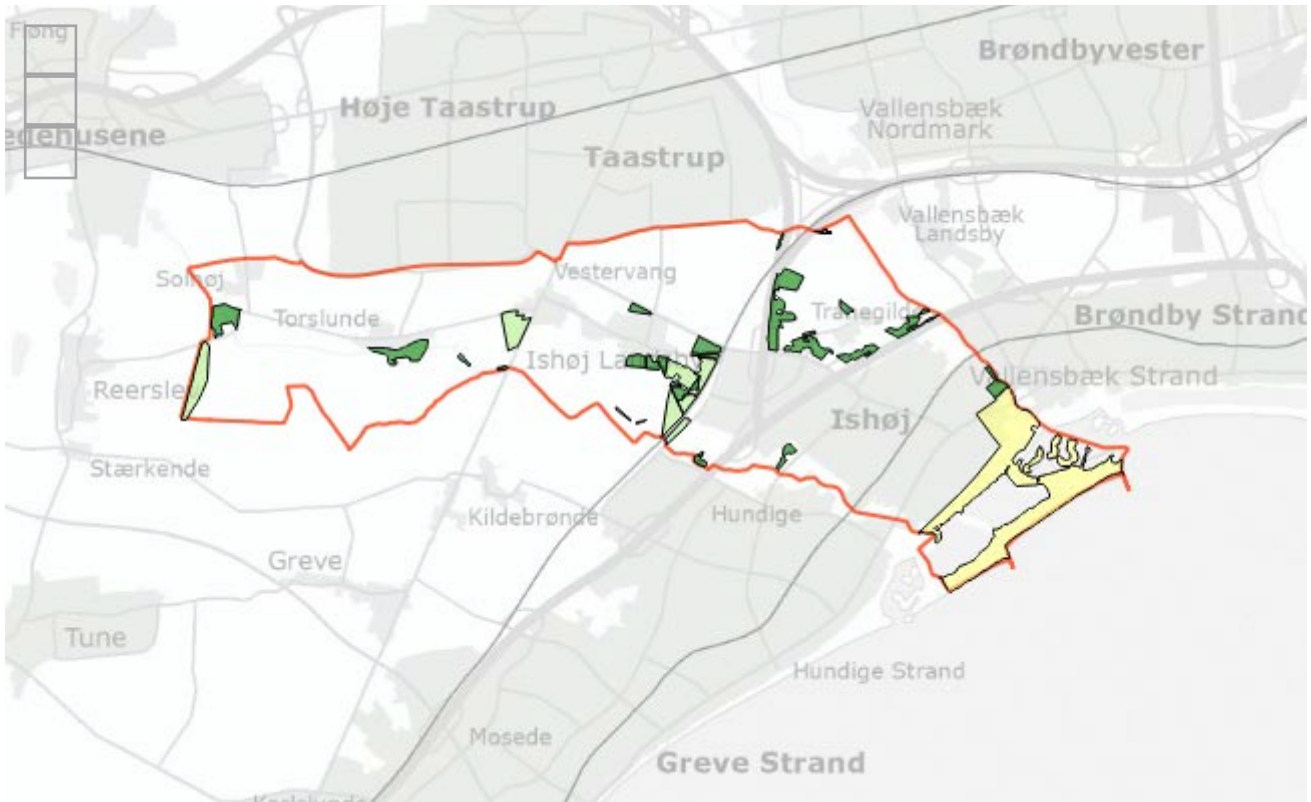
### **Grønt danmarkskort**

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

### **Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Skovrejsningsområder



62. De udpegede skovrejsningsområder ønskes tilplantet med skov.

63. Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov.

64. Inden for det øvrige landområde kan der plantes skov.

## Redegørelse

Ca. 75 % af Ishøj Kommune består af landarealer, og det er målet at tilplante yderligere områder med skov.

Ved skovrejsning forstås ny skov, som rejses på landbrugsjord. Skovene har stor betydning i indsatsen for at bevare og øge den biologiske mangfoldighed, og de medvirker til at beskytte grundvandet. Endelig udgør skovene vigtige friluftsområder. Kommunen har efter planloven ansvaret for at udpege områder, som ønskes tilplantet med skov på grundlag af en afvejning i forhold til de øvrige areal- og miljøinteresser og rekreative hensyn i det åbne land. Tilsvarende har kommunen ansvaret for at udpege



områder, hvor tilplantning med skov er uønsket af landskabelige, kulturhistoriske eller andre grunde.

I Ishøj Kommune er der udpeget skovrejsningsområder i den vestlige del og centrale del af kommunen. Længst mod vest er et område ved Solhøj Kildeplads, der strækker sig ind i Høje-Taastrup Kommune. I de centrale dele af kommunen er et område nord for Thorsbro Vandværk, områder mellem kolonihaverne og Den nye Bane København–Ringsted, to mindre områder nedenfor kolonihaverne samt et område ned mod Lille Vejleå mellem Vejleåvej og Den nye bane København–Ringsted.

Skovrejsningsområderne mellem kolonihaverne og den nye Bane København – Ringsted var oprindeligt en del af et større skovrejsningsområde, hvor der i 2017 - 2019 er blevet rejst skov. Det nye skovlandskab betegnes Landsbyskoven og består foruden ca. 25 ha skovarealer af en ny sø på 2 ha og ca. 5 kilometer nyt stisystem.

Landsbyskoven ligger tæt ved Ishøj Landsby og er en rekreativ skov, der består i 6 delområder, hvor der igennem plantevalget er skabt forskellige skovmiljøer. Skoven er blevet rejst som erstatningsskov for fredskovsarealer, der er blevet ryddet i andre kommuner i forbindelse med anlægget af Den nye Bane København - Ringsted.

Skovrejsningsområdet ved Solhøj Kildeplads er en del af en aftale mellem HOFOR, Naturstyrelsen og Ishøj og Høje-Taastrup kommuner om etablering af skov "Solhøj Fælled" i området. Solhøj Fælled projektområdet udgør i alt 445 ha blandet skovrejsning og naturarealer, der forventes etableret over de næste 20-30 år. Størstedelen af projektområdet er beliggende i Høje-Taastrup Kommune over et vigtigt grundvandsmagasin. I det store arealer er beliggende i transportkorridoren, hvor skovrejsning er uønsket, vil størstedelen blive udlagt til vedvarende græs. Der er i området kulturhistoriske interesser, der skal tages hensyn til i tilplantningsplanen. Projektets fortsatte udvikling afhænger af, hvorvidt Naturstyrelsen får opkøbt arealer indenfor området. Aftalen om Solhøj Fælled er oprindeligt fra 2007 og er senest genforhandlet i 2018.

### **Skovtilplantning uønsket**

Store dele af Ishøj Kommune er reserveret til transportkorridor. Af hensyn til muligheden for i fremtiden at kunne anvende arealet til transportanlæg er hele korridoren udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.

Øvrige udpegninger til områder hvor skovrejsning er uønsket har baggrund i landskabelige og kulturhistoriske hensyn.

# Planlovens § 11a

## **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

## **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

## **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

## **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

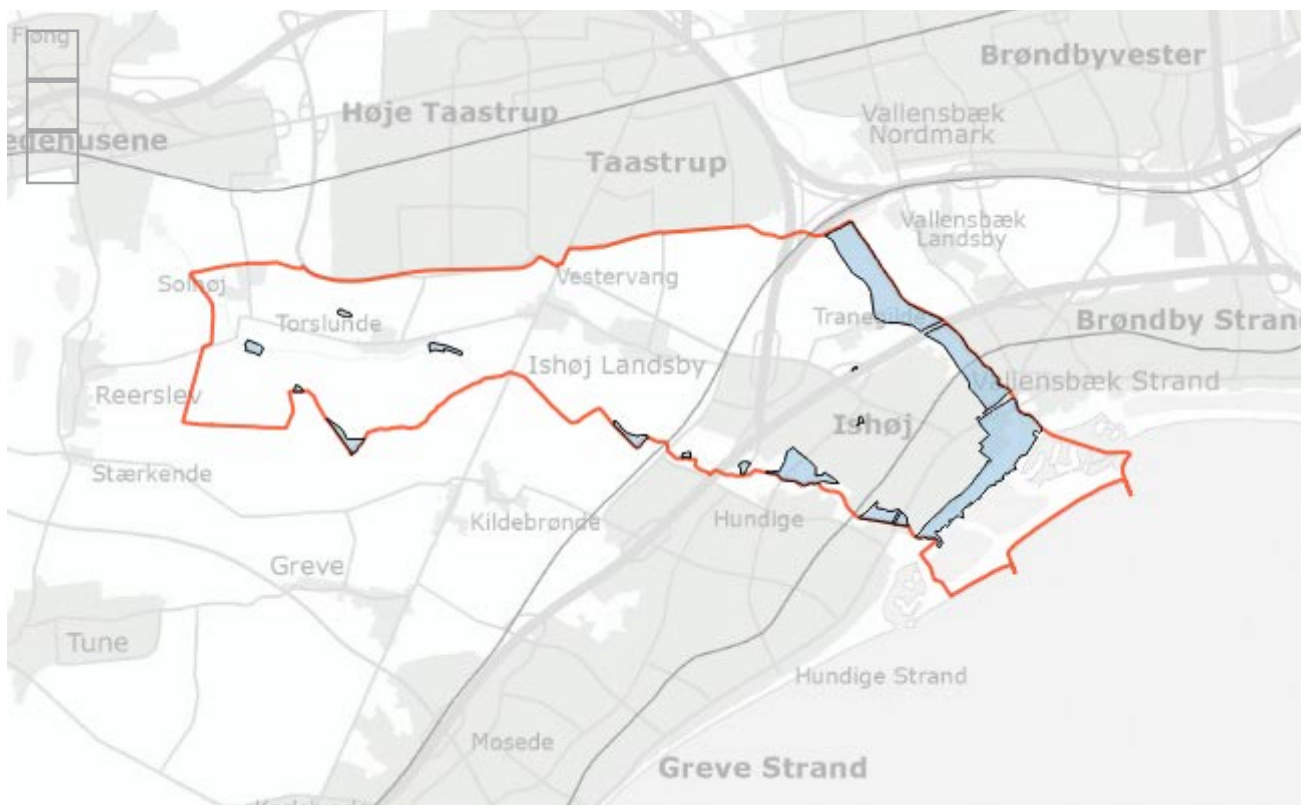
## **Grønt danmarkskort**

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

## **Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Lavbundsarealer



65. På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng.

## Redegørelse

Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb samt langs kysten. Mange lavbundsarealer er enge og moser, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, men områderne kan også udgøres af kunstigt afvandede vådområder, som tidligere har været moser, enge, lavvandede søer, eller fjordarme. Lavbundsarealerne danner en overgang mellem vandområder og de tørre landområder. De udgør derfor vigtige levesteder for planter og dyr.

I Ishøj Kommune udgør Tranegilde Mose samt Køge Bugt Strandpark et stort sammenhængende lavbundsområde. Flere steder langs Lille Vejleå forekommer spredte mindre lavbundsarealer i tilknytning til vandløbet.

Hensigten med udpegningen af lavbundsarealer er generelt at sikre mulighed for at

bevare og gennem naturgenopretningsprojekter at genskabe nogle af de naturtyper - enge, moser og lavvandede søer -, der har været i tilbagegang som følge af intensiv dræning og dyrkning samt omfattende byvækst. Naturmæssigt er de lavbundsarealer, der ligger inden for kommuneplanens grønne danmarkskort højere prioriteret, end dem der ikke gør.

## Planlovens § 11a

### **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

### **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

### **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

### **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

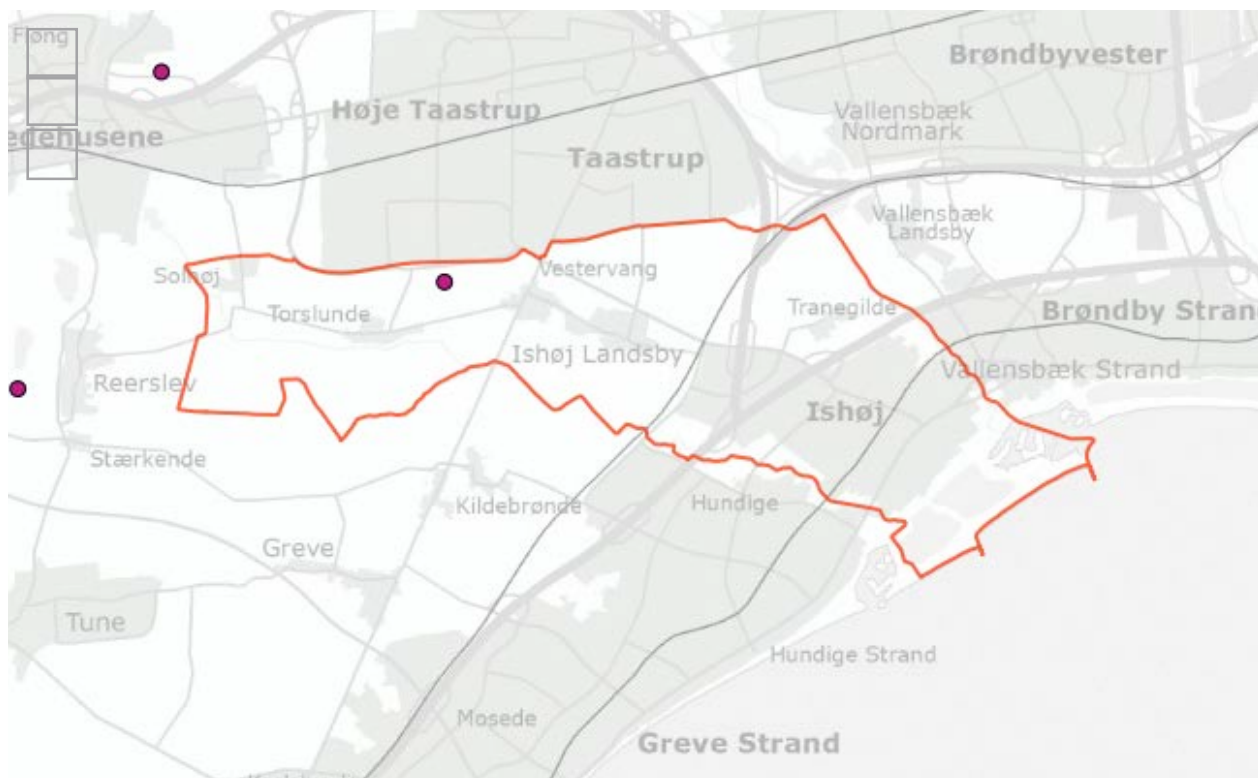
### **Grønt danmarkskort**

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

### **Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Geologiske bevaringsværdier



## Geologiske bevaringsværdier

66. Den geologiske enkeltlokalitet skal friholdes for anlæg eller anden arealanvendelse, som vil sløre mulighederne for at opleve geologien.

