

Lokalplan

## 1.97 - Boligområde Industrivangen 2-8



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 02.02.2021



# Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Hvad er en lokalplan? .....                                      | 1  |
| Redegørelse .....  | 2  |
| Baggrund og lokalplanens formål .....                            | 3  |
| Eksisterende forhold .....                                       | 5  |
| Fremtidige forhold .....   | 11 |
| Overordnet planlægning .....                                     | 16 |
| Øvrig planlægning og lovgivning .....                            | 19 |
| Bestemmelser .....   | 25 |
| § 1 Lokalplanens formål .....                                    | 26 |
| § 2 Område og zonestatus .....                                   | 27 |
| § 3 Udstykning .....   | 28 |
| § 4 Anvendelse .....   | 29 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering .....                       | 30 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                           | 33 |
| § 7 Vej, sti og parkering .....                                  | 37 |
| § 8 Ubebyggede arealer .....                                     | 39 |
| § 9 Klima og energi .....  | 41 |
| § 10 Forsyning .....   | 42 |
| § 11 Grundejerforening .....                                     | 43 |
| § 12 Forudsætninger for ibrugtagningen .....                     | 44 |
| § 13 Aflysning af servitutter .....                              | 45 |
| § 14 Ophævelse af lokalplan .....                                | 46 |
| § 15 Retsvirkninger .....  | 47 |
| Vedtagelsespåtegning .....                                       | 48 |
| Kort og bilag .....  | 49 |
| Kortbilag 1 Eksisterende forhold .....                           | 50 |
| Kortbilag 2 Delområder og Bebyggelsens omfang og placering ..... | 51 |
| Kortbilag 3 Vej, sti og parkering .....                          | 52 |
| Kortbilag 4 Ubebyggede arealer .....                             | 53 |
| Situationsplan .....   | 54 |
| Skyggediagram juni .....   | 55 |
| Skyggediagram marts og september .....                           | 56 |

# Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

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

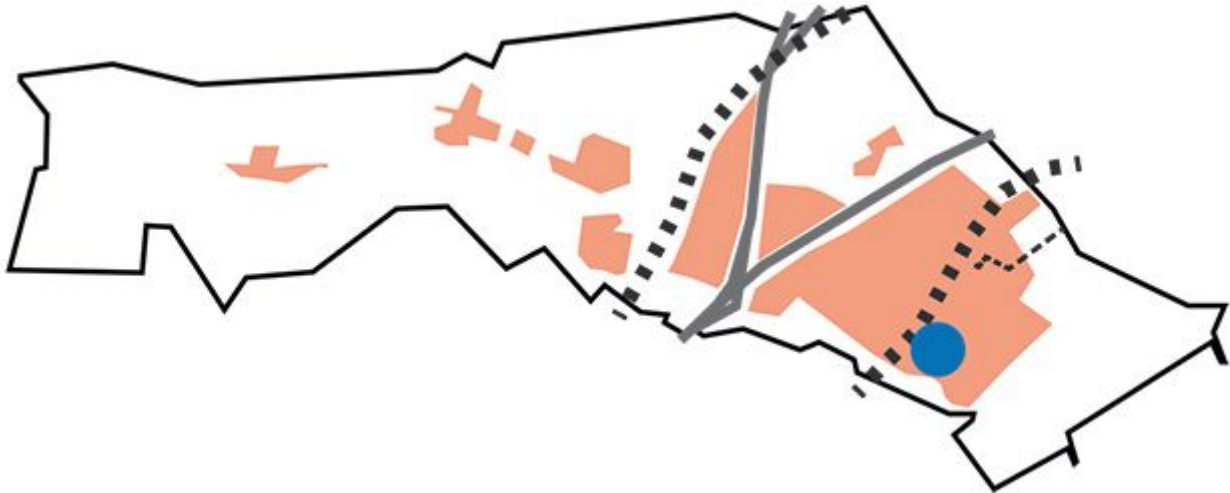
Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

# Redegørelse

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

# Baggrund og lokalplanens formål



## Baggrund

Ishøj Kommune ønsker at fortsætte en allerede igangværende udvikling og omdannelse af Det Lille erhvervsområde. Helhedsplanen "Byomdannelse af Det Lille Erhvervsområde", som blev vedtaget i september 2015, danner grundlag herfor. Heri fastsættes principper for bygningshøjder, bebyggelsesprocenter, veje, forbindelser, grønne områder samt klimatilpasning.

Ifølge helhedsplanen er minimumsgrænsen for et lokalplanområde 8.600 m<sup>2</sup>, og et minimumsareal på 10.000 m<sup>2</sup>, såfremt der skal opføres én etagebygning på op til otte etager.

I 2020 er ejendommene Industrivangen 2-6, 8 og en del af Industriskellet 10 blevet opkøbt med henblik på en udvikling af området i overensstemmelse med helhedsplanen for området. Der er således udarbejdet et boligprojekt, hvor der opføres rækkehuse og etageboliger. Ishøj Kommune har under dette forløb solgt ejendommen Industrivangen 8, og det samlede lokalplanområde er nu ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

Dette gør det muligt at overholde helhedsplanens minimumsgrænse for et lokalplanområde samt at opføre én bygning i otte etager.

# Lokalplanens formål

Intentionen med lokalplanen er at omdanne en tidligere virksomhed og et kommunalt værksted for unge til et harmonisk byområde med boligbebyggelse. Intentionerne har endvidere baggrund i helhedplanen for "Det Lille Erhvervsområde", der også skal sikre, at lokalplanområdet ikke opleves isoleret, men derimod indgår i et samspil med det omkringliggende område.

For at den ønskede udvikling og omdannelse kan ske, stilles der krav til, at der etableres grønne fælles friarealer med en høj rekreativ kvalitet. Der stilles i lokalplanen også krav til, at området har adgang og forbindelse til eksisterende og fremtidige stiforbindelser og klimatilpasningsløsninger i området.

# Eksisterende forhold

## Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens område udgør ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Området er afgrænset af Vejlebrovej mod nord, Industrivangen mod øst og S-togsbanen mod vest. Syd for området ligger blandt andet en kulturforening og andre virksomheder.



