

# Forslag

REDIGERET d. 3. februar 2017

## Lokalplan 1.83 "Hjemløseboliger ved Ishøj Søvej"



## **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.

<b>Redegørelse .....</b>	<b>4</b>
Lokalplanens formål .....	4
<b>Eksisterende forhold .....</b>	<b>4</b>
Lokalplanområdets afgrænsning .....	4
Anvendelse .....	4
Bebyggelse .....	4
Ubebyggede arealer .....	5
<b>Fremtidige forhold.....</b>	<b>6</b>
Anvendelse .....	6
Bebyggelse .....	6
Ubebyggede arealer .....	6
<b>Overordnet planlægning .....</b>	<b>8</b>
<b>Øvrig planlægning og lovgivning.....</b>	<b>10</b>
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>13</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	13
§ 2. Område og zonestatus .....	13
§ 3. Udstykning.....	13
§ 4. Anvendelse .....	14
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	14
§ 6. Forsyning .....	14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 9. Klima og energi.....	15
§ 10. Ubebyggede arealer .....	15
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen .....	16
§ 12. Aflysning af servitutter .....	16
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt.....	16
§ 14. Retsvirkninger .....	16
<b>Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....</b>	<b>17</b>
<b>Kortbilag 2 Veje, stier og parkering .....</b>	<b>19</b>
<b>Bilag 1 Servitutoversigt .....</b>	<b>20</b>
<b>Bilag 2 Miljøscreening .....</b>	<b>21</b>



Ishøj Kommune med byområde og overordnet infrastruktur. Den blå markering er området, lokalplanen omfatter.

## Redegørelse

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for, at skabe mulighed for at opføre hjemløseboliger samt at samle socialpsykiatriske tilbud i området syd for Ishøj Søvej. Området har været brugt som rekreativt grønt areal, og er bl.a hjemsted for Ishøj Boldklubs lokaler.

Man vil med opførelsen af hjemløseboligerne kunne tilbyde nogle af Ishøjs mest udsatte borgere et permanent sted at bo.

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af hjemløseboliger og et fælleshus.

## Eksisterende forhold

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8000 m<sup>2</sup>. Arealet afgrænses mod øst af S-togsbanen, og mod nord af Ishøj Søvej. Mod syd og vest afgrænses området af et levende hegn, som adskiller arealet fra et større grønt område med boldbaner.

Lokalplanområdet er en del af matrikel 19gb, Ishøj By, Ishøj.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Det omkringliggende område

Mod nord ligger Ishøj Søvej og boligområdet Vejleåparken samt Strandgårdskolen, som begge er byggeri med større volumener. Mod øst afgrænses området af S-togsbanen. Mod syd grænser området op til et større engareal, som ligger i indre grøn kile og kystkilen – nærmest lokalplanområdet er her placeret flere boldbaner.

### Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til offentlige formål, bl.a boldklub og ungdomsklub.

### Bebyggelse

Der findes fire bygninger på grunden. Mod øst, nærmest banen, ligger "Den Flyvende Kuffert", som er grundens største



Vejleåparken set fra lokalplanområdet



Den flyvende kuffert og Ishøj boldklub set fra Ishøj Søvej.



Det grønne ubebyggede område set mod nord.



Parkeringspladsen set mod øst



Stien set mod vest

bygning. Den er opført i rødmalet træ i en etage. Overfor denne findes Ishøj Boldklubs klubhus. Bygningen er i samme stil som Den flyvende kuffert, men med større vinduespartier.

I tilknytning til klubhuset ligger to ens grønne træbaracker, som dels er blevet benyttet af Ishøj Boldklub og dels Dansk-Kurdisk Ungdomsklub.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets sydlige del består af en større græsplæne, som bliver benyttet til fodboldtræning. Mellem Den flyvende kuffert og klubhuset er en asfalteret flade, hvor der bl.a findes en mindre indhegnet boldbane.

Mellem klubhuset og barakkerne er et mindre grønt opholdsområde med borde-bænkesæt omgivet af lave buske.

Mod nordvest ligger en større asfalteret parkeringsplads med 28 pladser samt et område reserveret til taxaparkering.

Strandgårdskolen bruger et areal på parkeringspladsen til busstoppested for elever.