## Redegørelse - geologiske bevaringsværdier

De geologiske interesser i Ishøj Kommune knytter sig til en enkelt lokalitet, der ligger nord for landsbyen Torslunde nær grænsen til Høje-Taastrup Kommune. Lokaliteten udgøres af et graveprofil, hvor der tidligere har været gravet kalk. Lokaliteten afspejler den geologiske udviklingshistorie fra istiden og op til i dag. Graveprofilet er dog i dag delvist tilgroet.

# Planlovens § 11a

## **Arealer til fritidsformål**

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

## **Særlige værdifulde landbrugsområder**

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

## **Skovrejsningsområder**

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

## **Lavbundsarealer**

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

## **Grønt danmarkskort**

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

## **Geologiske bevaringsværdier**

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

# Blå Ishøj



## Planlovens § 11a

### Anvendelse af kystvande.

11a, stk. 20 Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

### Kystnærhedszone

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

### Grøn kystkile

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

# Anvendelse af vandløb, søer og kystvande



67. I målsatte vandløb skal bygværker, rørlægninger og andre tekniske anlæg, der hindrer den fri passage for vandløbsfaunaen og andre landlevende dyr med tilknytning til vandløbet, så vidt muligt fjernes eller gøres passable.

68. Det skal tilstræbes at forbedre forholdene for dyre- og plantelivet i søer og vandløb ved at gennemføre en skånsom vedligeholdelse, under hensyntagen til natur- og afvandingsinteresser.

69. I Lille Vejleå er sejlads med små fartøjer uden motor kun tilladt op til Hundige Strandvej/Ishøj Strandvej.

I Store Vejleå er sejlads med små fartøjer uden motor kun tilladt mellem slusen til Ishøj Havn og Gl. Køge Landevej samt fra Gl. Køge Landevej til Bækrendens tilløb. Sejlads under Gl. Køge Landevej er forbudt af sikkerhedsmæssige grunde.

70. Sejlads på søer sker efter tilladelse med de enkelte ejere.

71. Fiskeri i vandløb og søer sker efter aftale med de enkelte ejere.



72. Ændringer i kystlandskabet kan ske i henhold til Fingerplan 2019 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning § 18a.

73. På den del af kommunens kyststrækning som er udpeget til badevandsområde, skal vandkvaliteten leve op til badevandsdirektivets krav.

## Redegørelse

Retningslinjer for anvendelse af søer, vandløb og kystvande må ikke stride mod de kvalitetsmålsætninger, som er fastlagt i vandområdeplanerne.

Vandløb, søer og kystvande er vigtige rekreative områder, der kan anvendes til en række friluftaktiviteter som badning, fiskeri, sejlads m.v. Ved beslutning om anvendelsen af vandløb, søer og kystvande skal der indgå en vurdering af konsekvensen for dyre- og planteliv af den påtænkte anvendelse. Hvis anvendelsen har et rekreativt formål såsom badning, fiskeri og sejlads, skal der tages et balanceret hensyn til menneskers sundhed og bevarelsen af et alsidigt dyre- og planteliv.

## Planlovens § 11a

### **Anvendelse af kystvande.**

11a, stk. 20 Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

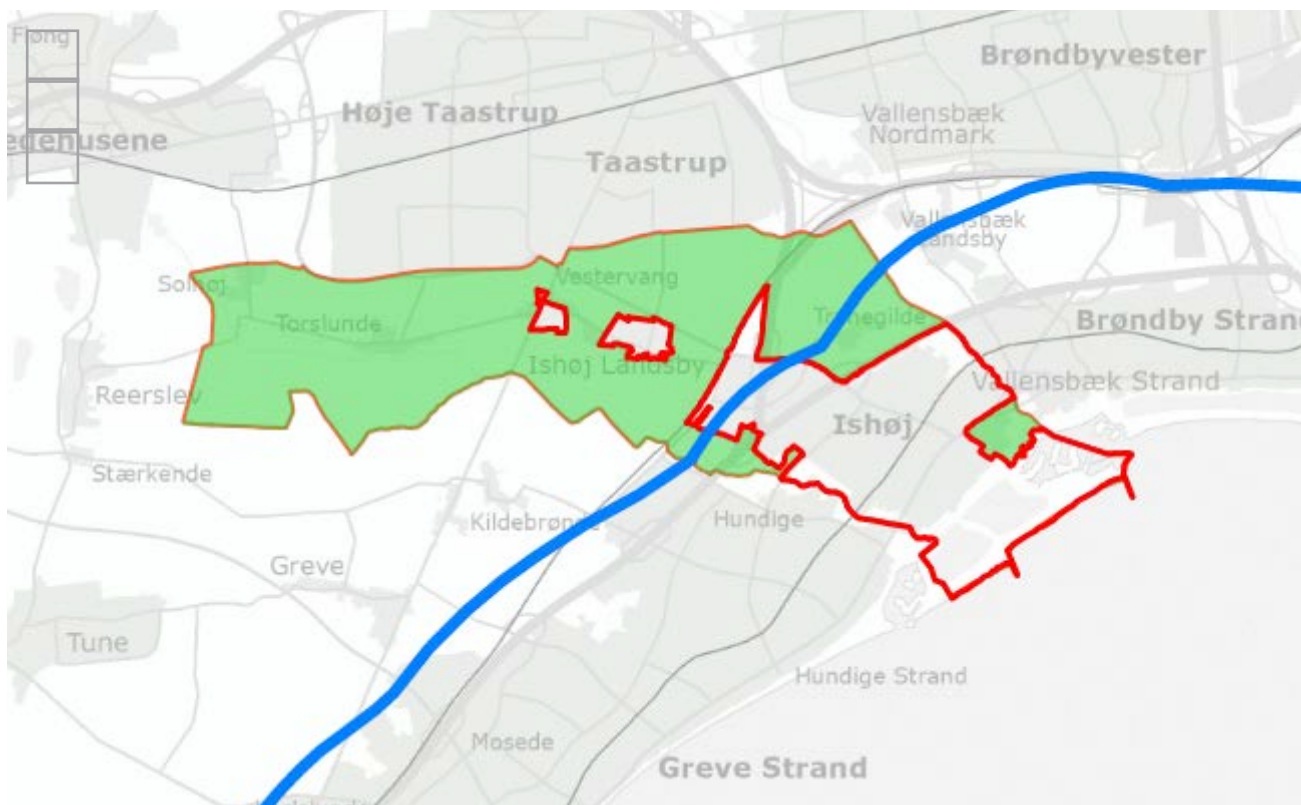
### **Kystnærhedszone**

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

### **Grøn kystkile**

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

# Kystnærhedszone



74. Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven § 5a, stk. 3 og fremgår af kortet.

75. I kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

## **Det kystnære byområde**

76. I de kystnære byzonearealer, der ligger ud til kysten eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at:

- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed
- Der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer
- Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder Ishøj Havn, og at offentligheden sikres adgang til kysten

77. I redegørelsen til lokalplanforslag skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse

i området, skal der gives en begrundelse herfor.

## Redegørelse

### **Kystnærhedszonen**

For at sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres åbne karakter og fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, skal kommunens planlægning respektere en statslig kystnærhedszone. Kystnærhedszonen dækker kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke de områder, der er udlagt som byzone – de kystnære byzonearealer har andre regler.

Kommunens kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I Ishøj Kommune er hele byområdet udlagt som byzone og således omfatter kystnærhedszonen kun de få arealer, som ligger i landzone inden for en 3 kilometers afstand fra kysten, som er et område ved Tranegilde i en afstand på 3 kilometer til kysten samt det grønne område fra Ishøj Parkvej til lige øst for Vejleåvej hvor 3 kilometerzonen ophører. Alle landzonearealer i kystnærhedszonen er en del af Fingerplanens grønne kiler.

### **De kystnære byzonearealer**

Størstedelen af Ishøj Kommune ligger inden for 3 km til kysten og ligger dermed i byzone.

Kravene til planlægning i de kystnære dele af byzonerne handler især om den måde, som byudviklingen finder sted på. Det er vigtigt, at der kan skabes rum for, at der kan ske den nødvendige byudvikling i byområderne, og at de åbne kyster kan friholdes og fortsat have stor natur- og landskabelig værdi.

Planloven rummer en række bestemmelser om planlægning i den kystnære del af byzonen, herunder at kommunen i redegørelsen til lokalplansforslag for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøre rede for påvirkningen. De kystnære byzonearealer er en planlægningszone.

Kystnærhedszone og strandbeskyttelseslinjen er to forskellige lovgivninger

Reglerne for kystnærhedszonen gælder for kommunerne, der skal tage særlige hensyn, når de udarbejder kommune- og lokalplaner i områder ved kysten. Reglerne for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen gælder for alle, der ejer arealer langs kysten.

Her er tale om en forbudszone. Kystnærhedszonen er reguleret i planloven. Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen er reguleret i naturbeskyttelsesloven.

### **Strandbeskyttelseslinje**

Hvis man bor ud til en strand, må man ikke bygge eller indrette sig ligeså frit, som man må andre steder i landet. Kyster og strande skal være åbne og naturlige – for befolkningen og for turisterne. Det besluttede Folketinget allerede i 1937, med forbud mod byggerier mellem vandkanten og 100 meter ind på land – kendt som strandbeskyttelseslinjen. Senest blev linjen udvidet til 300 meter i 1999.

Fra strandkanten og 300 meter ind på land gælder derfor særlige strikse regler for, hvordan man må bygge og bo. I forbindelse med revision af planloven er der åbnet for, at der ikke længere skal søges om dispensation til opførelse af mindre installationer som terrasser, gyngestativer, højbede m.v., og kommunerne kan søge om ophævelse eller ændring af strandbeskyttelseslinjen på havne og arealer mellem by og havn.

I den forbindelse søgte Ishøj Kommune om at få ophævet strandbeskyttelseslinjen for havnen, samt nogle tilstødende arealer samt på arealer mellem by og havn. Ishøj Kommunes ønsker blev delvist imødekommet i december 2019.

Strandbeskyttelseslinjen er således ophævet for havnen og en del af arealet mellem havn og by.

Kommunen kan i en ny lokalplan planlægge i henhold til Fingerplanens grønne kystkile ved Køge Bugt Strandpark, herunder for mindre bymæssige fritidsanlæg, der understøtter det maritime friluftsliv og turisme, for mindre restauranter, cafeer, kiosker o.l. og for mindre overnatningsfaciliteter.

# Planlovens § 11a

## **Anvendelse af kystvande.**

11a, stk. 20 Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

## **Kystnærhedszone**

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

## **Grøn kystkile**

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

# Grøn kystkile



78. Afgrænsningen af 1) natur- og strandområder, 2) bynære strandområder og 3) havne, skal understøtte en fastholdelse og videreudvikling af Køge Bugt Strandparks funktion, som et rekreativt område af regional betydning.

79. I lokalplanlægningen skal anvendelsen tage udgangspunkt i Fingerplanens bestemmelser indenfor de enkelte områder.

## Redegørelse

Fingerplan 2019 udpeger en særlig grøn kystkile for Køge Bugt Strandpark. Beliggenhedskommunerne (Brøndby, Vallensbæk, Ishøj, Greve og Hvidovre) skal i den kommunale planlægning afgrænse 1) natur- og strandområder, 2) bynære strandområder og 3) havne.

Køge Bugt Strandpark varetager med sine natur- og strandområder og fire lystbådehavne en central funktion, som et rekreativt område af regional betydning. Udpegningen som grøn kystkile i Fingerplanen har på den ene side skabt gode

forudsætninger for, at strandparken siden indvielsen i 1980 har udviklet sig til et område med stor naturmæssig og rekreativ værdi. Udpegningen indebærer imidlertid også begrænsninger – fx ift. en bredere, rekreativ udnyttelse af havne- og strandområder. På den baggrund åbner Fingerplanen mulighed for at lokalplanlægge for mindre bymæssige fritidsanlæg og større, midlertidige bymæssige fritidsanlæg på nærmere afgrænsede områder, hvis det understøtter fastholdelsen og videreudviklingen af strandparkens funktion, som et rekreativt område af regional betydning.