*Lokalplanområdet med tilstødende veje samt S-togsbanen.*

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel nr. 19et, 19eu og 19ev, Ishøj By, Ishøj beliggende på Industrivangen 2-8 samt en mindre del af matrikel nr. 19ei Ishøj By, Ishøj beliggende på Industriskellet 10.

## Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## Det omkringliggende område

Lokalplanområdet er en del af et ældre erhvervsområde med portnerboliger og har derfor haft status af et blandet bolig- og erhvervsområde. Området er i en omdannelsesproces, som forventes at forløbe over en række år i takt med at virksomhederne flytter fra området.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til rækkehuskvarteret Jægergården, der blev opført som noget af det første i forbindelse med udbygningen af Ishøj i starten af 1970'erne. Rækkehusene er karakteriseret ved at have sydvendte haver og flade tage. Herudover er de overvejende opført i lyse tegl.



*Bebyggelsen Jægergården der ligger på modsatte side af Vejlebrovej.*

Længere nord for lokalplanområdet ligger Ishøj Station. Ishøj Station ligger ca. 800 meter fra lokalplanområdet.

Øst for lokalplanområdet (Industriskellet 2-14) ligger der virksomheder af blandet service og erhverv. Flere af disse erhvervsbygninger og virksomheder har adresse på Industriskellet, hvilket betyder, at de fleste af virksomhedernes aktiviteter er vendt væk fra lokalplanområdet. Virksomhederne er opført i lavt byggeri i én etage, og dominerer derfor ikke området visuelt.

Vest for lokalplanområdet løber en tilgroet grussti samt et beplantningsbælte langs S-togsbanen, der adskiller området fra banen med mellemstore træer og andre mindre stedsegrønne buske.



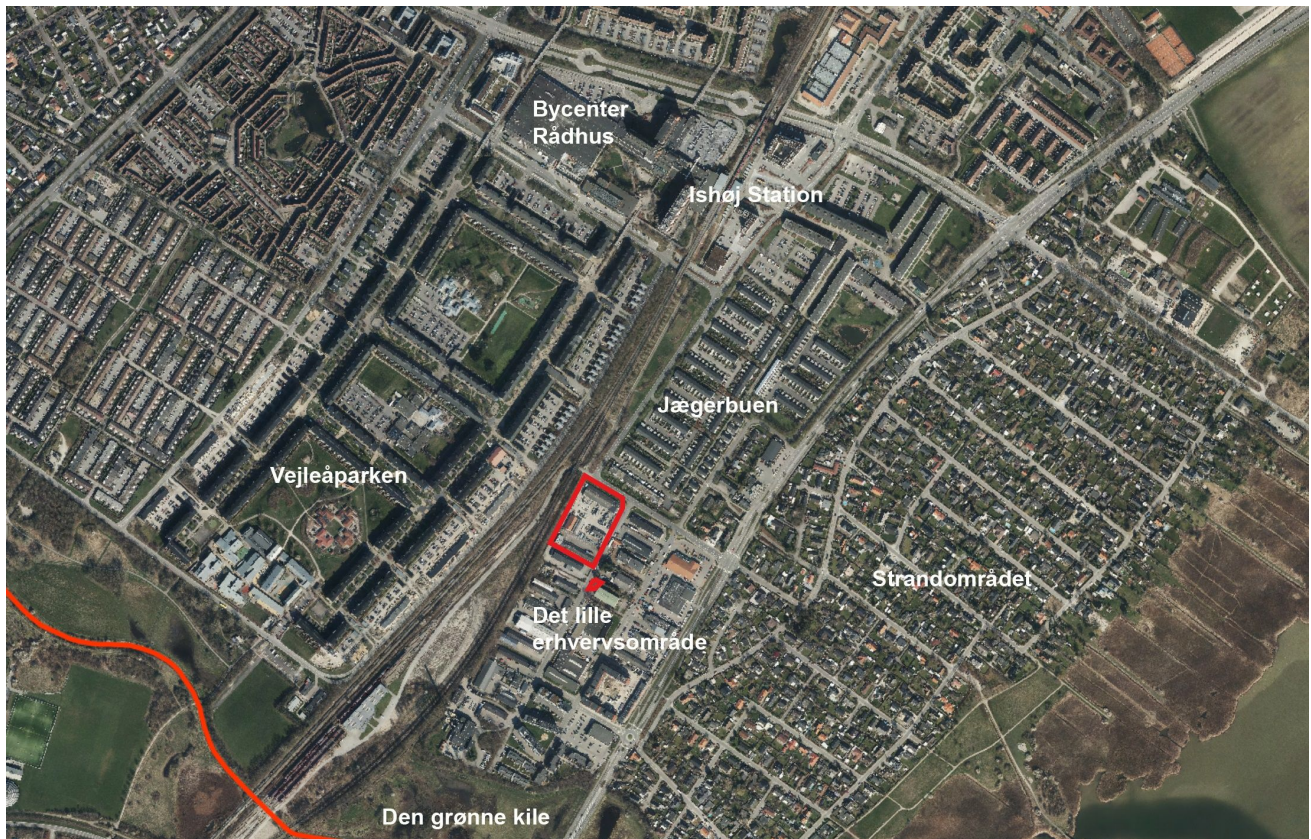


*Den tilgroede banesti der løber langs lokalplanområdet.*

Nord og syd for den mindre del af lokalplanområdet på matrikel 19ei ligger erhverv.

## Anvendelse

Lokalplanområdets matrikel 19et og 19eu, 19ev Ishøj By, Ishøj er udlagt til boligområde og 19ei Ishøj By, Ishøj er udlagt til erhverv.



*Kort over lokalplanområdet og det omkringliggende område.*

## Bebyggelse

På lokalplanområdet matrikel nr. 19et og 19eu, Ishøj By, Ishøj ligger virksomheden Ishøj Hegn, der er opført omkring 1960'erne og 1970'erne.



*Virksomheden Ishøj Hegn der i dag ligger placeret på lokalplanområdet.*



*Virksomheden Ishøj Hegn der i dag ligger placeret på lokalplanområdet.*

På matrikel nr. 19ev, Ishøj By, Ishøj er der i 1960'erne opført en bygning til offentlige formål.



*Værkstedet der i dag ligger placeret på lokalplanområdet.*

Lokalplanens samlede bebyggelse er opført i røde og gule mursten og bygget i nogenlunde samme tidsperiode. Tagene fremstår med sadeltage og med flade tage. Ingen af de nævnte bygninger er bevaringsværdige.