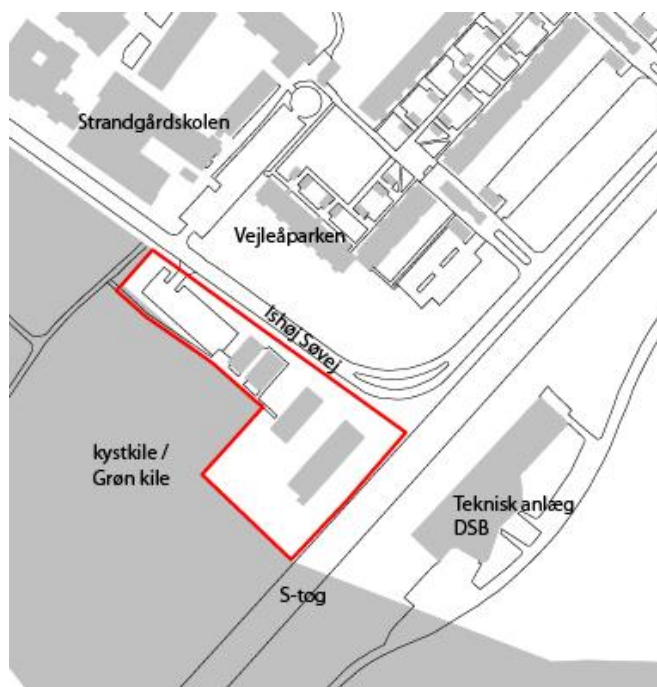
Mod S-togsbanen og boldbanerne findes et markant levende hegn bestående af løvtræer og buske.

### Vej, sti og parkeringsforhold

Vejadgang til området findes i områdets nordvestlige del, hvor en overkørsel fra Ishøj Søvej giver adgang til parkeringspladsen.

På den sydlige side af parkeringspladsen løber en sti med belysning. Stien ender ved klubhuset.

Der findes en midlertidig vejadgang til det asfalterede område mellem klubhuset og Den Flyvende Kuffert – denne bruges som brandvej og til renovation.



## Fremtidige forhold

### Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at skabe et område, hvor der samles bomuligheder og socialpsykiatriske tilbud for nogle af Ishøjs mest udsatte borgere.

Der vil blive etableret en række hjemløseboliger med selvstændig indgang og have. I tilknytning til boligerne skal der opføres et fælleshus, der skal indeholde kontorrum for en social viceværtsfunktion samt et mødested, hvor beboerne kan mødes om sociale aktiviteter, beboermøder m.m.

På sigt kan lokalplanområdet tænkes ind i en større helhed inden for socialpsykiatrien, herunder klubtilbud, social café, socialpædagogisk hjemmevejledning m.m.

Ishøj Boldklub, som har klubhus i lokalplanområdet, vil fortsat bruge deres klubhus – på sigt forventes det dog at flytte til ny placering ved Idrætscentret.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

### Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligområde og område til offentlige formål i tilknytning til socialpsykiatrien.

### Bebyggelse

Boligerne placeres så lys og luft optimeres – enten parvis eller som rækkehuse. Placeringen skal give mest muligt privatliv og mindske indblik, samt skabe mulighed for at etablere små private haver.

Husene opføres i ét plan med skrående tage og i mørke farver. De indrettes som 2-rums boliger med kombineret stue og køkken, soveværelse, bad og toilet.

### Ubebyggede arealer

Det levende hegn der omkranser området bibeholdes, så området bevarer sin tydelige afgrænsning.

Hver bolig vil få sin egen private have, som vil have adgang både fra huset og gennem en låge udefra.

Det levende hegn og de private haver skal være med at give området et imødekommende og trygt udtryk.

### Vej, sti og parkering

Den eksisterende vejadgang, sti og parkeringsplads bevares. Stien skal fungere som hovedadgangsvej for beboerne, og skal forlænges så den når boligernes placering på grunden.

Den midlertidige overkørsel nær svinget på Ishøj Søvej vil blive bevaret og skal fremover kun bruges som redningsvej.