Udpegningen af henholdsvis natur- og strandområder, bynære strandområder samt havneområder er sket med baggrund i de naturmæssige beskyttelsesområder, således de primært har defineret afgrænsningen af natur- og strandområderne. Havneområdet er afgrænset i henhold til de eksisterende plangrundlag i lokalplanerne. De bynære strandområder er udpeget, hvor der allerede i dag er en naturlig adgang fra baglandet til strandområderne og hvor der i dag findes parkeringsarealer og toiletbygninger. Det er på disse arealer, der kan arbejdes med en bedre tilgængelighed for gæster samt mindre, bymæssige fritidsanlæg fx faciliteter til vinterbadere, udendørsservering og udstyrskrævende friluftaktiviteter.

Indenfor de udpegede områder kan der lokalplanlægges for mindre bymæssige fritidsanlæg og større, midlertidige bymæssige fritidsanlæg på nærmere afgrænsede områder, hvis det understøtter fastholdelsen og videreudviklingen af strandparkens funktion, som et rekreativt område af regional betydning. Planlægningen skal holdes inden for rammerne af relevant lovgivning, herunder lov om naturbeskyttelse. Det forudsættes, at strandparken fastholdes som et område med store landskabelige og naturmæssige værdier, og at planlægningen sker under hensyntagen til disse værdier. Det forudsættes endvidere, at den almene adgang til strandparken fastholdes.

# Planlovens § 11a

## **Anvendelse af kystvande.**

11a, stk. 20. Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

## **Kystnærhedszone**

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

## **Grøn kystkile**

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.



# Mobilitet



## Planlovens § 11a

11a, stk.4. Beliggenheden af trafik anlæg.

# Parkeringsnormer

## Parkeringsnormer

80. Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.

### Parkeringsnormer

<b>Boliger</b>	
<b>(Udenfor de stationsnære områder mere end 1.200 m fra stationen)</b>	
Åben-lav	Min. 2 pladser pr. bolig
Tæt-lav	Min. 1,5 pladser pr. bolig
Etagebebyggelse	Min. 1,5 pladser pr. bolig
Senior etagebebyggelse	Min. 1 plads pr. bolig + 10 %
<b>(Indenfor de stationsnære områder mindre end 1.200 m fra stationen)</b>	
Tæt-lav	Min. 1 plads pr. bolig
Etagebebyggelse	Min. 1 plads pr. bolig
<b>(Indenfor de stationsnære kerneområder mindre end 600 m fra stationen)</b>	
Tæt-lav	Min. 1 plads pr. bolig
Etagebebyggelse	Min. 0,8 plads pr. bolig

<b>Erhverv</b>	
Bymidte	1 pr. 50 m <sup>2</sup> .
Erhvervsområder	1 pr. 50 m <sup>2</sup> af den til erhvervet tilknyttede administration. Parkeringskrav til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i hvert tilfælde.

<b>Cykler</b>	
Etageboligbebyggelse	Min. 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m <sup>2</sup> , alternativt pr. bolig.  Min. 50 % af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

## Redegørelse

### Kollektiv trafik

For at Ishøj Kommune er attraktiv for både private og virksomheder, skal der sikres god adgang til arbejdspladser, hyppige og hurtige forbindelser til større byer samt god adgang til offentlige servicefunktioner.

Den kollektive trafik i Ishøj består af S-tog, busser og flextur. S-togene står for den største del af den regionale trafik, og benyttes i høj grad af borgere i kommunen med

arbejde andetsteds i københavnsområdet. Flexitur fungerer som behovsstyret kollektiv transport og er tilgængelig for alle. Hertil kommer særskilte transportløsninger for skoleelever, ældre og handicappede.

Bustrafikken er delt i regionale og lokale busruter. De regionale busser forbinder Ishøj med andre kommuner i københavnsområdet. De lokale busruter og flexitur servicere de enkelte bydele og landsbyerne i kommunen, og forbinder dem med Ishøj By.

For at så mange brugere som muligt vælger at benytte offentlige transportmidler, er det vigtigt, at de gøres mere attraktive. For bustrafikken gøres dette fx ved at sikre, at ruterne dækker områder, hvor potentialet for benyttelse af busserne er størst. Derudover skal busserne køre med en passende frekvens, og give gode forbindelsesmuligheder til andre transportformer. For togtrafikken er det vigtigt, at der skabes gode parkeringsforhold for pendlere, samt at der sikres en høj frekvens af afgang.

En analyse af bustrafikken viser, at de fleste buslinjer og rejser gennemskærer mindst én kommunegrænse, og at der derfor er et stort behov for fremtidig koordinering mellem kommunerne, for at tilgodese borgernes behov for et sammenhængende busnet.

I 2025 kommer letbanen til Ishøj og vil få to stop, et ved Strandparkstien på Ishøj Strandvej og et på Ishøj Stationsforplads. En letbane kan transportere flere passagerer ad gangen end en bus. Det er en af grundene til, at letbaner bliver anlagt i stedet for busser eller ligefrem erstatter eksisterende buslinjer.

### **Trafiksikkerhed**

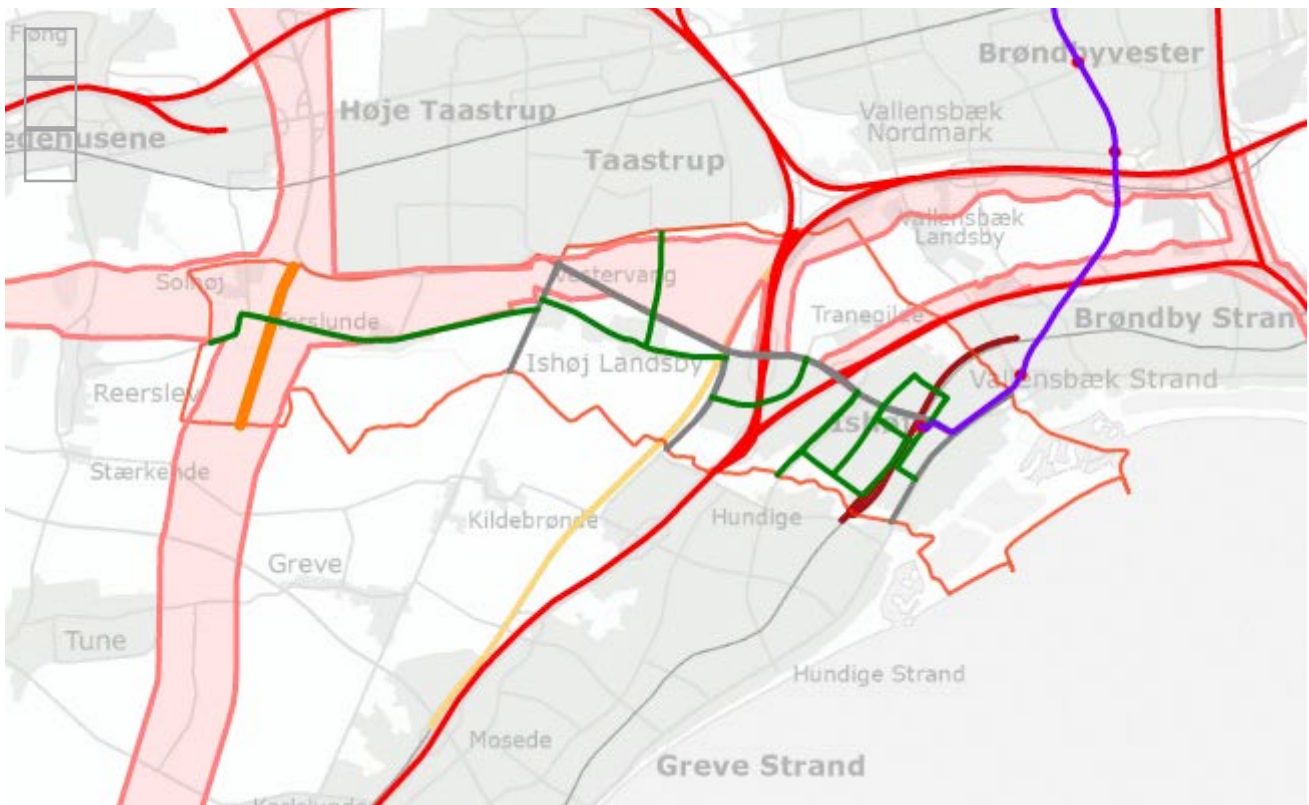
Overensstemmelse mellem en vejs hastighedsbegrænsning og vejens udformning er en vigtig brik i uheldsbekæmpelsen. Derfor skal der gennemføres en målrettet indsats for, at skabe overblik over denne overensstemmelse og andre trafiksikkerhedsmæssige problemer i kommunen. Herunder skal sikring af skoleveje prioriteres højt.

Det er byrådets mål, at der snarest udarbejdes en trafiksikkerhedsplan der kortlægger de største trafiksikkerhedsmæssige problemer, samt en handlingsplan for de fremtidige indsatser. Veje og kryds med mange uheld skal udpeges, og trafiksikkerheden skal forbedres på disse steder. Kommunen vil deltage i nationale, regionale og lokale kampagner og tiltag for større trafiksikkerhed.

# Planlovens § 11a

11a, stk.4. Beliggenheden af trafik anlæg.

# Trafikanlæg



81. Som udgangspunkt fastholdes den nuværende overordnede vejstruktur og niveauinddeling i Ishøj Kommune.

82. Der skal sikres areal til Ring 5, Tværvej mellem Tune Landsby og Sydvej, letbanen mellem Ishøj og Lyngby og transportkorridoren i overensstemmelse Fingerplan 2019.

## Redegørelse

Trafikken på vejene er meget forskelligartet. På nogle veje er der behov for at kunne afvikle store mængder tung trafik, og andre steder skal vejene kun afvikle lokal trafik til og fra boligområder. Ændringer af eksisterende arealanvendelse, eller anden byudvikling kan ændre på kravene til vejene. Derfor er der også vidt forskellige krav til vejenes udformning. For at kunne stille klare målsætninger for vejenes anvendelse opdeles de i fire forskellige vejklasser.

**Fjertrafikveje** har til formål at afvikle den overordnede trafik i regionen. Det er Køge Bugt Motorvejen og Motorring 4 der løber gennem kommunen. Det er statsveje og er

ikke omfattet af kommuneplanen.

**Primære trafikveje** har til formål at afvikle den overordnede trafik i lokalområdet. Det er et kommunalt ønske, at trafiksikkerheden på disse veje har et højt niveau. Eventuelle initiativer til at sænke hastigheden skal tage hensyn til behovet for fremkommelighed.

**Sekundære trafikveje** omfatter veje, der ikke betjener store trafikmængder og meget tung trafik. Gennemkørende trafik søges mindsket og trafiksikkerheden prioriteres højt. Sekundære trafikveje skal som udgangspunkt friholdes for øgning i trafikken.

**Lokalveje** er de veje i kommunen der betjener boligområderne og indeholder ingen betydelig gennemkørende trafik. På lokalveje kan der forekomme fodgængere og cyklister. Lokalveje har ofte direkte forbindelse til kommunens separate stisystem. Lokalveje skal som udgangspunkt friholdes for gennemkørende trafik.

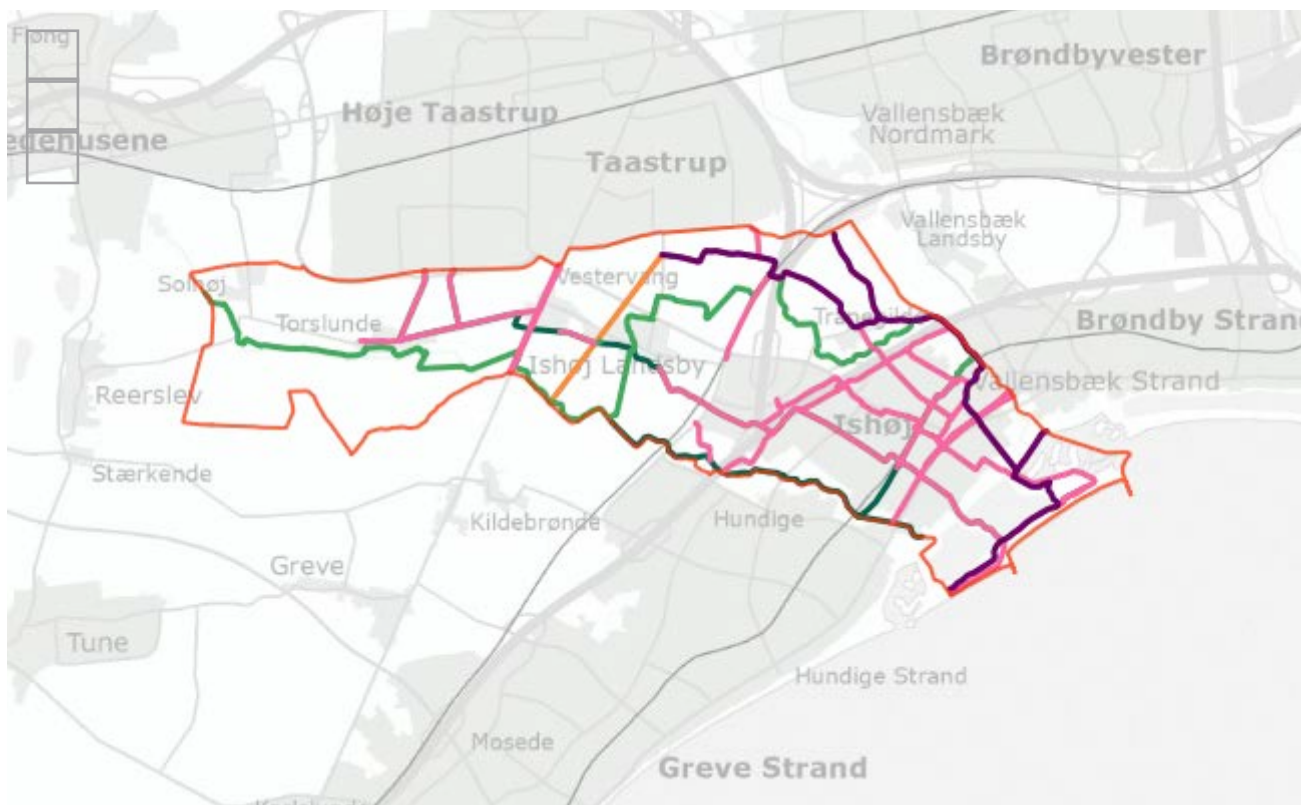
Den gode tilgængelighed fra det overordnede vejnet tiltrækker både kunder og medarbejdere til virksomheder. For at fortsætte den gode udvikling, arbejder kommunen med at gøre området endnu mere attraktivt for nye og eksisterende virksomheder. Erhvervstrafik er som oftest lig med tung trafik, og derfor er det kommunens holdning, at den koncentrerer på fjerntrafikvejene og de primære trafikveje ud fra hensyn til trafiksikkerheden.