## Ubebyggede arealer

Bygningerne på Industrivangen 2-8 er trukket tilbage fra vejen, og er hegned ind af stålhegn. Enkelte steder er små områder med græs, mens de større arealer foran og imellem bygningerne er befæstet med asfalt, der bliver brugt til parkering og oplag.

Den nordlige del af lokalplanområdet grænser op til et grønt bælte af græs og herefter fortov der støder op til Vejlebrovej. Det grønne bælte og fortov medvirker på nuværende tidspunkt til at skille lokalplanområdet fra Vejlebrovej. Mellem Industrivangen 8 og 10 er der et grønt bælte og stålhegn.

Den mindre del af lokalplanområdet på Industriskellet 10 er i dag udlagt til erhverv.

# Fremtidige forhold

## Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at omdanne en del af "Det lille erhvervsområde" til et boligområde med varierende bebyggelse, der har en central beliggenhed i byen. Den rekreative kvalitet sikres med rekreative grønne fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger, der anlægges i samspil med det omkringliggende område.

## Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

## Anvendelse

Lokalplanområdet skal på Industrivangen 2-8, svarende til delområde A, anvendes til boligformål, og den mindre del af Industriskellet 10, svarende til delområde B, skal anvendes til rekreativt grønt område.

## Bebyggelse

Boliger kan opføres i 2-8 etager placeret imellem S-togbanens areal og Industrivangen. Boligerne opføres i forskellige størrelser, hvilket skaber grundlag for en varieret beboersammensætning. Langs Vejlebrovej opføres en lavere rækkehusbebyggelse i 2 etager, og det resterende boligbebyggelse bliver etagebyggeri i 2 til 6 etager. Der kan kun opføres ét punkthus i 8 etager.



*Eksempel på placering af altaner på etagebyggeri på otte etager.*

Bebyggelsen placeres med gavle mod Industrivangen og det offentlige gaderum. Gavle udføres med vinduespartier som øvrige facader eller karnapper, så der sker en interaktion mellem boliger og gaderum.

Adgang til boliger sker via stier fra parkeringspladsarealer til adgangsdøre.

Bebyggelsen opføres med varierende bygningshøjder og forskydninger i facadeforløb, som har til formål at skabe en visuel opdeling af bebyggelsen. Bygningernes orientering sikrer gode solforhold i bebyggelsen. Samtidig skabes der gode udsigtsforhold til Strandparken for så mange som muligt.



*Eksempel på spring i bygningshøjder samt variende forskydninger i facadeforløbet.*

For at forstærke den visuelle opdeling og skabe variation i den samlede bebyggelse, giver lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelsen med forskellige facadematerialer og farver.



*Illustration af de varierede valgte farver til facader.*

## Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger grønne fællesrum imellem etageboligerne, der friholdes for biltrafik og bilparkering. I de fælles friarealer understøttes samværet mellem beboerne ved at etablere plads til leg, ophold og mødesteder.

De fælles friarealer gøres oplevelsesrige, blandt andet via integrering af et åbent vandløb der både er en oplevelse, en klimatilpasningsløsning og herunder også en del af områdets afvandingsprincip. Desuden forsynes arealerne med legeplads for børn og andre aktiviteter. Aktiviteter kan eksempelvis være udendørs spil for voksne og/eller bålplads som samlingspunkt for områdets beboere.



*Eksempler på opholdselementer og et socialt og grønt miljø i de fælles friarealer.*

De fælles friarealer forbindes via en stiforløb gennem boligbebyggelsen, og gør det muligt for beboerne at bevæge sig til og fra de fælles friarealer indenfor bebyggelsen. Stier anlægges, så der er let adgang til offentlig vej og til cykelstier. Stiforløb markeres i belægningen på parkeringspladsområdet.

Ved boliger i stueetagen og ved rækkehusbebyggelse på to etager nærmest Vejlebrovej etableres der henholdsvis udgang til terrasser og syd-vestvendte haver. Omkring både terrasser og haver plantes der hæk, som sikrer den private sfære.

Ved indgange til trappeopgange kan der etableres fælles opholdspladser med "sladrebænk", som understøtter bebyggelsens sociale liv og trygheden i gaderummet.

Langs Industrivangen vil beplantning med træer og buske skabe en grøn overgang mellem bebyggelsens grønne rum og gaderummet. Beplantningen skal være med til at skabe afstand til boligerne fra vejen.

Den mindre del af Industriskellet 10 vil indenfor en årrække blive omdannet til et større rekreativt grønt område sammen med resten af matrikel 19ei. Området vil blive beplantet, og der vil blive etableret rekreative grønne klimatilpasningsløsninger.

## Vej, sti og parkering

Der etableres adgangsvej fra Industrivangen.

Der etableres én parkeringsplads pr bolig, og herudover etableres der tre handicapparkeringspladser samt én handicappaerkeringsplads til bus, der måler 8 meter x



3,5 meter.

Der etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvor 50 % er overdækket.

Mod S-togsbanen etableres adgang fra bebyggelse til stiforbindelse udenfor lokalplanområdet, hvorfra det er muligt at bevæge sig direkte til Ishøj Station. Der etableres desuden flere tværgående stier gennem bebyggelsen, som sikrer en vis grad af sammenhængskraft mellem bebyggelsen og de omkringliggende omgivelser.

## Klima

I forbindelse med byudviklingen er det et krav, at klimatilpasning skal bidrage til at skabe merværdi og identitet i området. I helhedsplanen for Det Lille Erhvervsområde stilles der krav til at der indarbejdes LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) i hele området på matrikler, langs vejene og på pladser i området. Ønsket er dermed at skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse gennem hele bydelen. Det er afgørende, at regnvandshåndteringen i området er i terræn eller terrænnært for både fællesområder og på matriklerne for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området

### LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Ved at etablere grønne fælles friarealer optimeres muligheden for nedsivning af regnvand på egen grund. Til sikring af lokal afledning af regnvand indarbejdes regnvandsbede, wadier og lignende løsninger til lokal afledning og forsinkelse af regnvand. Grønne fælles friarealer og klimasikringsløsninger bidrager til at højne den rekreative kvalitet betragteligt. Samspillet mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område øges på samme tid.