## **Klima**

Boliger med taghældning er velegnet til solceller, som hermed kan være med til at styrke bæredygtigheden i bebyggelsen. Derfor giver lokalplanen mulighed for solceller i bebyggelsen.

### *Afledning af regnvand*

Der kan laves et fordampningsbed, hvor rent vand kan opsamles og fordampe for at aflaste spildevandsledningerne. Fordampningsbedet kan beplantes og udformes rekreativt med borde-bænkesæt mv.

## 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 bestemte for lokalplanen.

### Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde mellem en grøn kile og kystkilen.

Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensivere 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 og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanområdet er en del af det stationsnære område, som ligger op til 1.200 meter fra stationen og busholdepladsen. Den kommunale planlægning skal respektere følgende mulige, fremtidige overordnede kollektive trafik anlæg: Fingerplanens § 23, punkt 5) Overhalingsspor på S-banen mellem Ny Ellebjerg og Hundige.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

### Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 1.D.4 "Strandgårdskolen". Kommuneplanen indeholder visioner for udviklingen i kommunen og retningslinjer for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kulturarv, trafik, miljø, klima og natur. I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg med en ny kommuneplanramme.

Den nye kommuneplanramme følger lokalplanens fysiske afgrænsning og ændrer den specifikke anvendelse til område for bolig og offentlige formål.

<b>1.D.4 "Strandgårdskolen"</b>	
Hovedanvendelse	Område til offentlige formål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 40



Maks. antal etager	3 etager
Maks. bygningshøjde	10 m
Specifik anvendelse	Offentligt formål
Bebyggelsesart	Skole- og institutionsbyggeri
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.
<b>1.B.27"Boliger til hjemløse" (Ny ramme)</b>	
Hovedanvendelse	Område til bolig og offentlige formål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 40
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	8,5 m
Specifik anvendelse	Bolig og offentlige formål
Bebyggelsesart	Tæt-lav bebyggelse og institutionsbyggeri
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014 med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 5.

### **Lokalplan**

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for boliger og offentlige formål. Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt 12. Byplanvedtægten ophæves for det areal der er omfattet af denne lokalplan ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.83.

## Øvrig planlægning og lovgivning

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

### **Naturbeskyttelsesloven §16**

Sø- og åbeskyttelseslinjen har bl.a. til formål at sikre de vandløb, som er registrerede med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning. §16 regulerer placering af bebyggelse, campingvogne eller lignende, terrænændringer samt beplantning og har bl.a. til formål at sikre åer som landskabselementer, levesteder og økologiske forbindelser for plante og dyreliv.

Den sydlige del af lokalplansområdet er beliggende indenfor åbeskyttelseslinjen på 150 meter ift. Ll. Vejleå.

Den del af sø- og åbeskyttelseslinjen, som ligger i lokalplansområdet, vil Ishøj Kommune søge Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

### **Museumsloven**

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området.

Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

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

### **Jordforureningsloven**

Lokalplansområdet er klassificeret som "lettere forurenede jord". Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra eksempelvis bilers udstødning eller virksomheders udledning. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.83 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.

Servitutter, der ophæves i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 1.

## **Støj**

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

### *Trafikstøj*

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

Der er foretaget støjberegninger for området mht. trafikstøj og jernbanestøj. Beregningerne viser, at støjgrænserne vil være overholdt på størstedelen af området, men at der vil være overskridelser på mindre områder tættest på Ishøj Søvej og på jernbanen.

Ifølge støjberegningerne vil støjgrænserne være overholdt overalt på området, hvis der fx opføres en 2 m høj støjskærm i skel ud mod Ishøj Søvej og mod jernbanen.

## **Drikkevandsinteresser**

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland.

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

En del af Ishøj Kommune er udpeget som område med drikkevandsinteresser. 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.

## **Forsyning**

### *Spildevand og regnvand*

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet. Området er separatkloakeret.

### *Vandforsyning*

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

### **Brand og redningsforhold**

Den midlertidige overkørsel fra Ishøj Søvej vil fremover kun fungere som redningsvej.

### **Renovation**

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald skal overholdes.

### **Lov om miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015 er lokalplanen og kommuneplantillægget omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Hvorvidt lokalplanen og kommuneplantillægget skal miljøvurderes afhænger af, om planen og tillægget fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 jf. § 3.1.1. Da planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, skal der jf. § 3.2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis anvendelsen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Ved afgørelse af om lokalplanen og kommuneplantillægget må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.