Kommunen er med i forsøgsordningen med modulvogntog. Dette forventes, på grund af færre lastbiler, at kunne medføre mindre belastning på vejene samt mindre luftforurening. Derudover forventes det, at virksomhederne vil kunne drage økonomiske fordele ved brug af modulvogntogene, på grund af bedre kapacitetsudnyttelse.

## Planlovens § 11a

11a, stk.4. Beliggenheden af trafikanlæg.

# Stier



83. Strækninger, der er en del af det regionale trafikstinet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken.

84. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken, skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler. Belægningen skal være jævn og egnet til cykling.

85. Ishøj Kommune skal, i samarbejde med trafikkselskaber, sikre tilstrækkelig plads til attraktiv cykelparkering ved større knudepunkter, så skiftet mellem den kollektive trafik og cykling bliver nemt.

## Redegørelse

Ishøj Kommune er kendt for sit differentierede stisystem, der adskiller tunge og lette trafikanter. Cyklister og fodgængere bevæger sig sikkert mellem byområderne i et net af stier, broer og tunneller. Adskillelsen bevirker, at biler, cykler og fodgængere har færre konfliktområder, og dermed er risikoen for uheld mindre. Stisystemet opleves dog af nogle borgere som utrygt. Mørke tunneller, afsides beliggenhed, beplantning tæt på



stierne og hurtigkørende knallerter er nogle af de ting som gør, at stierne føles utrygge.

Stinettet i kommunen skal forbinde de enkelte bydele og bysamfund indbyrdes og skabe forbindelse til de omkringliggende kommuner. Stinettet skal fremstå som en helhed, og være uden delstrækninger med væsentligt forringet sikkerhed. Alle stier skal være tydeligt skiltet.

Stinettet skal vedligeholdes, så det fremstår attraktivt og trafiksikkert. I planlægningen af stier og ruter skal der fokuseres på, at ruterne bliver kortest mulige, ligesom der ved alle offentlige bestemmelsessteder skal være tryk og sikker cykelparkering i tilstrækkeligt omfang.

For at minimere forureningen, skal der ydes en ekstra indsats for at øge antallet af cyklister og fodgængere. Specielt på de korte ture, da en koldstartet bil udleder uforholdsmæssigt mange skadelige partikler de første fem minutter efter start.

Den nationale trafikplan lægger op til, at cykeltrafikken skal prioriteres i kommunernes planlægning. Ishøj Kommune er interesseret i, at indgå i et regionalt net af pendlerruter herunder supercykelstier, og vil derfor arbejde for at skabe bedre stiforbindelser, også ud af kommunen.

Trygge skoleveje skal prioriteres højt. Det skal derfor indarbejdes i kommunens fremtidige trafiksikkerhedsplan, at børnenes vej til skole skal være så trafiksikker som mulig.

Der skal sikres gode tilgængelighedsforhold for syns- og bevægelseshandicappede i kommunen. Alle har ret til og behov for, at kunne færdes i by- og landområder på egen hånd. Tilgængelighed kan ofte indarbejdes i fremtidige projekter uden væsentlige merudgifter.

Det regionale stinet i Ishøj Kommune skal styrkes. Stinettet er primært rettet mod, at tilgodese hurtigst mulig cykeltransport og ligger som følge heraf langs de større veje. Der er i Ishøj udpeget regionale stier langs Køgevej, Ishøj Strandvej og Køge Bugt Motorvejen. Stinettet skal forbinde store befolknings- og arbejdspladskoncentrationer, give god adgang til regionens større trafikterminaler, samt give pendlere forskellige muligheder for valg af transportmiddel. Endvidere arbejdes der på at forbinde det regionale stinet med nettet af naturstier.

# Miljø



## Planlovens § 11a

### Tekniske anlæg

11a, stk. 5. Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, vindmøller mv.

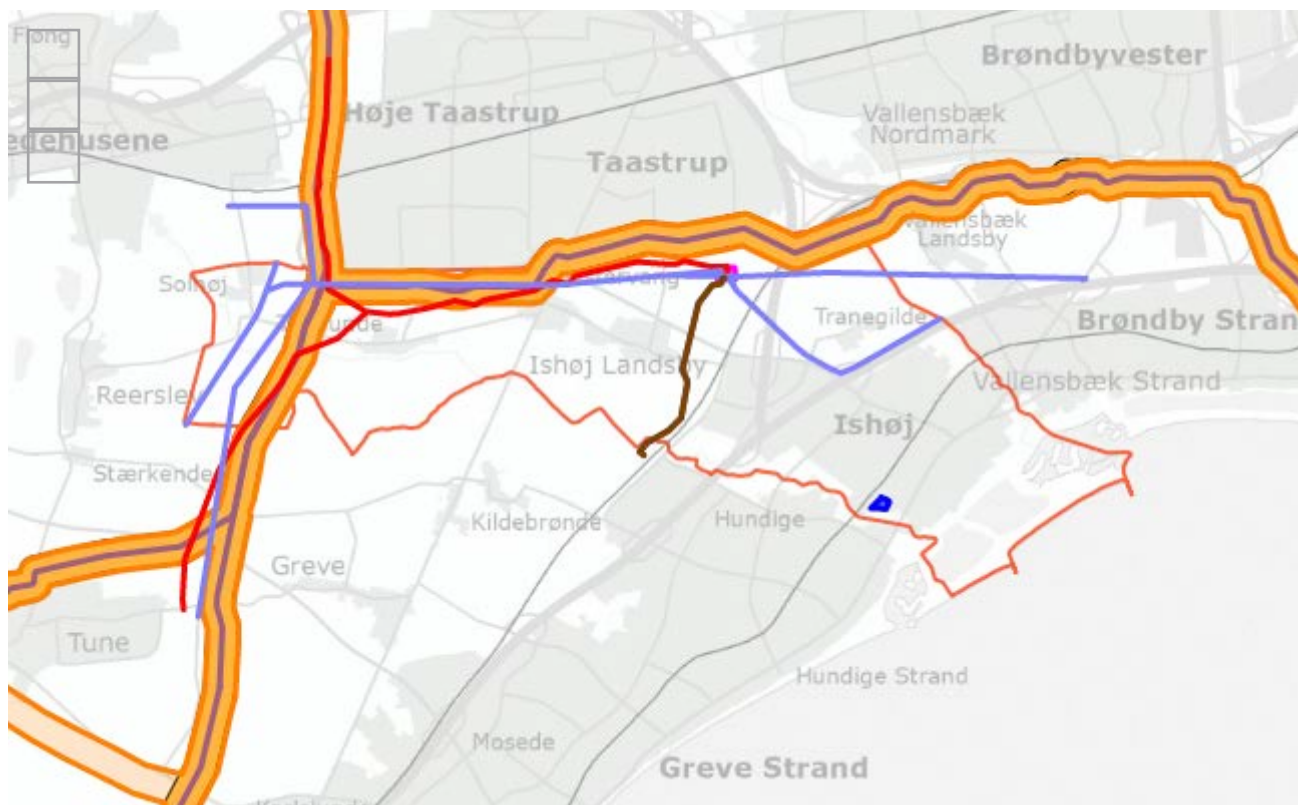
### Lugt, støv, støj og anden forurening

11a, stk. 7. Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. 15.

11a, stk. 8. Sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog 15.

# Tekniske anlæg

Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg.



## Affaldsanlæg

86. Der kan ikke udlægges arealer til biogasanlæg.

87. Der kan ikke lokaliseres anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenede (overskuds) jord, medmindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

88. Der må ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte affaldsanlæg bliver mindre end de anførte, medmindre det ved undersøgelser godtgøres over for kommunen, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

ANLÆG	AFSTANDSKRAV
Deponeringsanlæg, biogasanlæg, forbehandlingsanlæg, regionale komposteringsanlæg for haveaffald, komposteringsanlæg for andet end haveaffald og nedknusningsanlæg, risikovirkomheder	500 m
Komposteringsanlæg for haveaffald	300 m
Affalds- og slamforbrændingsanlæg	150 m
Slammineraliseringsanlæg og slamtørringsanlæg	100 m

## Tekniske anlæg

89. Høje objekter nær Eltransmissions luftledningsanlæg bør som minimum placeres i en afstand på objektets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

Høje elektriske ledende objekter nær Eltransmissions jordkabelanlæg bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

Der accepteres ikke solcelleanlæg i servitutarealet for el anlæg.

Eltransmissions el anlæg er generelt sikret ved tinglyste servitutter. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt fra Energinet.

90. Rammeområderne 10.D.2 og 4.D.3 er delvist beliggende i et class-location område (beskyttelsesområde ved naturgasledninger). Ved detailplanlægning/omdannelse af områderne skal kommunen tage kontakt til energinet.dk.

91. Placering af tekniske anlæg i kystzonen vil kun kunne accepteres, hvis en kystnær placering er påkrævet, eller hvor placering af tekniske anlæg uden for det kystnære område vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger. Dette gælder for eksempel tekniske anlæg i tilknytning til Ishøj Havn.

## Vindmøller

92. Der kan ikke opstilles store vindmøller over 25 meter.

## Husstandsvindmøller

93. Husstandsvindmøller må maksimalt have en total højde på 25 meter, og kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse eller lokalplan opstilles, såfremt de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme, og såfremt værdifulde landskabs-, natur- og kulturværdier ikke forringes.

94. Husstandsvindmøller må ikke placeres i kystnærhedszonen samt i de grønne kiler.

95. Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt. Ellers vil det kræve fornyet landzonetilladelse.

## Redegørelse - Tekniske anlæg

Tekniske anlæg omfatter trafikanlæg, forsyningsanlæg og -ledninger samt andre tekniske anlæg som for eksempel genbrugsplads, deponeringsanlæg, vindmøller, antennemaster m.v.

Fælles for disse anlæg er, at de skal placeres, så de påvirker boliger, erhverv og landskab mindst muligt. Generelt bør synlige tekniske anlæg begrænses.

### *Affaldsanlæg*

Affaldsanlæg omfatter anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer affald og som er godkendelsespligtige efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

I takt med byfornyelse af det lille erhvervsområde ønsker Ishøj Kommune at flytte genbrugspladsen fra sin nuværende placering ved varmegærket til det nye erhvervsområde ved Vejleåvej.

Ishøj Kommunes affald håndteres af affaldsselskabet I/S Vestforbrænding, som er placeret i Glostrup Kommune. Vestforbrændingen varetager behandling og genanvendelse af affald samt genbrug.

Der er fastsat afstandskrav mellem en række forskellige typer affaldsanlæg og forureningsfølsom arealanvendelse. Afstandskravene er fastlagt ud fra en vurdering af, hvilke gener hver type anlæg kan tænktes at påføre omgivelserne. Der kan være risiko

for lugtgener, støj, støv samt trafikbelastning.

### *Risikovirksomheder*

Risikovirksomheder er virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Planlægning for risikovirksomheder skal ske i henhold til bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder.

Omkring risikovirksomheder, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, må der i kommune- og lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for en afstand af 500 meter, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. Der er ikke udpeget arealer til risikovirksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav i Ishøj Kommune, jf. Fingerplanen 2017.

### *Gasledning*

Af hensyn til gensidige påvirkninger og lynnedslag, anbefales det at placere høje konstruktioner (vindmøller, antennemaster etc.) i en afstand af minimum 2 gange den maksimale byggehøjde fra gasledningen. Hvis afstandskravene ikke kan overholdes, ønsker Energinet at blive hørt i ansøgningsfasen, så en individuel vurdering af evt. jordingsanlæg kan foretages inden en tilladelse foreligger.

## Planlovens § 11a

### **Tekniske anlæg**

11a, stk. 5. Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, vindmøller mv.

### **Lugt, støv, støj og anden forurening**

11a, stk. 7. Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. 15.

11a, stk. 8. Sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog 15.

# Lugt, støv, støj og anden forurening

## Støj, støv, lugt og anden forurening

### 96. Støj, støv, lugt og anden forurening

Ved udlægning af arealer til følsom anvendelse, skal det sikres, at de vejledende grænseværdier overholdes. For støj fra veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder, gælder som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledninger for støj.

### 97. Veje

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg, skal støjgener så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområderne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj.

Ved udlæg af nye veje og ved udvidelse af eksisterende veje i eksisterende og planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes.

### 98. Jernbaner

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende jernbaneanlæg, skal støjgener så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområderne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj.

Ved etablering af nye jernbaner og ved udvidelse af eksisterende jernbaner i eksisterende og planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes.