Delområde B vil på sigt blive en del af et grønt og rekreativt klimatilpasningsprojekt, som skal kunne tilbageholde en stor mængde vand ved intensive regnskyl.

### Grønne tage

Der kan etableres grønne tagflader. Grønne tage kan medvirke til den samlede løsning for afledning af overfladevand, og kan give visuelle forbedringer for beboere. Herunder også om der kan opnås visuelle forbedringer for beboere, hvor der er kig til tagflader.

### Solceller

For at underbygge intentionen om bæredygtighed i området giver lokalplanen mulighed for at etablere solcelleanlæg på tagflader.

# Overordnet planlægning

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

## Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet's planlægning. Ishøj By ligger i det ydre storbyområde tæt på de indre kiler og kystkilen.

Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i kommunen. Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en letbane, der vil køre fra Ishøj til Lundtofte i nord langs Ring 3.

I henhold til fingerplanen skal der ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 meter fra stationen og ligger derfor stationsnært. En intensiveret brug af området som høj boligkoncentration er således i tråd med Fingerplanens principper om, at byudvikling og byomdannelse skal koordineres i forhold til hovedstadsområdet's overordnede infrastruktur. Herunder med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.

Helhedsplanens princip om tryk og sikker kobling til det eksisterende stisystem ned til stationen vil kunne øge passagergrundlaget for den kollektive trafik og mindske antallet af biler, ligesom kravet om én parkeringsplads pr. bolig forventes at have en effekt på bilismen.

Lokalplanen muliggør en omdannelse af et erhvervsområde til et levende grønt boligområde, som med sin moderne fremtoning vil komplementere den eksisterende boligmasse, som hovedsageligt er opført i 1970'erne i Ishøj by.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

# Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af rammen 1.B.26 "Klimaparken". Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er udpeget i Kommuneplan 2020 som et oversvømmelsestruet areal ift. nedbørshændelser, høj vandstand i Køge Bugt samt høj grundvandsstand. Derudover indgår hele Ishøj Kommune i risikoområdet for Køge Bugt, og er derfor udpeget som et af de danske risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko ift. havvandsstigning og hyppigere stormflod.

I lokalplanen er udfordringer ifm. udpegningen beskrevet, og der stilles krav om særlig håndtering af regnvand ved ekstreme regnvandshændelser med krav om tilbageholdelse af en del regnvand på egen matrikel. Helhedsplanen indeholder også et princip om et klimaprojekt for hele omdannelsesområdet som helhed, som sikrer mere plads til tilbageholdelse af regnvand i området på overfladen. Dette princip er både gældende i vejudlægget samt på den centrale grønne plads, som delområde B er en del af.

Der er taget stilling til klimaændringer i lokalplanen, hvilket betyder, at der stilles krav til tilbageholdelse af vand på egen grund samt krav til at regnvand anvendes i rekreative og overfladiske løsninger der samspiller med boligbyggeriet. De rekreative løsninger vil skabe merværdi for områdets borgere.

Derudover vil der senest i 2022 blive udarbejdet en ny risikostyringsplan for hele Ishøj Kommune, der indeholder initiativer, der skal medvirke til at reducere risikoen for oversvømmelse fra stormflod fra havet.

|   |  |
|---|--|
| <b>Kommuneplan 2020 – Ishøj<br/>Kommune</b> | <b>Kommuneplanramme: 1.B.26 -<br/>Klimaparken</b>  |
| Hovedanvendelse                             | Boligområde  |
| Generelle anvendelsesbestemmelser           | Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations-, service- og kontorerhverv op til 1.500 m <sup>2</sup> , blandede byfunktioner,  |
| Zonestatus                                  | Byzone   |
| Bebyggelsens Omfang                         | Maksimal bebyggelsesprocent: 100<br>Maksimal etage: 8<br>Maksimal højde: 28 meter  |
| Bebyggelsens omfang for boligområder        | Maksimal bebyggelsesprocent: 100<br>Maksimal etage: 8<br>Maksimal højde: 28 meter  |
| Specifik anvendelse                         | Boligområde som: Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri  |
| Udstykning                                  | Rammen regulerer ikke udstykning   |
| Særlige bestemmelser                        | <p><b>PARKERING</b><br/>Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.<br/>Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.</p> <p><b>CYKELPARKERING</b> ved etagebyggeri<br/>Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.</p> <p>To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.</p> <p>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.</p> <p><b>DRIKKEVAND</b><br/>Område med drikkevandsinteresser (OD).</p> |

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2020.

## Lokalplan

Lokalplanens område på Industrivangen 2-8 er omfattet af lokalplan nr. 1.87. Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.97.

Lokalplanens område på Industriskellet 10 er omfattet af lokalplan 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej. Lokalplanen ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.97.

# Øvrig planlægning og lovgivning

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

## Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I forhold til arkæologien har Kroppedal Museum ingen bemærkninger. Der kendes ingen fortidsminder på eller i nærheden af lokalplanområdet og hvis der har været jordfaste fortidsminder, er de formentlig blevet ødelagt ved opførelsen af det eksisterende byggeri. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsminder, og Kroppedal Museum Arkæologi skal kontaktes.

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

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er klassificeret som "lettere forurenede jord". Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra veje og luft. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

Lokalplanområdet (Industrivangen 8) har desuden en kortlægning af et område med forurening på vidensniveau 2 (V2). Det betyder, at der er dokumentation for jordforurening på arealet. Derfor skal der ansøges om § 8-tilladelse ved bygge- og anlægsarbejde og ved ændret arealanvendelse jf. Jordforureningsloven.

Lokalplanområdet (Industrivangen 2-6) er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Dette betyder, at der er mistanke om forurening, og derfor skal der laves forureningsundersøgelser.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 1,8 km fra kysten, og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. I det område ligger i byzone betegnes området som kystnært byområde, og der skal i henhold til planloven redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanen sætter krav til varierende bygningshøjder, og muliggør bebyggelse i op til seks etager samt et enkelt punkthus i otte etager. Det er i dag muligt at opføre toetagers erhvervsbygninger inden for det eksisterende plangrundlag. Derudover muliggør lokalplanen udlægning af en mindre del af matrikel nr. 19ei til grønt område.