Der er udarbejdet en screening af lokalplanen jf. Bilag C. Kommunen skal inden afgørelsen høre berørte myndigheder jf. lovens § 4 stk. 3.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.83 i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 1.83.

### **Klagemulighed**

Byrådet har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Afgørelsen kan påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål, hvorimod indholdet af screeningens vurdering ikke kan påklages. Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til

Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Når du har tastet din klage ind i klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

## Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

- 1.1 At skabe et fællesområde for socialpsykiatriske tilbud til kommunens socialt udsatte borgere.

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3. Udstykning

- 3.1 Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens intention.
- 3.2 Matr.nr 19gb, Ishøj By, Ishøj udstykkes i henhold til kortbilag 1.

#### **§ 4. Anvendelse**

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger og et fælleshus for hjemløse, og offentlige formål i forbindelse med socialpsykiatrien.

#### **§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold**

##### *Vej*

- 5.1. Eksisterende overkørsler fra Ishøj Søvej til lokalplanområdet bibeholdes. Kort bilag 2.
- 5.2. Den midlertidige overkørsel nær svinget på Ishøj Søvej skal armeres og der skal plantes græs. Adgangen skal kun fungere som redningsvej.
- 5.3. Redningsvejen skal være aflåst med bom når den ikke er i brug.
- 5.4. Redningsvejen nedlægges, hvis bebyggelsen fjernes fra grunden.

##### *Sti*

- 5.5. Den eksisterende sti forlænges ind i området. Der skal være forbindelse til boligerne. Stien skal fortsætte i samme materialer, belysning og bredde.
- 5.6. Belægningen skal være fast på parkeringsplads og sti, så som asfalt, belægningssten eller fliser.

##### *Parkering*

- 5.7. Det eksisterende parkeringsareal bibeholdes.

#### **§ 6. Forsyning**

- 6.1. Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

#### **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1. Boligerne skal være tæt-lav og opføres i grupper eller på række.
- 7.2. Boligerne skal minimum være 40 m<sup>2</sup>.
- 7.3. Bygningerne skal opføres i én etage med max højde på 4,5 m.

- 7.4. Der må ikke opføres småbygninger i området.
- 7.5. Bebyggelsesprocenten er 40 %.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1. Bygningerne skal fremstå i mørke farver i f.eks grå, sort eller mørkeblå.
- 8.2. Udformning, farver og materiale skal være ensartet i boligerne.
- 8.3. Vinduer og døre skal fremstå ensartet for boligerne, i nuancer der harmonerer med facaderne.
- 8.4. Tagene skal beklædes med tagpap.
- 8.5. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader.
- 8.6. Belysning ved hoveddør skal være væghængt og ensartet i bebyggelsen.
- 8.7. Antenner og paraboler må ikke opsættes.

## **§ 9. Klima og energi**

- 9.1. Der kan monteres solceller på tagene.

## **§ 10. Ubebyggede arealer**

- 10.1. Mellem terrasser skal der opsættes fast hegn. De private haver skal afgrænses af levende hegn mod fællesarealerne. Ens for alle boligerne.  
Hæk må suppleres med fast hegn i form af trådhegn. Trådhegn må kun placeres på egen side af hækken og således, at det vil stå skjult i hækken.
- 10.2. Levende hegn mellem lokalplanområdet og boldbaner og S-banen skal bevares som grøn afskærmende beplantning.
- 10.3. Oplag må ikke findes på området.

## **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen**

- 12.1 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 mm. kan overholdes.

## **§ 12. Aflysning af servitutter**

- 12.1. Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive afløst ved planens endelige vedtagelse jf. bilag 1

## **§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt**

- 14.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.83 "Hjemløseboliger ved Ishøj Søvej" ophæves Byplanvedtægt 12 for det område der er omfattet af lokalplanen.

## **§ 14. Retsvirkninger**

(midlertidige)

- 15.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.83 Hjemløseboliger ved Ishøj Søvej ophæves byplanvedtægt 12.

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

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

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 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 forslagens offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.