### 99. Virksomheder

Ved udlægning af områder til støjfølsom anvendelse skal der tages hensyn til eksisterende støjende virksomheder enten ved afdæmpning eller støjforanstaltninger, således at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra virksomheder kan overholdes i de støjfølsomme områder.

Nye virksomheder kan kun etableres, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

100. Ved udlægning af arealer til følsom anvendelse herunder boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål skal det sikres, at de ikke er belastet af lugt, støv og anden luftforurening.

## Redegørelse

Klimaparken, som er et område, der er i gang med en transformation fra et blandet bolig- og erhvervsområde med mindre erhvervsvirksomheder til hovedsageligt boliger, er et område, hvor der indtil området er fuldt omdannet, er et stort fokus på eventuelle miljøkonflikter mellem de eksisterende erhverv og de nye boliger.

Støjgener opstår, når støjende og støjfølsomme aktiviteter er placeret for tæt på hinanden. I forbindelse med kommuneplanlægningen skal det sikres, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Ved udarbejdelse af lokalplaner vil der blive indarbejdet bestemmelser om støj og støjdæpende foranstaltninger, når det vurderes at være relevant.

I Ishøj Kommune er borgerne belastet af støj fra bl.a. motorvejstrafik, S-tog, og i fremtiden vil den nye højhastighedsbane mellem København og Ringsted også komme med et støjbidrag. Der er flere strækninger langs vejene, hvor støj fra trafikken overstiger de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen. Derfor er det nødvendigt med et fokus på reducere af støj både ved eksisterende og fremtidige støjfølsomme bebyggelser.

### **Trafikstøj**

Mange danskere er generede af støj fra biler, tog og fly. Vejtrafik er den væsentligste kilde til støjproblemer i Danmark. Ifølge Miljøstyrelsen er op imod hver tredje bolig i Danmark belastet med støj over den vejledende grænseværdi, og knap 8 % af befolkningen er jævnlige generet af vejstøj i deres bolig.

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener minimeres, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger 58 dB. For offentlig og privat



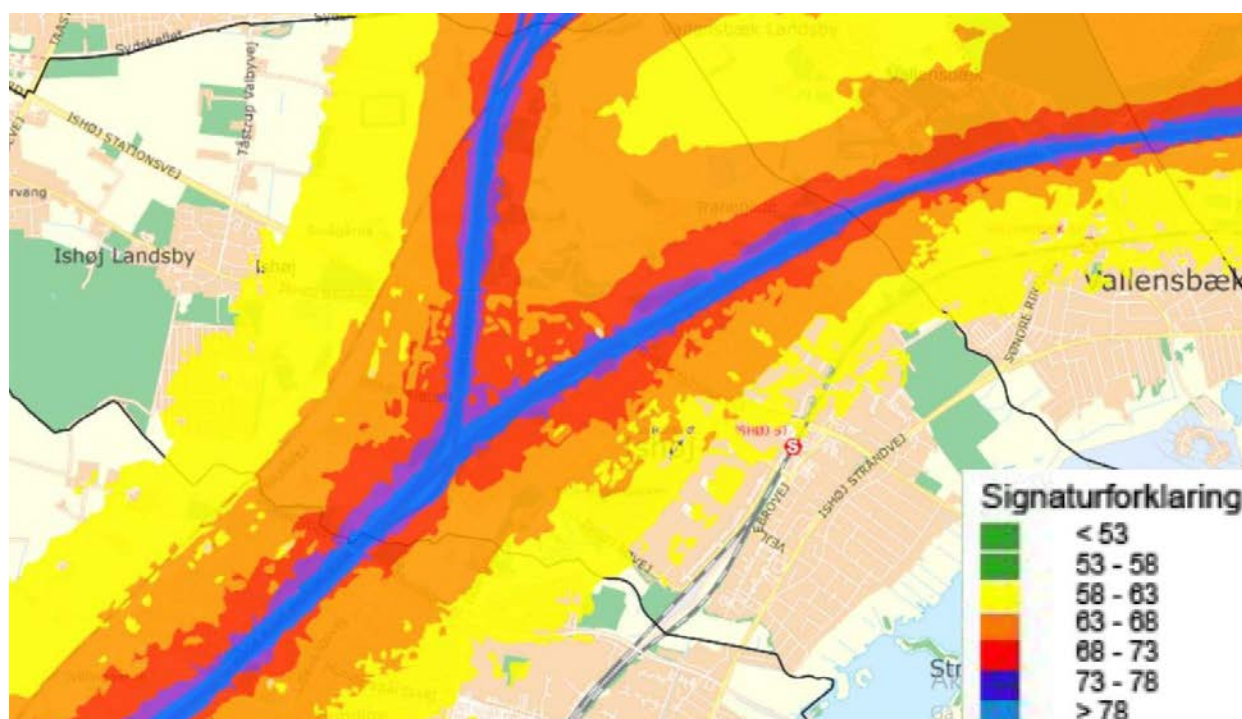
administration, liberale erhverv m.v. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB og for rekreative områder i det åbne land 53 dB. I forhold til jernbaner er de tilsvarende støjgrænser 64 dB, 69 dB og 59 dB.

I Ishøj Kommune er det til en hver tid Miljøstyrelsens gældende støjgrænser, der er udgangspunkt for planlægningen.

### **Veje**

Støj fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, andelen af tunge køretøjer, hastigheden, vejbelægning, dæk m.m. og lader sig ikke eller kun vanskeligt regulere, når vejen først er anlagt. Det er derfor vigtigt, at der allerede i planlægningsfasen tages højde for støjen.

Ved planlægning i landzone af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg, skal støjgener så vidt muligt helt undgås. Ved planlægning af nye vejanlæg i landzone skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i de eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.



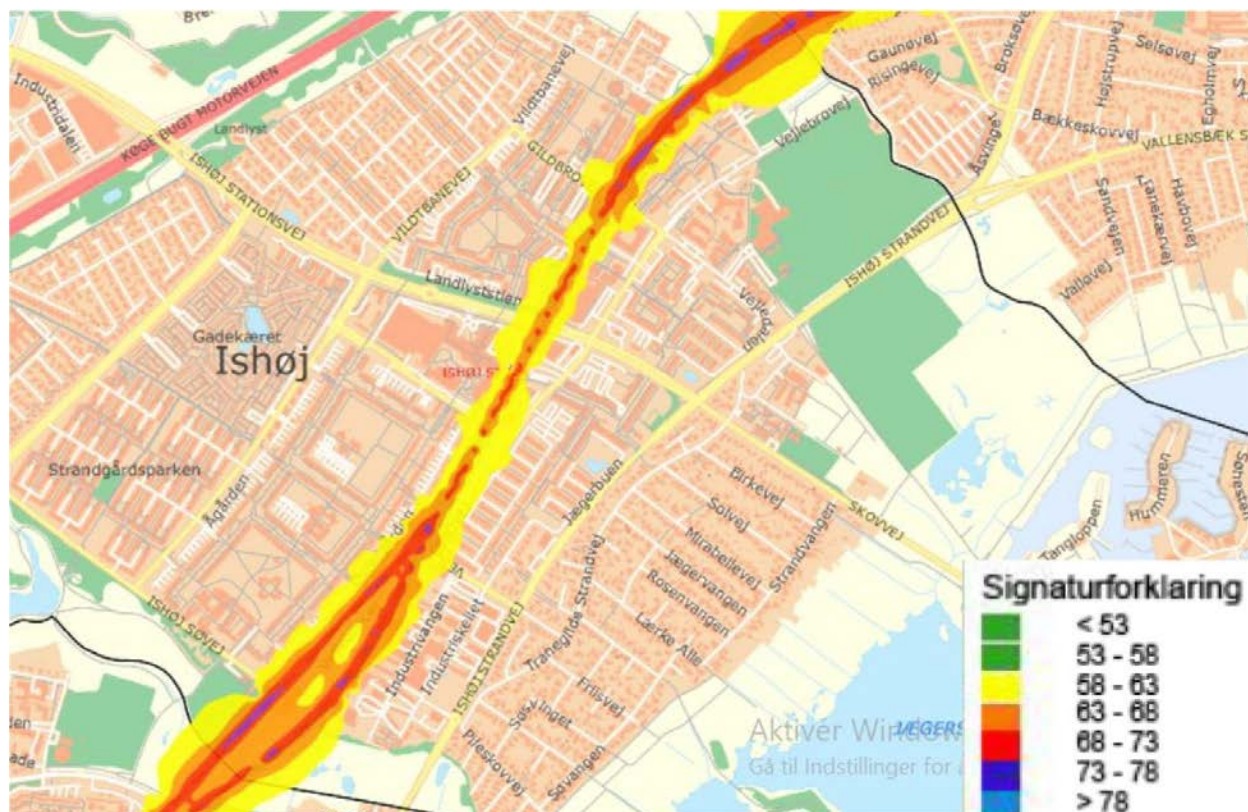
*Større veje - Dagtimer i 1,5 meters højde. 2017 - Kilde: Miljøstyrelsen*

### **Jernbaner**

Som for veje er det også i forbindelse med jernbaner vigtigt, at man i planlægningsfasen sikrer, at der ikke opstår støj- eller vibrationsproblemer.

Ved planlægning i landzone af nye boliger eller anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende jernbaneanlæg, skal støjgener så vidt muligt helt undgås.

Ved planlægning af nye jernbaneanlæg i landzone skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte boligområder.



Støj fra jernbaner - dagstimer i 1,5 meters højde. 2017 - kilde: Miljøstyrelsen

### **Virksomheder**

Etablerede virksomheder er sikrede mod skærpede støjgrænser i den periode, som en miljøgodkendelse gælder. Derudover er de generelt ikke sikrede mod krav om yderligere støjdæmpning, hvis naboarealer inddrages til støjfølsom anvendelse. For at undgå sådanne konflikter er der udformet en retningslinje, der sikrer, at områder til støjfølsom anvendelse ikke kan rykke tættere på eksisterende virksomheder, end at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes i de støjfølsomme områder.

## Planlovens § 11a

### Tekniske anlæg

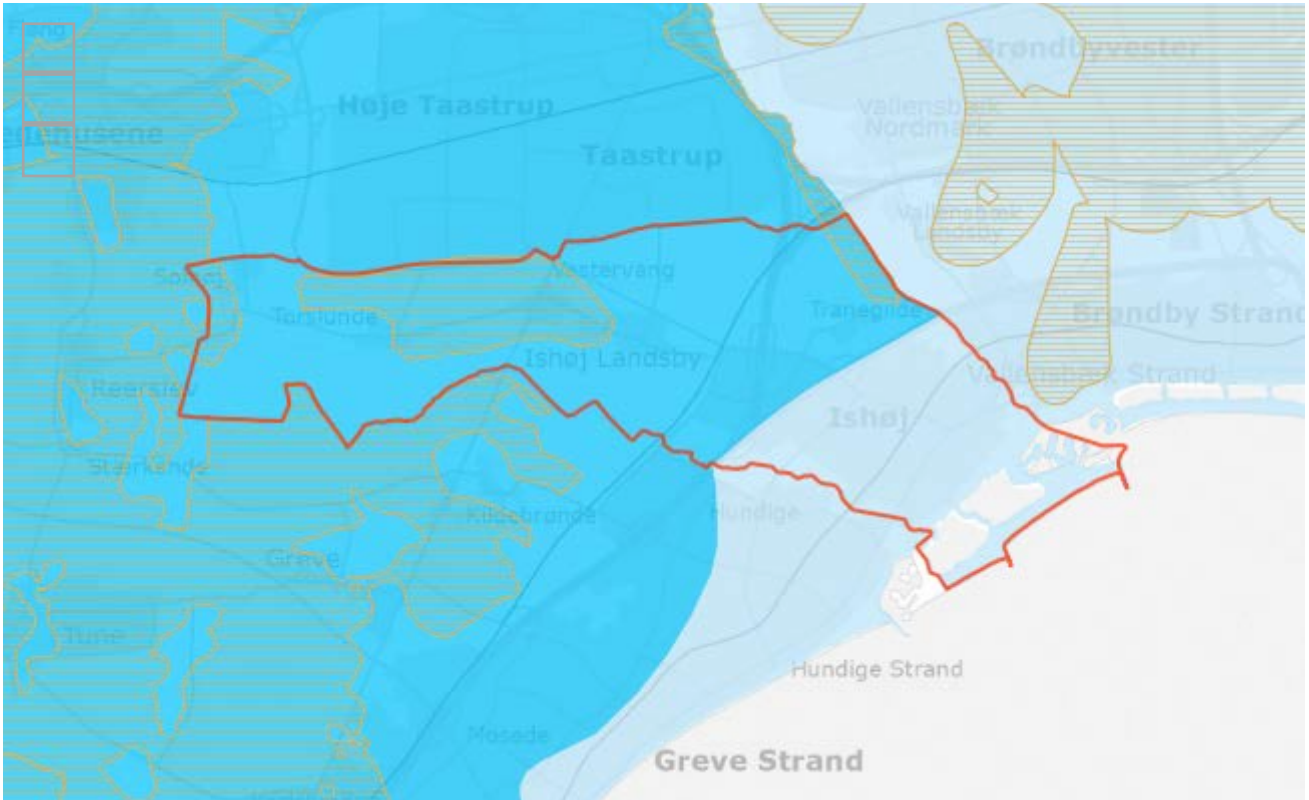
11a, stk. 5. Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, vindmøller mv.

## **Lugt, støv, støj og anden forurening**

11a, stk. 7. Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. 15.

11a, stk. 8. Sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog 15.