I den allerede omdannede del af erhvervsområdet er der blandt andet opført etageboligblokke med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Nord for lokalplanområdet ligger Ishøj Rådhus med en maksimal bygningshøjde på 32 meter. Set fra kystområdet placeres den nye bebyggelse på lokalplanområdet heri mellem, og vil med varierende bygningshøjder i et spænd fra 11 til 27 meter komplementere det omkringliggende byggeri.

Lokalplanens krav til varierende bygningshøjder sikrer et åbent landskab og et godt udkig for de fleste bagvedliggende etagebyggerier.



## Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.87 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige, og derfor må ophæves.

Der findes to servitutter, der begge er forenelige med lokalplanen. Disse to omhandler anlæg af kloakledninger og sammenlægning af områder.

Der ophæves ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

# Støj

## **Jernbanestøj**

En beregning af jernbanestøjen i højden 1,5 meter viser, at den vejledende støjgrænse for jernbanestøj ved boliger (64 dB) vil være imødekommet overalt på matriklernes udearealer. Det forventes, at facader på eventuelle boliger med 1. sal også vil have værdier, der ligger under den vejledende støjgrænse, da støjgrænsen er imødekommet i højden 1,5 meter uden afskærmende foranstaltninger.

# Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

## **Område med drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

I OD områder skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

Lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse, der ikke er en grundvandstruende aktivitet.

# Forsyning

Området er separat kloakeret.

## **Spildevand**

Spildevand fra bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

## **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme.

## **Vandforsyning**

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

# Klima og Energiplanlægning

Ishøj Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan for hele regnvandssystemet i Ishøj. Lokalplanområdet vil i forbindelse med byomdannelsen udføre klimatilpasning for regnvandshåndteringen i oplandet.

Eksisterende regnvandsledninger i oplandet skal fremover kun håndtere regnvand fra kørebaner og parkeringspladsarealer fra matriklerne.

Tagvand fra matriklerne forsinkes på egen grund ved hjælp af for eksempel bassiner og wadier og indarbejdes som en integreret rekreativ del af friarealerne. Det håndteres videre i nyt separat åbent vandrende/wadi system langs vejene og ledes til recipienten Lille vejleå.

### **Solceller**

Lokalplanen giver mulighed for solceller i bebyggelsen, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig. Samtidig underbygger det intentionerne om bæredygtighed og klimatilpasning i bebyggelsen.

### **Grønne tage**

I forbindelse med at regnvand skal forsinkes på egen grund, er grønne tage en effektiv løsning, fordi de kan optage op til 50-70 % af årsnedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed spildevandssystemet for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små tagplanter (eksempelvis stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften. Det betyder, at beboere i bebyggelsens øverste etager får udsigt til mere grønt.

Lokalplanen giver mulighed for begrønnede tage på bebyggelsen.

## **Brand og redningsforhold**

I lokalplanområdet bliver der anlagt brandveje for redningskøretøjer på de fælles friarealer, som vist på kortbilag 3.

## **Renovation**

Da grundvandet står højt i området, vil det ikke være hensigtsmæssigt at nedgrave affaldssystemer. Derfor giver lokalplanen mulighed for at placere dem på terræn.

Bebyggelsen bliver forsynet med minimum to affaldsstationer for enden af hver bygningsstang, hvor det er muligt at affaldssortere i de nødvendige fraktioner. De placeres, så de ligger hensigtsmæssigt i forhold til afstand for beboere og afhentning af affald. Da der



jf. Ishøj Kommunes regulativ for husholdningsaffald, som er udarbejdet i medfør af affaldsbekendtgørelsen, stilles krav til kildesortering, vil det som følge heraf ikke være muligt at have affaldsskakter i bebyggelsen.

Der placeres én miljøstation på parkeringspladsen.

## Lov om miljøvurdering

I udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 1.97 skal der tages stilling til om ændringerne i den nye lokalplan 1.97 fra lokalplan 1.87 nødvendiggør en miljøvurdering af lokalplanforslag.

De ændringer, som lokalplanforslaget muliggør, er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) i det de fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser. Ændringerne i lokalplanforslaget er også omfattet heraf, da de udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

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

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

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

Screeningen har ikke været i høring hos Kroppedal og Center for Park-, Vej- og Miljø som berørte myndigheder jf. § 32, da der udelukkende er tale om få ændringer fra lokalplan 1.87. Ændringerne vedrører ikke de nævnte eller andre myndigheders kompetenceområder.

### Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af ændringerne i lokalplan 1.97. Ændringerne omhandler en ny afgrænsning af lokalplanområdet, hvor der tilføjes et mindre areal på ca. 169 m<sup>2</sup> på Industrivangen 10. Området tilfører lokalplan en merværdi, da det udlægges som et grønt rekreativt område. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at ændringerne ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i ændringerne fra lokalplan 1.87 til lokalplan 1.97 og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at ændringerne i lokalplanforslaget ikke medfører en igangsættelse af en miljøvurderingsproces med en tilhørende miljørapport.

Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

### **Klagemulighed**

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

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

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

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

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

# Bestemmelser

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

# § 1 Lokalplanens formål

## §1.1 Formål

- at sikre anvendelse til boligformål,
- at sikre, at der kun kan bygges boliger i delområde A,
- at sikre at bebyggelsen fremstår varieret i bygningshøjde, facadeforløb og materialer,
- at bebyggelsen har grønne og rekreative fælles friarealer, der åbner sig mod den omgivende bebyggelse. Klimatilpasningsløsninger og stiforløb forbindes med Industrivangen og det grønne område ved banen,
- at sikre at der bliver indarbejdet klimatiltag i bebyggelsen, så forsinkelse af regnvand sker på egen grund,
- at klimatiltag etableres i sammenhæng med klimaløsningen for hele området inden for helhedsplanen.

# § 2 Område og zonestatus

## §2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 19et, 19eu og 19ev, Ishøj By, Ishøj samt en mindre del af 19ei Ishøj By, Ishøj.

## §2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

# § 3 Udstykning

## §3.1 Matrikulære ændringer

Arealet svarende til delområde B skal arealoverføres til ejendommen som udgøres af delområde A. Delområde A og B skal udgøre én samlet fast ejendom.

# § 4 Anvendelse

## §4.1 Delområde A

Delområde A må kun anvendes til boligformål.

## §4.2 Delområde B

Delområde B må kun anvendes som et rekreativt grønt fælles friareal med offentlig tilgængelighed.