(permanente)

- 15.1** I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### **Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd XX. XXXXX 20XX

På byrådets vegne

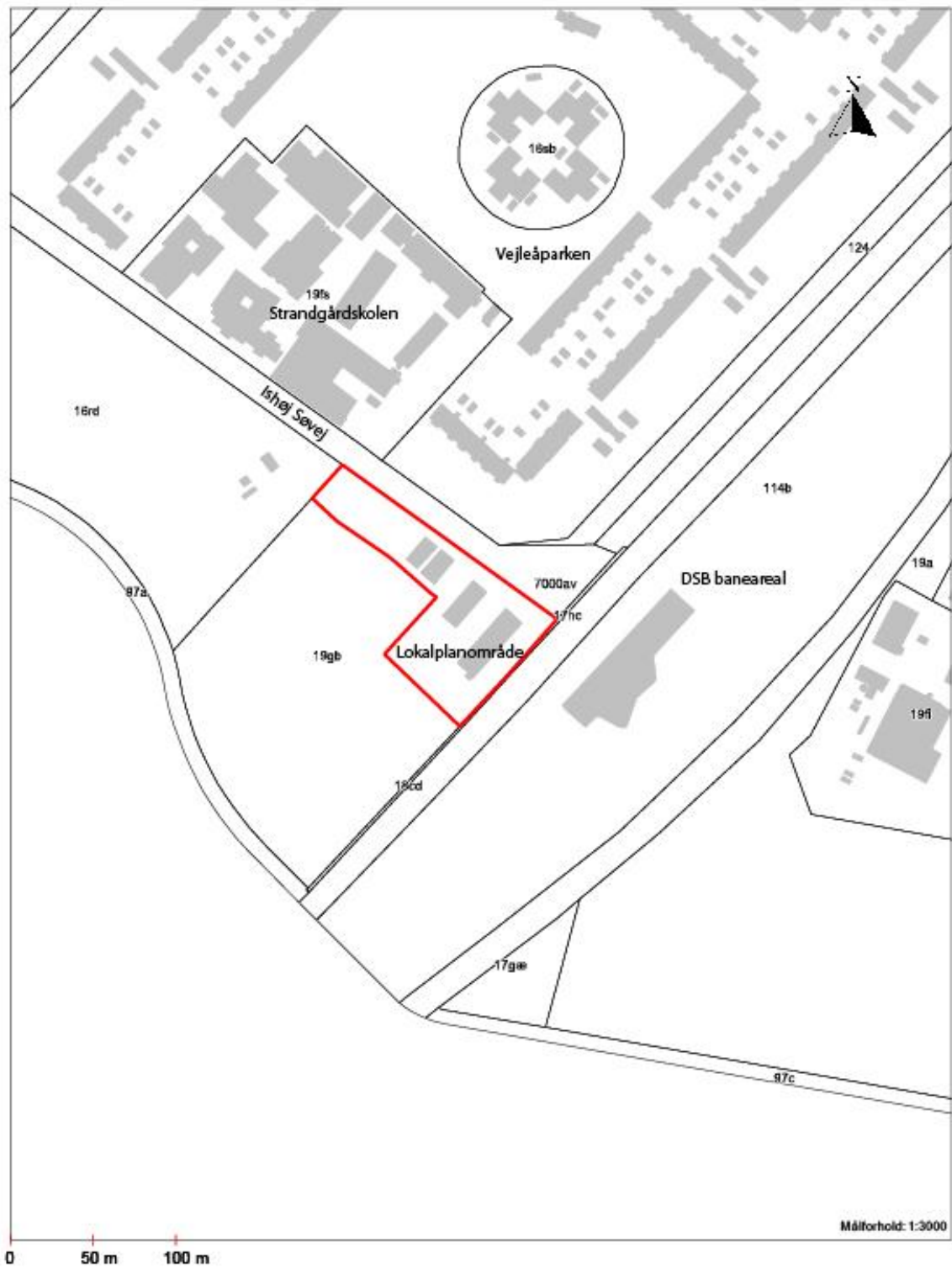