# Grundvand



## Grundvand

101. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD skal som hovedregel friholdes for byvækst og ændringer i arealanvendelsen til mere grundvandsbelastende aktiviteter.

102. I boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) må der ikke etableres eller påbegyndes grundvandstruende aktiviteter.

103. Vand fra afværgepumpning, grundvandssænkninger og lignende, der er uegnet til drikkevandsformål, skal under afvejning af lokale forhold søges udnyttet til natur/erhvervs-mæssige formål eller lignende, hvor en ringere vandkvalitet kan accepteres.

104. Det er ikke tilladt at bruge pesticider på de jorde, som Ishøj Kommune ejer og/eller forpagter ud. Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

105. Byudvikling og anden ændret arealanvendelse inden for områder med særlige

drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområde og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD.

Ved planlægning for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet skal følgende retningslinjer følges:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Arealerne skal forsynes med opkant, have hældning bort fra kant eller på anden måde sikres at overfladevand ikke nedsiver langs kanten af arealerne.
- Al oplag af grundvandstruende materialer skal være sikret mod vejrlig, og befæstning/gulve skal være etableret som tæt belægning.
- Olie og flydende kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret så de er beskyttet mod vejrlig. Beholderne være sikret mod påkørsel. Ikke dobbeltvæggede beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil.
- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Åbne grøfter/render og regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

## Redegørelse - Grundvand

### **Grundvandsbeskyttelse**

Kommunen skal sikre, at der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen, når der planlægges for byudvikling. En stor del af grundvandsbeskyttelsen sker med udgangspunkt i miljøbeskyttelsesloven, men det er ved kommuneplanlægningen, at kommunerne fastlægger arealanvendelsen og i den sammenhæng skal sikre, at risikoen for grundvandsforurening minimeres.

Kommunen skal i kommuneplanlægningen friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse samt følsomme indvindingsområder for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en

væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper eller anlæg. Kommunen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Vest for Køge Bugt Motorvejen er kommunen udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, og øst for Køge Bugt Motorvejen er kommunen udpeget som område med drikkevandsinteresser. Omkring 18 procent af kommunens areal er udpeget som nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), der blandt andet i relation til byomdannelse betragtes som den mest sårbare områdeudpegning, hvor grundvandet skal beskyttes ekstraordinært.

Der er udpeget boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for de almene vandforsyninger i kommunen for at forhindre og begrænse risikoen for forurening af grundvandet i boringernes nærområde og derved beskytte grundvandet.

#### *Vandforsyning*

Der indvindes store mængder grundvand i Ishøj Kommune til produktion af drikkevand til kommunens borgere samt Storkøbenhavn, derfor er det vigtigt at vandkvaliteten ikke forringes. HOFOR har 4 kildepladser i kommunen, hvorfra der årligt indvindes ca. 6 mio. m<sup>3</sup> grundvand til drikkevand. Ishøj Forsyning har tilladelse til at indvinde 800.000 m<sup>3</sup> grundvand pr. år til drikkevandsproduktion. Derudover er der 50 private indvindingsboringer, hvoraf de 36 bruges til drikkevandsforsyning, og 14 boringer bruges til vanding af afgrøder og husdyr.

[Link til grundvandsredegørelse](#)

## Planlovens § 11a

### **Tekniske anlæg**

11a, stk. 5. Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, vindmøller mv.

### **Lugt, støv, støj og anden forurening**

11a, stk. 7. Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. 15.

11a, stk. 8. Sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog 15.

# Klima



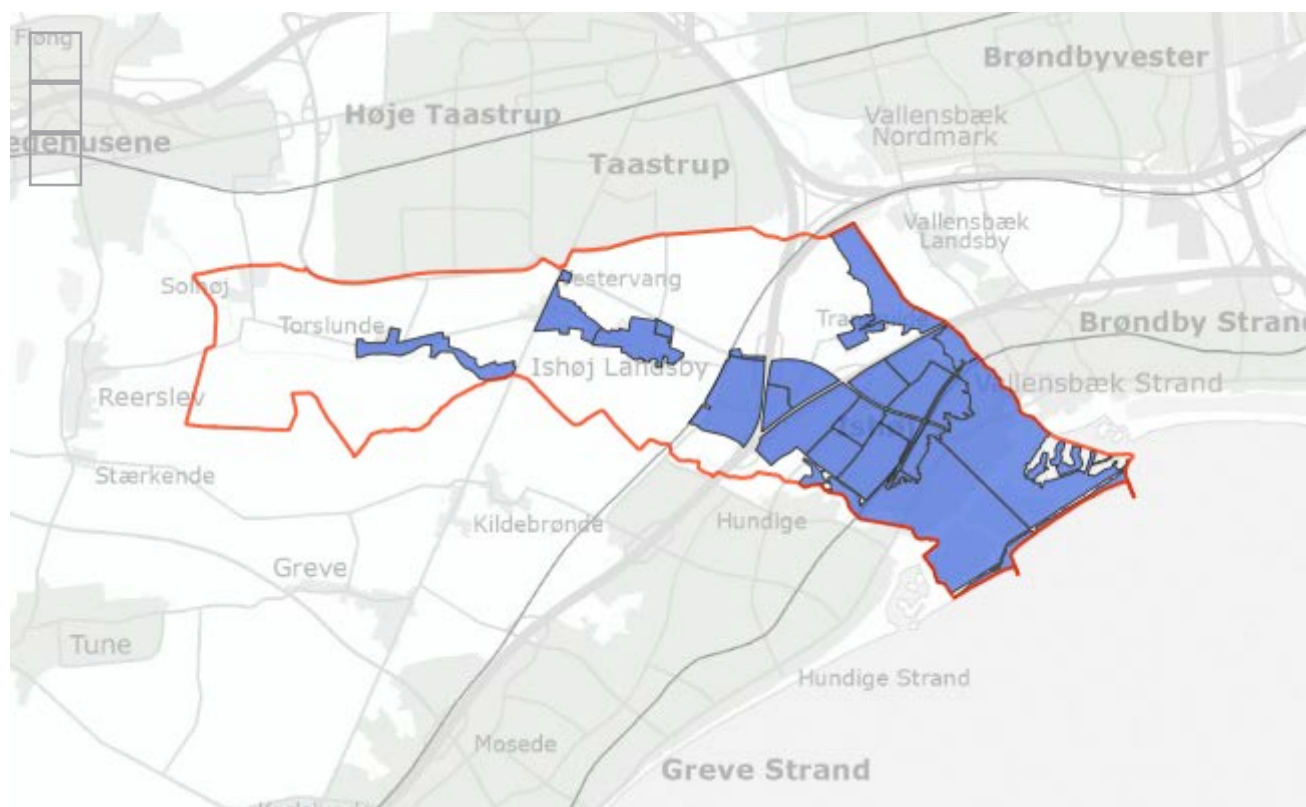
## Planlovens § 11a

11a, stk. 18 Udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

11a, stk. 19. Friholdelse af arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse, jf. kapitel 2 i lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.



# Oversvømmelsesområder



## Klimatilpasning

106. Oversvømmelsestruede arealer på grund af grundvand, regnvand og havvand fremgår af kort.

107. Ved detailplanlægning i områderne skal det sikres, at områderne disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet af grundvand, regnvand og havvand.

108. Ved planlægning af byudvikling, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. skal der foretages en vurdering af oversvømmelsesrisiko og muligheder for afværgeforanstaltninger.

109. Arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger.

110. Ved planlægning på havnearealer bør det i lokalplanlægningen sikres, at byggeriet anlægges med en sokkelkote, der sikrer bygninger og tekniske installationer mod oversvømmelse.

111. Afvanding skal indgå i fremtidige kommunale planer. Der skal eksempelvis

indarbejdes områder, der kan benyttes til kontrollerede oversvømmelser, rekreative områder med flere funktioner og etablering af våde enge for at fremme naturoplevelserne i kommunen.

112. Ved nybyggeri, større renoveringer og befæstning af større arealer skal det sikres, at vand kan løbe hen og opsamles der, hvor det gør mindst skade.

113. Generelt skal der i lokalplanlægningen indarbejdes plads til regnvandet, hvor de oversvømmelsestruede arealer bør indgå i regnvandshåndteringen. Tekniske anlæg til regnvandshåndtering og klimatilpasning skal som udgangspunkt indgå i rekreative, arkitektoniske og/eller funktionelle løsninger, som en integreret del af det aktuelle område.

## Redegørelse

### **Oversvømmelsestruede arealer**

Strandområdet er sårbart overfor store nedbørshændelser, høj vandstand i Køge Bugt samt høj grundvandsstand.

Den centrale del af Ishøj er især sårbart overfor kraftige nedbørshændelser samt oversvømmelse fra St. Vejle Å, LI. Vejle og Baldersbækken.

Landsbyerne er især påvirket ved kraftige nedbørshændelser.

### **Klimatilpasning**

Klimaændringerne vil medføre øgede nedbørsmængder, hyppigere ekstremnedbørshændelser samt stigende vandstande i havet. Ishøj Kommune er som kystkommune særligt sårbar over for følgerne af højvande i Køge Bugt og mere nedbør. Hele vandkredsløbet er derfor vigtigt, når kommunens klimatilpasning skal planlægges og udføres. Der er behov for at tilpasse afløbssystemet, vandløb, veje, diger og den generelle arealanvendelse til det fremtidige klima.

Bygninger skal sikres mod oversvømmelser, og parkeringspladser og grønne områder kan bruges til midlertidigt at tilbageholde regnvand. De store mængder regnvand skal

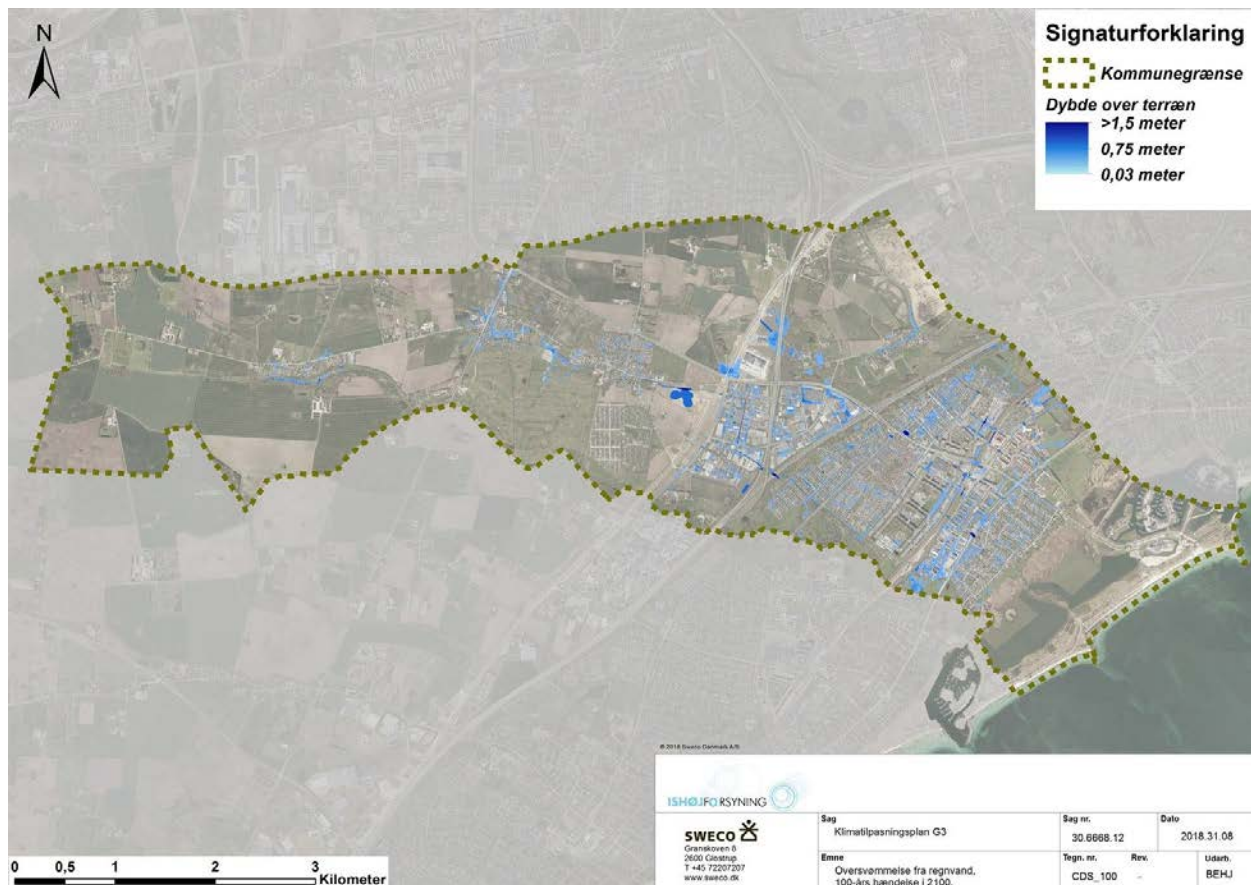
ses som en ressource i forhold til at øge den naturmæssige og rekreative kvalitet i kommunen.

### **Regnhændelse**

Klimatilpasning giver nye muligheder for at anvende vand i byen og grønne områder ved at tilbageholde, forsinke og styre regnvandet frem for kun at øge kapaciteten af kommunens afløbssystemer. Der kan tages højde for klimaændringerne allerede på planlægningsstadiet af nye byområder og ved renovering samt genplanlægning af eksisterende byområder. Bassiner til regnvand kan f.eks. etableres som søer, der kan anlægges i bymiljøet med henblik på at skabe flere rekreative områder til glæde for byens borgere.