# § 5 Bebyggelsens omfang og placering

## Delområde A

### §5.1 Byggefelt

Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

### §5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 100 %. Den samlede byggeret må kun anvendes indenfor delområde A. Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 101,5%.

### §5.3 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 27 meter.

Den maksimale bygningshøjde er ved,

- to etager 8 meter,
- tre etager 12 meter,
- fire etager 15 meter,
- fem etager 17 meter,
- seks etager 20 meter,
- otte etager 27 meter.

Etagefordelingen er vist på kortbilag 2.

### §5.4 Etagefordeling



Antallet af etager skal fordeles, så de laveste etager placeres længst ud mod Industrivangen. Etageantallet skal opføres stigende fra Vejlebrovej og Industrivangen og op imod S-togsbanen.

Antallet af etager fordeles som følgende og er vist på [kortbilag 2](#):

- Ved bygningsrække 1 langs Vejlebrovej må der opføres rækkehuse i maksimum 2 plan.
- Ved bygningsrække 2 må der opføres etageboliger i maksimum 2 og 4 etager. De 2 etager skal placeres nærmest Industrivangen.
- Ved bygningsrække 3 må der opføres etageboliger i maksimum 3 og 6 etager. De 3 etager skal placeres nærmest Industrivangen.
- Ved bygningsrække 4 må der opføres etageboliger i maksimum 3 og 6 etager. Der må i denne række yderligere opføres ét punkthus i otte etager, der skal placeres nærmest S-togsbanen. De 3 etager skal placeres nærmest Industrivangen.

Punkthuset i 8 etager må ikke placeres sammenkædet med andre etagehuse.

Punkthuset skal opføres, så der er minimum 5 meter passage mellem de andre etagehuse i samme bygningsrække og det ene otteetagers punkthus. Se [kortbilag 2](#).

## §5.5 Generelt småbygninger

Udenfor byggefelterne kan der opføres udhus til opbevaring af redskaber der anvendes til at vedligeholde fælles friarealer, overdækkede cykelskure og balderkiner opført ved indgangspartier.

Der må ikke opføres overdækkede terrasser ved række og etagebyggeri.

## §5.6 Udhuse

Ved rækkehusbebyggelse skal der opføres et mindre udhus ved hver ejendom, som vist i princippet på [kortbilag 4](#).

Udhusene skal minimum være 3 m<sup>2</sup>.

Opførsel af udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer skal være i målene 4,5 meter x 5 meter og placeres i forlængelse af miljøstationen, som vist på [kortbilag 4](#).

## §5.7 Cykelparkering

Overdækket cykelparkering må maksimalt være 2,4 meter højt, og skal placeres, som vist på kortbilag 4.

## §5.8 Affaldsstationer

Der må ikke etableres affaldsskakter i bebyggelsen.

Ved hvert byggefelt til etageboliger opføres en overdækket affaldsstation, som vist på kortbilag 4.

Affaldsstationer skal være let tilgængelige for beboere og renovationsbiler, og placeres centralt og synligt inde i området.

Affaldsstationer skal opføres i ikke-brandbart materiale.

## §5.9 Miljøstation

Der skal opføres en miljøstation til storskrald på terræn, som vist på kortbilag 4.

# § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

## Delområde A

### §6.1 Facader

Mod Industrivangen skal facader udformes, så der skabes visuel kontakt mellem boliger og vej. Derfor skal der placeres vinduer og/eller karnapper i gavle.

Facader skal overvejende fremstå i tegl, hvor andre materialer indgår som supplement. Mindre partier kan udføres i beton, træ, stål eller andre typer metal og glas samt indfarvede facadeplader. Eksempelvis mellem vinduer eller som sidepartier til vinduer eller adgangsdøre og terrassedøre.

Metal og glas må ikke være reflekterende.

Døre og vinduer skal udføres i træ eller træ/aluminium. Farven på vinduer skal være RAL 7016.

Hver bygningsstang skal fremstå indenfor samme farvevalg. De enkelte bygningsstænger må derimod gerne adskille sig i farvevalg fra de omkringliggende bygningsstænger på lokalplanområdet. Bygningsstængerne skal generelt holdes inden for teglstenens gule og røde nuancer. Herunder teglsten i mørke nuancer indenfor jordfarve- og gråtoneskalaen.

Indgangspartiet inden for den enkelte bygningsstang skal fremstå i samme farve.

Bygningsmassen må ikke fremstå med massive og monotone facadeforløb, og derfor skal facaderne og bygningshøjden variere på bygningsstængerne, som nedenfor beskrevet og som vist på kortbilag 2:

Bygningstang 2 skal have minimum to forskydninger i facadens forløb på minimum 0,4 meter.

Bygningsstang 3 skal have minimum to forskydninger i facadens forløb på minimum 0,4 meter.

Bygningsstang 4 skal have én forskydning i facadeforløbet på minimum 0,4 meter.

## §6.2 Altaner

Ved alle etageboliger fra første etage og op skal der etableres én åben altan.

Der må ikke opføres altaner ved rækkehusbebyggelse.

Altaner skal fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning.

Altaner må ikke overskride byggefeltet.

Underpladen på alle altaner skal farves hvid.

Altaner på otteetagers bygningen må have et maksimalt fremspring på 2 meter.

Altaner på tre til fem etagers bygninger må have et maksimalt fremspring på 1,8 meter.

Afskærmning ved altaner skal opføres med værn, der skal udføres med balustre, glas eller i en kombination heraf.

## §6.3 Karnapper

Karnapper må have et maksimal fremspring på 1.2 meter og en maksimal bredde på 2,5 meter.

Det er muligt at placere karnapper på bygningernes facader.

Karnapper må ikke overskride byggefeltet.

## §6.4 Tag

Bebyggelsen skal have flade tage.

Der kan etableres tagterrasser, solceller eller grønne tage til boliger på etagebyggeriernes øverste etager.

Opføres tage ikke med tagterrasser, solceller eller grønne tage skal tagene udelukkende

opføres i sort tagpap.

## §6.5 Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler, så de er synlige fra terrænniveau.

## §6.6 Adgang

Indgange til bebyggelsen skal placeres på den nordlige facade.

## §6.7 Skiltning

Reklameskiltning må ikke finde sted.