Ole Bjørstorp

/

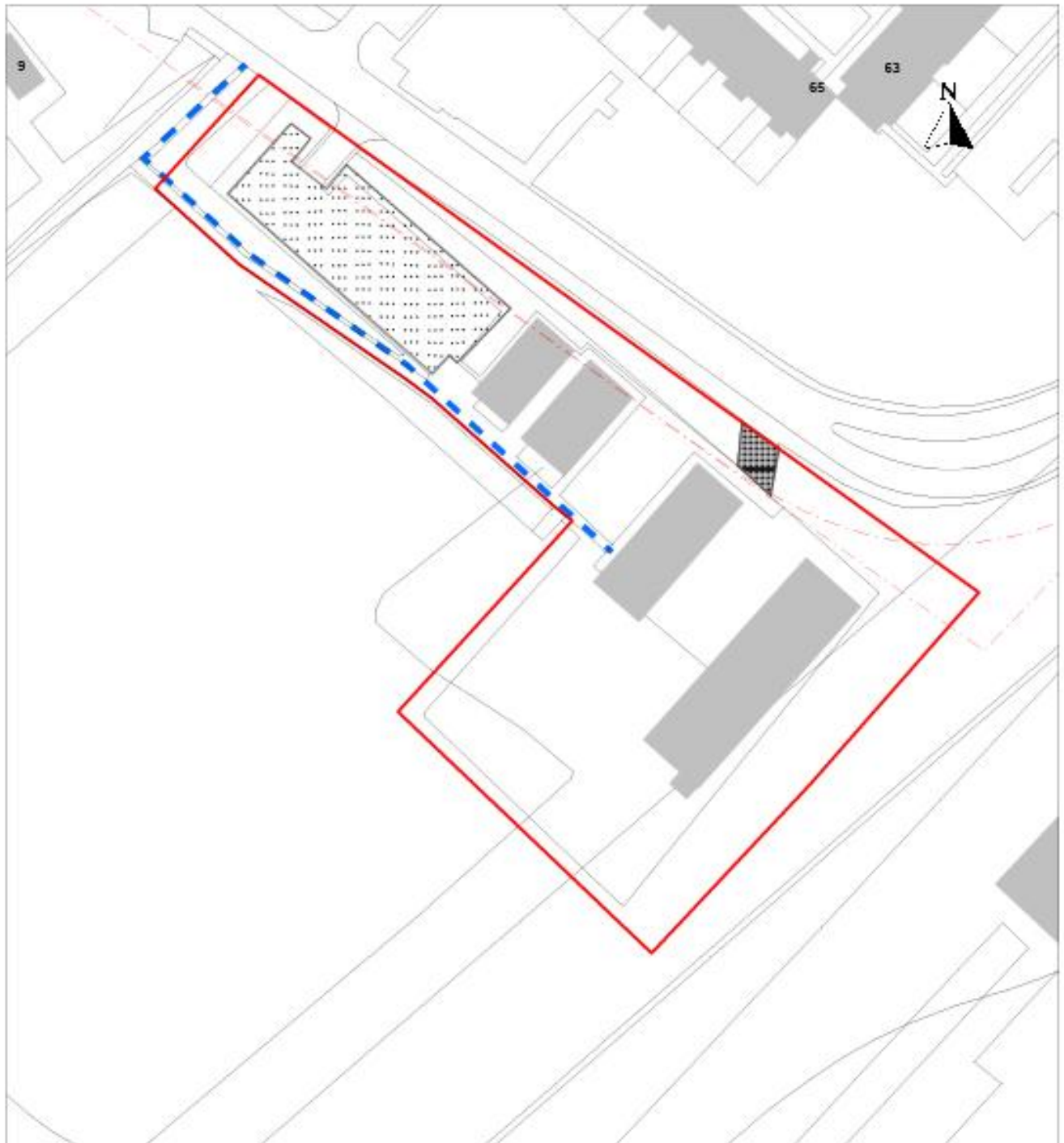
Kåre Svarre Jakobsen

## **Kortbilag 1 Eksisterende forhold**

Lokalplanområdets afgrænsning og matrikelkort



## Kortbilag 2 Veje, stier og parkering



Signatur:

- Lokalplanområde
- Parkering
- - - Stiareal
- Redningsvej
- Vejbyggelinje

Målestok: 1:1000

**Servitutrederegørelse vedr. ny lokalplan ved Ishøj Søvej 200**

Jnr.: 16210

Matr.nr. 19gb Ishøj By, Ishøj

Revideret: 2017.01.19



Lb.nr.	Akt	Dato (ÅÅÅÅ.MM.DD)	Dagsbogs.nr.	Dok. navn	Tinglyst på matr.nr. iflg. tingbog	Vedr. matr.nr. (iflg. Tvilum)	Tekst	Påtaleberettiget	Rids	Kommentar	Aktion
1		1970.08.03	8198	Byplanvedtægt nr. 12	19fh Ishøj By, Ishøj m.fl.	19gb m.fl.	Fastlægger at ejendommen skal benyttes til offentlige formål.	Ishøj Kommune	Ja	Antages ophævet i ny lokalplan.	Ophæves i ny lokalplan fsva. lokalplanområdet.
2		1971.04.21	3970	Dok om bebyggelse, benyttelse	18cd Ishøj By, Ishøj	19gb m.fl.	Vedr. spildevandsledning	Ishøj Kommune	Ja	Spildevandsledning beliggende i mellem eksisterende bygninger og ud til Ishøj Søvej.	Respekteres, eller omlægges i forbindelse med evt. byggeri.
3		1973.03.06	3138	Ekspropriationsfortegnelse	?	?	Findes ikke i akt. Men kan vedrøre ekspropriation til banen.	?		Servituten findes ikke i den angivne akt, og kan derfor ikke kommenteres. Det må dog antages, at ekspropriationen er gennemført og arealerne er berigtiget. Servituten er efterlyst hos Tingslysningsretten.	Afventer tinglysningsrettens svar på om servituten kan findes.
4		1973.03.12	3436	Byplanvedtægt nr. 12, tillæg 2	19fh Ishøj By, Ishøj m.fl.	19gb m.fl.	Fastlægger at ejendommen skal benyttes til offentlige formål.	Ishøj Kommune	Ja	Antages ophævet i ny lokalplan.	Ophæves i ny lokalplan fsva. lokalplanområdet.
5		1973.07.09	10043	Dok om bebyggelse, benyttelse, samt anlæg af trykledning	18cd Ishøj By, Ishøj	19gb m.fl.	Kloaktrykledning som går under banearealet ind på ejendommen 19gb	Ishøj Kommune, Greve Kommune	Ja	Trykledning er beliggende i lokalplanområde, syd for eksisterende bygning tættest på banearealet.	Respekteres, eller omlægges i forbindelse med evt. byggeri.
6		1973.10.05	19912	Dok om forsynings-/ afløbsledninger	19a m.fl. Ishøj By, Ishøj	19gb m.fl.	Kloakledninger, anlæg sikres i denne servitut.	Ishøj Kommune, Greve Kommune	Ja	Ledning beliggende i lokalplanområdet. Ledningen går mellem eksisterende bygninger ude fra Ishøj Søvej, og ned til vandløbet.	Respekteres, eller omlægges i forbindelse med evt. byggeri.
7		1974.02.19	2260	Dok om forsynings-/ afløbsledninger	19fh Ishøj By, Ishøj	16a, 19fs	Ledninger som vedr. Strandgårdsskolen, men som er beliggende på matr.nr. 16a.	Ishøj Kommune	Ja	Vedr. ikke lokalplanområdet	Intet
8		1974.05.02	6562	Dok om transformerstation	19fs Ishøj By, Ishøj	19fs	Sikring af transformatorstation beliggende i sydlig del af matr.nr. 19fs	NESA, Dong Energy i dag	Ja	Vedr. ikke lokalplanområdet	Intet
9		1975.01.08	382	Dok om forsynings-/ afløbsledninger, samt pumpestation	19gb Ishøj By, Ishøj m.fl.	19gb	Vedr. ledninger, pumpestationer mv, som sikres med servitubælte jf. rids	Ishøj Kommune	Ja	Ledningen er beliggende på i det nordligste hjørne af matr.nr. 19gb.	Respekteres, eller omlægges i forbindelse med evt. byggeri.
10		1991.10.31	16038	Dok om sikringsrum til for Ådalens privatskole	19fs Ishøj By, Ishøj	19fs	Strandgårdsskolen skal afgive nødvendige undervisningslokaler og sikringsrum i forbindelse med krig	Civilforsvarsstyrelsen	Nej	Vedr. ikke lokalplanområdet	Intet
11		1994.09.08	106436	Dok om forsynings-/ afløbsledninger	16a og 16c Ishøj By, Ishøj	16a og 16c Ishøj By, Ishøj	Sikring af afløbsledninger. Ledningerne har et servitubælte på 2,5 m til hver side af ledningen.	Ishøj Kommune	Ja	Vedr. ikke denne ejendom.	Bør aflyses på ejendommen.
12		2004.02.27	5274	Lokalplan 1.38	16a m.fl. Ishøj By, Ishøj	16a m.fl.	Lokalplan for boligbebyggelsen Vejleåparken & kommuneplantillæg nr. 4.	Ishøj Kommune	Ja	Vedr. ikke denne ejendom.	Bør aflyses på ejendommen.
13		2013.02.11	1004280433	Afløbsledninger	19gb Ishøj By, Ishøj m.fl.	19gb m.fl.	Sikring af afløbsledninger. Ledningerne har et 2 m servitubælte til hver side af ledningen.	Ishøj Spildevand A/S	Ja	Ligger 2 forskellige steder på ejendommen indenfor lokalplanområdet.	Respekteres, eller omlægges i forbindelse med evt. byggeri.
14		2013.09.18	1004820991	Vandledninger	19gb Ishøj By, Ishøj m.fl.	19fs	Sikring af vandledninger	Ishøj Vand A/S	Ja	Vedr. ikke matr.nr. 19gb og dermed ikke lokalplanområdet.	Intet