Oversvømmelseskortet viser udbredelse af vand på overfladen ved en 100-års-hændelse for regn. Der ses områder, hvor der minimum vil være 10 cm vand på terræn. Beregningerne er udført af SWECO i 2018. En 100 års regnhændelse i 2100 vil medføre oversvømmelser flere steder med den største koncentration i de tæt bebyggede områder samt i lavere liggende områder. Der er udarbejdet risikokort, der sammenholder de forventede oversvømmelser med et overslag over de værdier, der i dag findes i de berørte områder, således at konsekvenserne ved en oversvømmelse kan illustreres. Dette er et redskab til at prioritere indsatserne.

Oversvømmelseskort regnhændelse – 100 års.



## Havvandsstigning og stormflod

Havvandsstigning og hyppigere stormflod vil i fremtiden gøre Ishøj Kommunes kystområder mere sårbare overfor oversvømmelser.

Ishøj Kommune indgår i risikoområdet for Køge Bugt, der er udpeget som et af de danske risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko. Denne udpegning er sket som led i den danske implementering af EU's oversvømmelsesdirektiv. For de udpegede områder skal der udarbejdes og siden revideres risikostyringsplaner. Risikostyringsplanen for Ishøj Kommune indeholder initiativer, der skal medvirke til at reducere risikoen for oversvømmelse. Den gældende risikostyringsplan er vedtaget den 6. oktober 2015. Der skal være vedtaget en ny risikostyringsplan senest i 2022.

Ishøj Kommune er beskyttet mod en nuværende 100-års stormflodshændelse op til ca. kote 2,4, hvor vandet kan brede sig ind over de indre diger ved Ishøj Havn. Når denne kote overskrides, kan der ske betydelige oversvømmelser af de bagvedliggende landområder. Det ydre dige i strandparken oversvømmes, på det laveste punkt ved en vandstand i kote 2,7 m. Ved en vandstand i kote 3,0 eller lavere vandstand med bølger er der flere muligheder for gennembrud.

En stormflod fra syd i Køge Bugt med en vandstand på 2,84 m, der vil svare til en 90 års hændelse i 2117, vil medføre at hovedparten af kommunens areal syd for Ishøj Strandvej vil blive oversvømmet, og oversvømmelsen vil langs St. Vejleå brede sig helt op til Vallensbæk Sø og Tranegilde Mose. Dele af Tranegilde Landsby vil også blive oversvømmet, samt nyttehaverne langs St. Vejleå og Ishøj Fritid & Idrætscenter. Arken Museum, Ishøj Bycenter, Ishøj Varmeværk samt S-banen ved kommunegrænsen mod henholdsvis Greve og Vallensbæk er sårbare lokaliteter ved havvandsstigning i Ishøj Kommune.

En fremtidig beskyttelse af Ishøj Kommune mod stigende vandstande vil være en forhøjelse af det eksisterende dige. Omkring havnearealerne vurderes det relevant at se på alternative løsninger. Her kan der arbejdes med en indre sikring omkring havnen eller en ydre sikring i form af en sluseport, der sikrer mod højvande.

Beregningerne for stormflod og havvandsstigning er udført af COWI for Regnvandsforum i 2019.

Fastlæggelse af sikringsniveauet for oversvømmelse fra Køge Bugt skal ske i dialog med nabokommunerne, da sikringen af Ishøj kun giver mening, såfremt der også sker en sikring hos nabokommunerne. Arbejdet omkring digesikringen koordineres med nabokommunerne og Strandparken. Der er påbegyndt et samarbejde med kommunerne langs Køge Bugt og Strandparken i forhold til revision af risikostyringsplan og kystsikring.

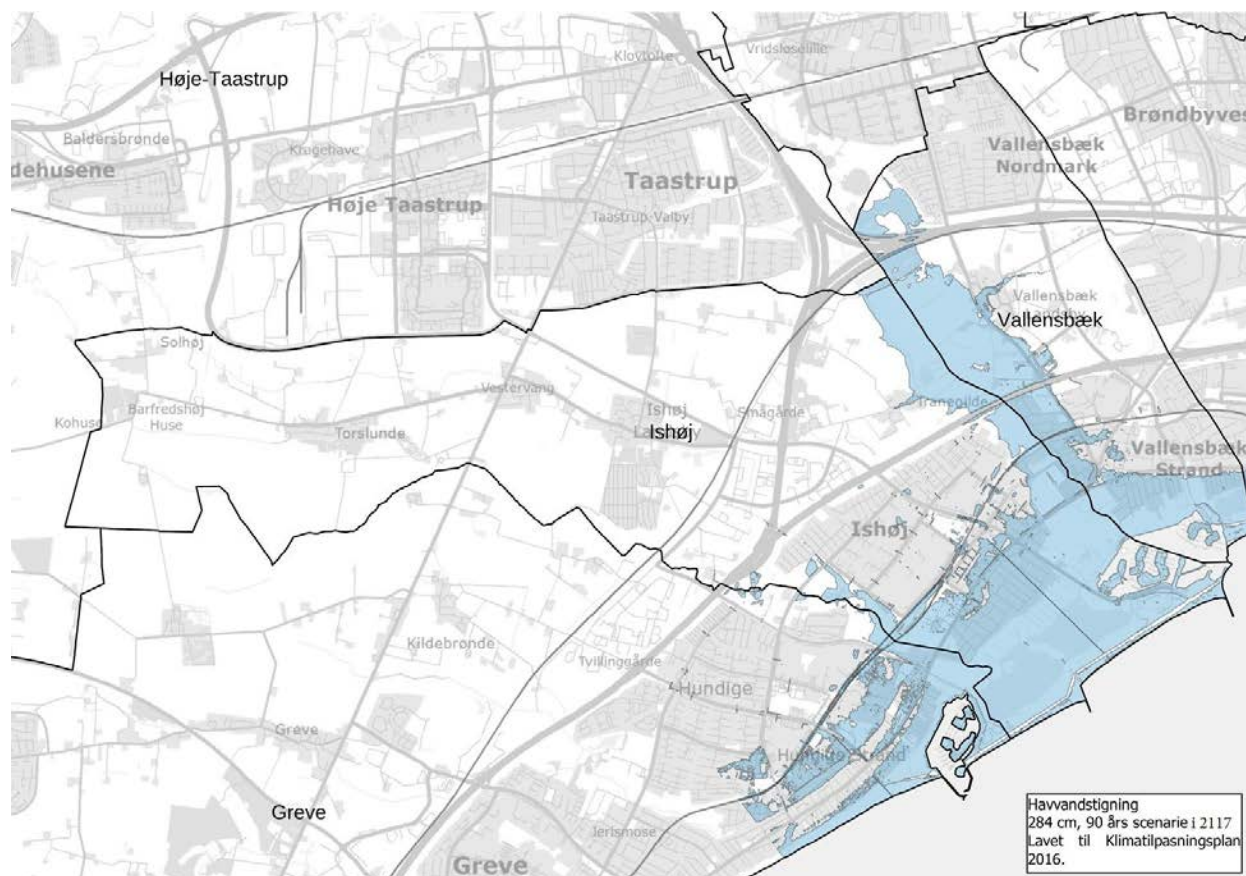
Det valgte niveau for generel stormflodssikring skal være udgangspunktet for overordnede anlæg til stormflodssikring, men afskærer ikke kommunen fra at godkende ansøgninger om individuelle kystbeskyttelsesforanstaltninger med et højere niveau for særligt følsomme anlæg.

I planlægningen af de kystnære dele af kommunen skal der generelt tages højde for en fremtidig havvandsstigning, med deraf følgende oversvømmelsesrisiko, og for stigende grundvandsstand. Behovet for lokal terrænregulering og anden tilpasning skal vurderes konkret.

I de udpegede områder med oversvømmelsesrisiko som vist på kortet skal lokalplaner sikre, at byggeri med afværgeforanstaltninger som udgangspunkt sikres til de angivne vandstands niveauer. Der skal tages højde for dynamisk udbredelse af oversvømmelse og i bølgeudsatte områder om fornødent også for et tillæg til sikring imod overskylning og lign.

For anlæg og installationer, der er særligt følsomme over for oversvømmelse, kan der om fornødent stilles krav om højere sikringsniveauer efter en konkret vurdering, dersom anlægget er af en sådan betydning, at en sikring imod hændelser med gentagelseshyppighed på 100 år ikke vurderes acceptabelt.

[Stormflod – Regnvandsforum \(COWI\) - pdf](#)



## Erosion

Udpegningen af erosionstruede områder er sket på baggrund af data fra kystdirektoratet ([www.kystatlas.dk](http://www.kystatlas.dk)).

Generelt er erosion ikke det store problem i Ishøj Kommune. Strandparken giver en fremskudt beskyttelse mod både erosion og højvande. Havnen og en del af stranden har en lille erosionsrate. Et mindre område af stranden øst for højden samt en del af stranden ned mod Hundige Strand udsættes for en moderat erosion. Så der er ikke umiddelbart behov for afværgeforanstaltninger i forhold til erosion. Der kan dog være behov for løbende vedligeholdelse og forhøjelse af digerne.

## Grundvand

På Sjælland forventes grundvandsdannelsen at stige fra ca. 48 mm/år til 51 mm/år.

Dette vil medføre en stigning i grundvandsspejlet på 0,25-1 m. På Vestegnen forventes

det at grundvandet vil stige op til 0,3 m. I store dele af Ishøj Kommune er der ca. 1 meter til grundvandet, og i det kystnære område ligger grundvandet tæt på terræn. Den kraftige vandindvinding i kommunen kan have indflydelse på om grundvandet stiger, falder eller forbliver i samme niveau som følge af klimaændringerne. Stigende grundvandsstand vil medføre stigende vandstand i søer og åbne regnvandsbassiner. I planlægningen skal der generelt tages højde for stigende grundvandsstand, og behovet for lokal terrænregulering og anden tilpasning skal vurderes konkret.

## Planlovens § 11a

11a, stk. 18 Udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

11a, stk. 19. Friholdelse af arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse, jf. kapitel 2 i lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.

# Om planen



# Kommuneplantillæg

Der er ikke vedtaget kommuneplantillæg til **Kommuneplan 2020**.

# Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er det dokument, der samler byrådets overordnede visioner for, hvordan Ishøj Kommune skal udvikles som et samlet geografisk område. Kommuneplanen omfatter en 12-års periode, men skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen er gældende for byrådets dispositioner, og byrådet skal arbejde for at føre dem ud i livet.

En kommuneplan består overordnet af:

**Hovedstruktur/Visionen**, som beskriver de overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse.

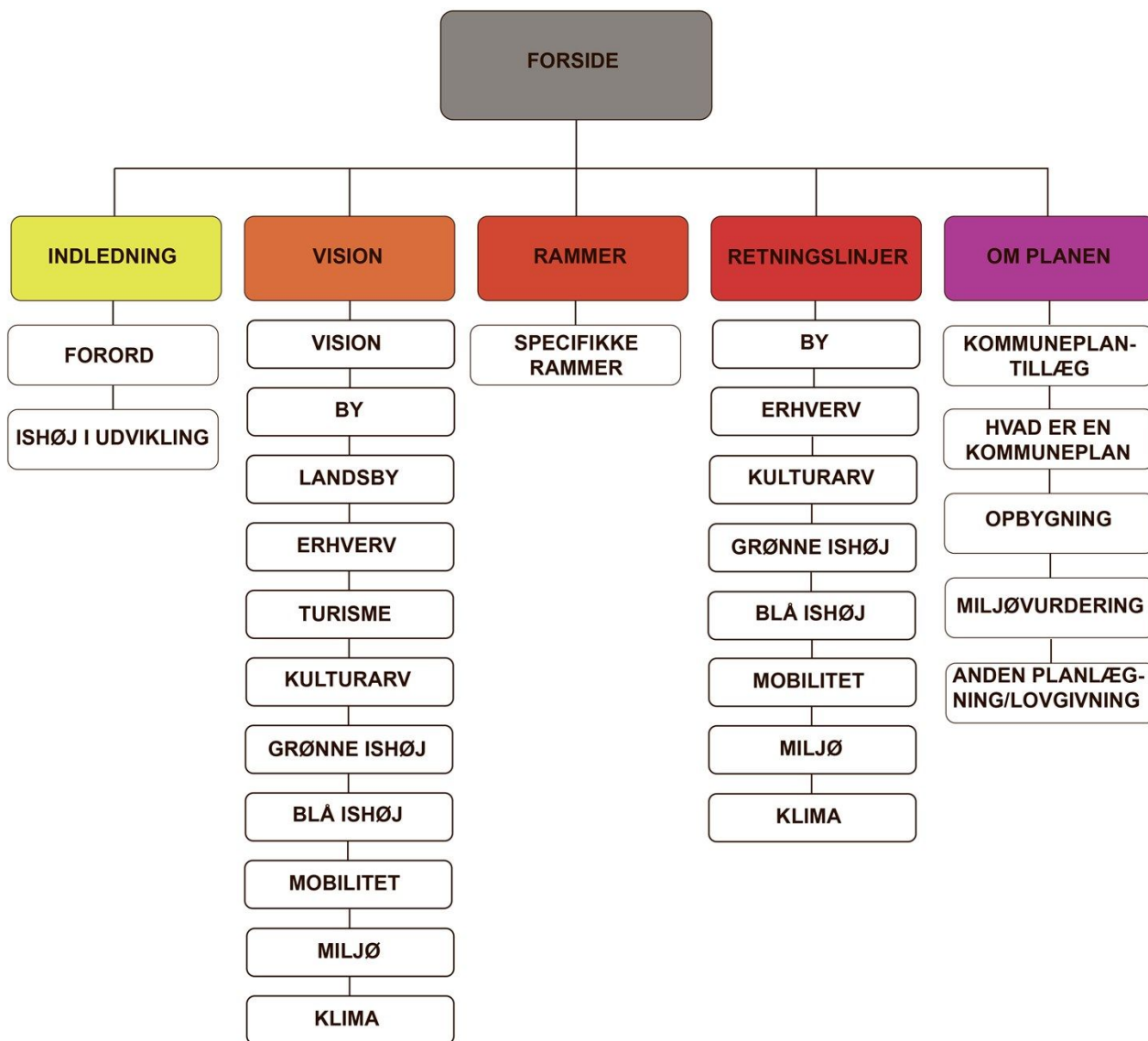
**Retningslinjer**, som fastlægger hvilke hensyn, der skal tages i bestemte områder, og hvordan byrådet skal administrere ansøgninger om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivningen.