## §6.8 Udhuse

Udhuse til boliger skal beklædes med lister af træ eller med facadeplader, og skal fremstå med RAL farven sort 9004 og udføres med fladt tag beklædt med tagpap.

Udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer skal opføres med trælister i mørkegrå nuancer til beklædning af facader. Farven skal fremstå som enten RAL farven Sort 9004 eller RAL farven Grå 7042. Tagflader skal udføres med tagpap.

## §6.9 Cykelparkering

Overdækket cykelparkering udføres i galvaniseret stålkonstruktion med trådnet på tre sider.

Cykelparkering begrønnes på tre sider.

Tag udføres i mørkgrå trapezplade.

## §6.10 Baldakin

Der kan opføres baldakiner ved indgangsdøre til etagebyggeri og ved indgange til rækkehusbebyggelse.

Baldakiner må have en maksimal størrelse på 1 m<sup>2</sup>, og skal opføres i en kombination af glas og stål.

## §6.11 Affaldsstationer

Affaldsstationer skal opføres i ikke-brandbart materiale, og beklædes med lister af træ eller med facadeplader i RAL farverne Sort 9004 eller Grå 7042.

## §6.12 Miljøstation

Miljøstationen skal opføres i ikke-brandbart materiale, hvor der er mulighed for gennemluftning.

Den skal beklædes med lister af træ eller med facadeplader i RAL farverne Sort 9004 eller Grå 7042.

## §6.13 Tekniske anlæg

Anlæg og installationer placeret på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur inden for bygningens volumen.

Elevatortårne og trappehuse ved eventuelle tagterrasser skal udformes, og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur og er tilpasset opholdsfunktionen på fælles tagterrasser.

Elevatortårne, trappehuse og tekniske installationer på tage medregnes ikke i den totale bygningshøjde.

# § 7 Vej, sti og parkering

## Delområde A

### §7.1 Vej

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Industrivangen.

Vej i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej.

Der skal etableres brandveje for brand og redningskøretøjer i lokalplanområdet, der forbindes til Industrivangen, som vist på kortbilag 3.

Langs Industrivangen fastsættes en byggelinje på 2,5 meter, og langs Vejlebrovej fastsættes en byggelinje på 2,5 meter.

### §7.2 Sti

Der skal etableres stiforbindelser til det allerede eksisterende fortov på Industrivangen og Vejlebrovej, som vist på kortbilag 3.

Fodgængerarealer skal være belagt med en fast belægning.

Stier skal være belagt med en fast belægning og være minimum 1,5 meter.

Stier der anvendes til brandveje, skal være minimum 3 meter brede. Heraf skal 1,5 meter være belagt med fast belægning, og de sidste 1,5 meter skal anlægges som armeret grønt areal, der integreres med fælles friarealer.

Der skal være et niveauspring mellem vejbaner og fortove.

Overgange på de private fælles veje, som vist på kortbilag 3, skal markeres tydeligt i belægningen, så det opleves trygt at passere for gående og cyklister.

## §7.3 Parkering

Der må ikke parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovation eller lignende.

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer. Såsom campingvogne, både, trailere og varebiler.

I lokalplanområdet skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. bolig.

Almindelige parkeringspladser skal være minimum 5 meter lang og minimum 2,5 meter bred.

Udover de almindelige parkeringspladser skal der anlægges mindst tre handicapparkeringspladser.

Handicapparkeringspladser skal have en længde på 5 meter ved en bredde på 3 meter.

Yderligere skal der etableres én handicapparkeringsplads med en længde på 8 meter og en bredde på 3,5 meter. De bagerste 3 meter af parkeringspladsen kan ligge på færdselsareal.

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig. 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.



# § 8 Ubebyggede arealer

## Delområde A

### §8.1 Fælles friarealer

Der skal etableres fælles friarealer til 35 % af bruttoetagearealet. Haver, terrasser, altaner og arealer, hvor småbygninger er placeret, kan ikke medregnes som en del af de 35 % fælles friarealer.

Fælles friarealer skal placeres på terræn, og må ikke indhegnes.

Fælles friarealer på terræn skal fremstå som grønne haverum med varieret beplantning, regnvandsbede og aktivitetsmuligheder, såsom en legeplads, for beboere i alle aldre.

Beplantning og andre rumdannende elementer som bænke, borde og læskærme skal etableres for at understøtte en varieret brug.

Langs Industrivangen skal der plantes træer og buske, så der skabes en grøn overgang mellem bebyggelsen og gaden.

### §8.2 Belysning

På vej- og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen.

Til belysning inden for hver funktion (ved indgangspartier, veje, stier, parkeringsplads osv.), må der kun anvendes samme armaturtype.

Pullerter skal placeres på sti og i det fælles gårdareal, og må have en højde på maksimum 1,2 meter.

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Der skal være belysning på facaderne, der markerer indgangsdøre.

Der skal være belysning ved miljøstation samt affaldsstationer.

## §8.3 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## §8.4 Haver og terrasser

Ved rækkehuse skal der etableres afskærmede haver.

Afskærmning skal udføres som hæk med en maksimal højde på 1.80 meter.

Mindre terrasser som en del af haverne i rækkehusbebyggelsen må kun have en maksimal dybde på 3,5 meter målt fra facaden.

Ved tre til otte etagers byggeriet skal der etableres afskærmede terrasser til lejligheder i stueetagen.

Terrasser ved etageslejligheder skal have en dybde på maksimalt 2,5 meter.

Terrasser skal udføres med belægning i natursten, betonsten eller træ.

# Delområde B

## §8.5 Delområde B

Delområde B må kun anvendes til rekreativt grønt fælles friareal.

# § 9 Klima og energi

## Delområde A

### §9.1 LAR

Regnvandshåndteringen i området skal være i terræn på fællesområder for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området.

Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede, og så vidt muligt afledes/fordampes/anvendes synligt på fællesarealerne mellem bygningerne.

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

Overfladevand fra tage og øvrige befæstede arealer skal ledes på overfladen til fælles åbne wadier.

Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede, og så vidt muligt afledes/fordampes/anvendes synligt på fællesarealerne mellem bygningerne.

Gældende afløbskoefficient skal overholdes.