Redegørelse for eksisterende og fremtidige arealanvendelse samt sammenhæng med lovgivning og andre planer.

**Rammer** for lokalplanlægning, som fastsætter det overordnede indhold af fremtidige lokalplaner.

Kommuneplanen er bindende for byrådet, som skal arbejde for planens gennemførelse. Der kan ikke dispenseres fra en kommuneplan, men byrådet kan vedtage tillæg til kommuneplanen, hvor en ramme eller retningslinje ændres.

# Kommuneplanens opbygning



# Miljøvurdering

Ishøj Kommune har udarbejdet forslag til Ishøj Kommuneplan 2020. Den nye kommuneplan indeholder flere nye retningslinjer som afføder ændringer i plangrundlaget. Miljøvurderingen forholder sig til ændringerne i plangrundlaget, som den nye kommuneplan medfører.

Forslag til Ishøj Kommuneplan 2020 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)<sup>1</sup> (herefter miljøvurderingsloven). Loven har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en miljøvurdering af de planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Kommuneplanen er omfattet af lovens § 8, stk. 1, nr. 1.

Miljøvurderingen af forslaget til ny kommuneplan omfatter vurderinger på et overordnet niveau, hvor den nærmere vurdering af de konkrete konsekvenser vil afhænge af den efterfølgende, mere detaljerede planlægning. Disse efterfølgende planer vil ligeledes skulle vurderes iht. miljøvurderingsloven.

Miljøvurderingen er gennemført for de ændringer i det eksisterende plangrundlag, som ønskes gennemført i forbindelse med det nye kommuneplanforslag. Det vil sige, at denne miljørapport udelukkende omhandler ændringer i forhold til Ishøj Kommuneplan 2014 og ikke en vurdering af det samlede indhold i forslag til Ishøj Kommuneplan 2020.

Miljøvurderingen kan læses her: [Miljøvurdering PDF](#)

# Forhold til lovgivning og overordnet planlægning - Kommuneplan 2020-2032

## **Planloven**

Den nye planlov trådte i kraft i juni 2017, og formålet med den fysiske planlægning i Danmark blev ændret fra at omhandle benyttelse og beskyttelse af natur og miljø til også at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst. Planlægningen skal således også skabe gode rammer for vækst, udvikling og øget velstand i hele landet.

## **Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning**

Fingerplanen gælder for 34 kommuner i hovedstadsområdet. Kommunernes planlægning må ikke være i strid med Fingerplanens bestemmelser og arealudpegninger.

## **Stationsnærhedsprincippet**

Fingerplanen fastsætter, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byomdannelse styrker den kollektive transport og modvirker trængsel. Der skal derfor fortrinsvist bygges tæt i de stationsnære områder og arbejdskraftintensive erhvervsbygninger og publikumstunge funktioner på over 1.500 etagemeter må kun under særlige omstændigheder placeres mere end 600 meter fra en station.

## **De grønne kiler og transportkorridoren**

I Ishøj Kommune er næsten hele landzonearealet i den vestlige del af kommunen samt en stor del af byzonearealet langs ådalene og kystzonen omfattet af Fingerplanens bestemmelser for de ydre, indre grønne kiler samt grøn kystkile ved Køge Bugt Strandpark. Fingerplanen sikrer, at de grønne kiler ikke inddrages til byzone eller anvendes til bymæssige fritidsanlæg. Fingerbystrukturen indebærer således, at områderne mellem byfingrene friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål og fastholdes som grønne kiler til regionale fritidsformål. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet.

Ishøj Kommunes eksisterende byzoneareal grænser op til de grønne kiler og transportkorridoren og udover nogle mindre arealer, som er taget ud af grøn kile i forbindelse med de seneste Fingerplanrevisioner, har kommunen ingen reelle muligheder for at øge byzonen. Alt byudvikling sker derfor som omdannelse.

Fingerplanen er blevet revideret i 2013, 2017 og 2019. Ved alle tre revisioner har Ishøj Kommune indgivet en række høringssvar, der har haft til formål at øge byzonearealet til byudvikling – både i forhold til erhvervsgrunde på indeklemte og støjbelastede arealer, men også i forhold til boligudvikling for at realisere Ishøj Byråds målsætning om flere borgere i Kommunen. En målsætning, der også vil imødekomme behovet for flere boliger i hovedstadsområdet.

Resultatet af revisionerne har betydet at Ishøj Kommune i de seneste år har kunne udlægge to nye erhvervsområder, udvide byzonen i Ishøj landsby, udlægge et nyt boligområde i Ishøj By og senest yderligere et udviklingsområde omkring den nye letbanestation.

### **Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet**

Regler vedrørende detailhandel i hovedstadsområdet er fastlagt i Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fra dec. 2018, som sætter rammerne for kommunernes planlægning for detailhandel.

Formålet med kommunernes detailhandelsplanlægning er fortsat at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer, og at sikre god tilgængelighed for alle trafikarter. Derudover skal planlægningen også skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Den nye planlov giver mulighed for større butikker i både bymidter og bydelscentre. For at kommunerne i hovedstadsområdet så vidt muligt får de samme muligheder som i resten af landet vedtog Folketinget i 2018 et nyt landsplandirektiv for hovedstadsområdet.

Målet med landsplandirektivet, er at hovedstadsområdet fastholder en decentral indkøbsstruktur, hvor alle borgere i det indre, ydre storbyområde samt i det øvrige hovedstadsområde fortsat har mulighed for indkøb uden lang transport. Ligeledes er det et mål, at detailhandlen fortsat udvikles i bymidterne, hvor flest mennesker bor og hvor den kollektive trafikbetjening er bedst.

Ligeledes er det et politisk ønske om, at der i hovedstaden, ligesom i resten af landet, skal være mulighed for at imødekomme efterspørgslen efter etableringsmuligheder for større butikker, og koncepter, der kombinerer e-handel med fysiske butikker. Med landsplandirektivet er der derfor lagt vægt på at skabe nye etableringsmuligheder for nye store butikskæder, indenlandske såvel som udenlandske, som ønsker at etablere sig i hovedstadsområdet. Ishøj Kommune bød i den forbindelse ind på at få udpeget et aflastningsområde i et eksisterende erhvervsområde, hvor der igennem mange år allerede var etableret en række større udvalgsvarerbutikker herunder butikker til

pladskrævende varegrupper.

Landsplandirektivet udpeger fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Der gives mulighed for udvidelse af arealrammen til detailhandel i det eksisterende aflastningsområde i Helsingør, mens de eksisterende aflastningsområder i Høje-Taastrup og Gentofte fastholdes uændret. Derudover fastholder landsplandirektivet stort set den nuværende centerstruktur i hovedstadsområdet. Der udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg kommune, og Fisketorvet udpeges som en selvstændig bymidte i Københavns Kommune. Inden for byfingrene får hovedstadskommunerne mulighed for selv at fastlægge størrelsen på bydelscentre, svarende til mulighederne i byer med mere end 20.000 indbyggere i resten af landet.

### **Greater Copenhagen**

I Greater Copenhagen samarbejdet blev der i 2015 vedtaget et fælles opslag til kommuneplanerne:

Ishøj Kommune er en del af Greater Copenhagen, der er et samarbejde mellem kommuner og regioner i Skåne og Østdanmark. Et samarbejde der har til formål at skabe vækst. Greater Copenhagen har en fælles fokuseret dagsorden om vækst og udvikling, der bygger på engagement i hele det østlige Danmark og Sydsverige.

Den internationale metropol Greater Copenhagen er i disse år udfordret i forhold til at skabe vækst og arbejdspladser. Væksten i Østdanmark og Sydsverige er væsentlig lavere end i konkurrerende metropoler som Stockholm, Amsterdam og Hamborg.

Under det fælles navn Greater Copenhagen får Ishøj Kommune international gennemslagskraft. Ishøj Kommune anerkender og bruger de forskellige styrker, der er i Greater Copenhagen, fordi det stiller kommunen stærkere i den globale konkurrence. Vi har en fælles vision og en vifte af initiativer, som skal skabe arbejdspladser og vækst i hele Greater Copenhagen.

Det gør vi i Greater Copenhagen

Greater Copenhagen bygger videre på de senere års samarbejde effektive indsatser inden for eksempelvis sundhed, forskning, klima, miljø og energi samt infrastruktur og turisme. Vi samarbejder fokuseret om at sikre vækst, fordi vi vil skabe arbejdspladser og have råd til velfærd, service og uddannelse til borgerne i hele Greater Copenhagen.

Greater Copenhagen har to indsatsområder:

- Internationalisering – fordi internationale virksomheder, investeringer, turister og højt uddannet arbejdskraft skaber vækst og beskæftigelse i hele regionen.

- Sammenhængende arbejdsmarked og erhvervsudvikling – fordi en velfungerende region med god infrastruktur, plads til erhvervslivet og høj attraktivitet er grundlæggende for vækst og beskæftigelse.

Med Greater Copenhagen inviterer Ishøj Kommune interesserede parter ind i samarbejdet om en fokuseret vækstdagsorden – erhvervslivet, arbejdsmarkedets parter, forsknings- og uddannelsesinstitutioner, de regionale vækstfora og staten.

### **LOOP CITY**

Loop City er et samarbejdsprojekt mellem 10 kommuner, region og stat om by- og erhvervsudvikling langs

Ring 3. Samarbejdets parter er Region Hovedstaden, Albertslund, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk Kommuner samt Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og Erhvervsstyrelsen.

De fælles mål for Loop City er at:

- Skabe en bæredygtig og dynamisk by- og erhvervsudvikling omkring den nye letbane
- Forbedre bykvaliteten og grundlaget for bosætning og erhvervsudvikling i hele korridoren
- Blive et internationalt demonstrationsprojekt for god, samskabende og strategisk byledelse
- Tiltrække investeringer
- Få flere passagerer i den kollektive trafik gennem at fokusere på de fysiske rammer og stationsnærhed

LOOP CITY er et af Greater Copenhagens største samlede udviklingsområder og LOOP CITY har med et stort arbejdsmarked og et stort samlet kulturelt og rekreativt udbud, forudsætningen for at spille en betydelig rolle for den fremtidige udvikling både lokalt og regionalt.

### **Planstrategi 2016 – mangfoldighed er Ishøjs styrke**

Ishøj Byråd vedtog i 2016 en strategi, der skal forstærke det grundlag, som fremtidens Ishøj skal bygge på. Visionen er at vi i Ishøj folder mangfoldigheden ud med fokus på byen, kunsten og naturen og gør den tydelig så den kan opleves af både kommunens borgere og



gæster.

Det er Ishøj Byråds vision at fortællingen om Ishøj i 2030 handler om en bæredygtig by, hvor ressourcerne kendes og bruges, en kunst- og naturkommune med et stærkt friluftsliv og foreningsliv, der er udviklet med fokus på klima, sundhed og tryghed, der er udarbejdet i samarbejde med befolkningen og erhvervslivet.

Fokuspunkterne i Planstrategi 2016 omfattede således "Forbindelser knytter bånd", "Byrum binder byen sammen", "Flere boliger skaber liv", "Levende landsbyer", "Kunsten og naturen i LOOP CITY" og "Et stærkt erhvervsliv".

**Forbindelser knytter bånd:** Der arbejdes med at skabe gode og trygge forbindelser i kommunen. Tilgængeligheden til det blå og grønne skal styrkes og kendskabet til de mange muligheder for aktiviteter skal øges.

**Byrum binder byen sammen:** Der arbejdes med at trække kunsten og naturen ind i byrummene. Bykernen skal udvides og klimatilpasning skal bruges rekreativt i byen.

**Flere boliger skaber liv:** Byen skal udvikles ved at fortsætte omdannelsen i Klimaparken, og der skal arbejdes med randbebyggelser og fortætning. Livskvaliteten skal forbedres ved at arbejde med støjreduktion, rekreativ klimatilpasning mm.

**Levende landsbyer:** Natur- og klimaløsninger indarbejdes i landsbyernes udvikling. En ny helhedsplan for Ishøj Landsby skal udvikle borgergrundlaget og opretholde tilbud som landsbyskole og institutioner.

**Kunsten og naturen i LOOP CITY:** Der arbejdes med at blive kendt som LOOP CITYs kunst- og naturkommune. Strandparken skal opgraderes og der arbejdes med flere anvendelsesmuligheder i havnen.

**Et stærkt erhvervsliv:** Der arbejdes med at styrke rammerne og grundlaget for at drive erhverv i kommunen. Erhvervsområdet udvides og beliggenheden til motorvej og hovedstaden skal udnyttes.

Kommuneplan 2020 har både i retningslinjer og kommuneplanrammer indarbejdet visionerne fra Planstrategi 2020.