Tagflader, der ikke fungerer som tagterrasser eller solceller kan begrønnes med mos, stenurt og græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand

### §9.2 Solceller

Facader og tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Eventuelle solceller skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

# § 10 Forsyning

## Delområde A

### §10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S.

### §10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S via eksisterende spildevandsstik.

# Grundejerforening

Hvis der sker en udstykning eller oprettelse af ejerlejligheder, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt. Grundejerforeningen skal varetage de fælles arealer og anliggender.

# § 12 Forudsætninger for ibrugtagning

## Delområde A

### §12.1 Støj

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

### §12.2 Anlæg af fælles anlæg

Anlæg af vej, brandveje, parkeringspladser, sti, opholdsareal og klimaløsning skal være etableret inden ibrugtagning.

### §12.3 Ny bebyggelse

Anlæg af affaldsstationer og miljøstation skal være etableret inden ibrugtagning.

# § 13 Aflysning af servitutter

## §13.1 Servitutter

Der er ingen servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

# § 14 Ophævelse af lokalplan

## §14.1 Endelig vedtagelse

Ved offentliggørelse af endelig vedtagelse af lokalplan 1.97 Boligområde, Industrivangen 2-8 ophæves lokalplan 1.87 Boligområde, Industrivangen 2-8 for området, hvor lokalplan 1.97 gælder. Del af lokalplan 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej, der udgør delområde B i lokalplan 1.97, udgår også ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.97.



# § 15 Retsvirkninger

## §15.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved offentliggørelse af endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1.97 Boligområde, Industrivangen 2-8 ophæves lokalplan nr. 1.87 Boliger, Industrivangen 2-8. Del af lokalplan 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej, der udgør delområde B i lokalplan 1.97, ophæves også ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.97.

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

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

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 2 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

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

# Vedtagelsespåtegning

## §.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd 2. februar 2021.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

# Kort og bilag

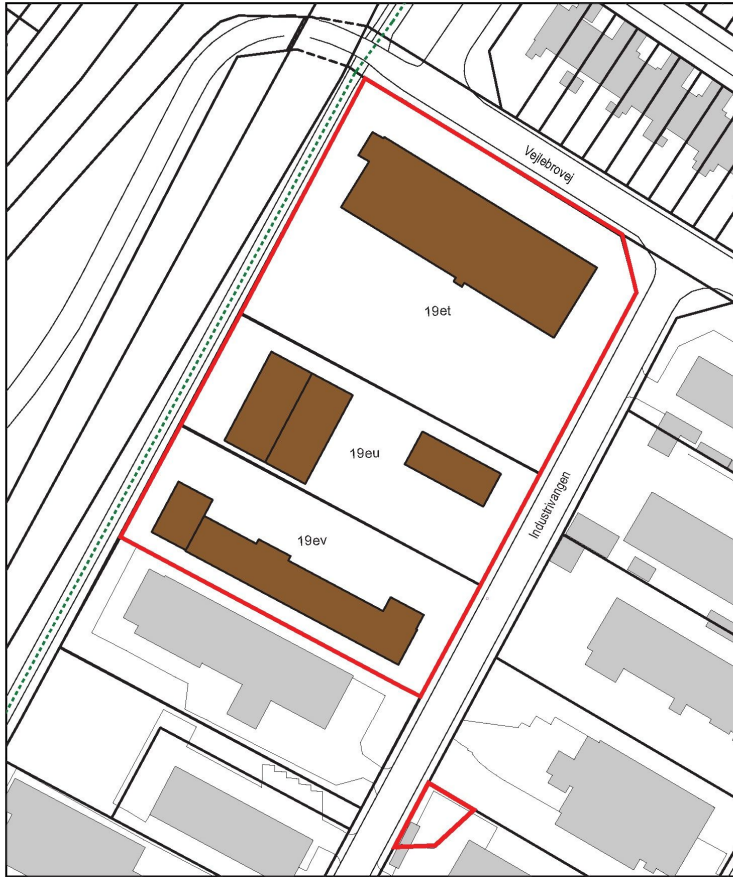
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

# Eksisterende forhold

KORTBILAG 1 : EKSISTERENDE FORHOLD



Lokalplangrænse: ———  
Matrikelskel: ———  
Eksisterende bygninger: ■■■■

Målestok 1:1000



# Bebyggelsens omfang og placering

KORTBILAG 2: DELOMRÅDER OG BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG



Lokalplansgrænse: —

Byggefelt: - - -

Fodastryk: —

① Bygningsstang nummer

Ⓐ Delområde

Maks. etageantal i byggefelt:

2 etager

3 etager

4 etager

6 etager

8 etager

Målestok 1:1000



# Vej, sti og parkering

KORTBILAG 3: VEJ, STI OG PARKERING



Lokalplangrænse:



Fællessti og overgange over vejareal:



Parkering:



Handicapparkering:

H

Cykelparkering/  
overdækket cykelparkering:

Adgang til brandvej



Målestok 1:1000



# Ubebyggede arealer

KORTBILAG 4: UBEBYGGEDE AREALER



|                              |   |  |   |                 |
|------------------------------|---|--|---|-----------------|
| Lokalplangrænse:             | — | Legeplads:                                 | ■ | Målestok 1:1000 |
| Wadi:                        | — | Fælles friareal:                           | ■ | N<br>⊕          |
| Sti:                         | — | Træer:                                     | ● |                 |
| Affaldsområde:               | ■ | Hæk:                                       | ■ |                 |
| Miljøstation og redskabskur: | ■ | Cykelparkering/ overdækket cykelparkering: | ■ |                 |
| Udhuse:                      | ■ | Hæk ved haver:                             | ■ |                 |

# Situationsplan





# Skyggediagram juni

## Skyggediagram Juni



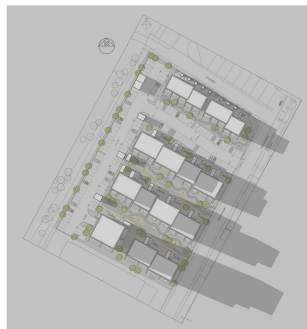
21. juni kl. 9.



21. juni kl. 12.



21. juni kl. 16.



21. juni kl. 20.

# Skyggediagram marts og september

Skyggediagram Marts og september



21. marts/september kl. 9.



21. marts/september kl. 12.



21. marts/september kl. 16.