Undersøgelsen er foretaget ud fra tingbogsudstræk udført den 18.01.2017

Lars Jacob Stentebjerg Hansen  
Landinspektør

**Tvilum Landinspektørfirma A/S**  
Herredsvejen 14  
3400 Hillerød  
Telefon: 4825 1100  
[ljh@tvilum.dk](mailto:ljh@tvilum.dk)  
[www.tvilum.dk](http://www.tvilum.dk)

## Bilag 2 Miljøscreening

### Læsevejledning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved miljøvurdering af lokalplaner anvendes nærværende tjekliste. Fremgangsmåden er beskrevet nedenfor.

#### *Step 1 – Indledende screening:*

Indledningsvis undersøges det om lokalplanen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af lokalplanen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering (gå videre til step 2 – scoping).

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget (gå til step 2 – screening).

#### *Step 2 – Planens indvirkning på miljøet (scoping/screening):*

Tjeklisten omfatter de miljøparametre, der typisk skal tages i betragtning ved en miljøvurdering. For hver enkel parameter foretages en kvalitativ vurdering, ved afkrydsning, af lokalplanens indvirkning på den pågældende miljøparameter.

Skal der jf. step 1 foretages en miljøvurdering, anvendes tjeklisten som en afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scoping). De miljøparametre, der vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet (positiv/negativ indvirkning) ved brug af tjeklisten, skal indgå i den videre miljøvurdering.

Skal der jf. step 1 foretages en screening af, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget, anvendes tjeklisten som et screeningsværktøj. Hvis én eller flere miljøparametre vurderes at kunne blive påvirket ved gennemførelse af lokalplanen, skal der foretages en miljøvurdering. I dette tilfælde vil den udfyldte tjekliste direkte kunne anvendes som scoping af hvilke miljøparametre, der skal medtages i miljøvurderingen.

Såfremt der udføres en miljøvurdering vil denne blive sammenholdt med et såkaldt 0-alternativ, der beskriver den situation der pt. er (status quo) eller ville være såfremt de planlagte aktiviteter ikke blev gennemført.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 1033 af 10. december 2015) bilag 3 eller 4.		X	
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
<b>Befolkning og sundhed</b>				
Indendørs støjpåvirkning			X	Der er foretaget en støjundersøgelse på grunden, som viser at støjbelastningen er minimal. Fra Ishøj Søvej er der en støjzone ca. 20 m ind på området og fra S-togsbanen er der et enkelt sted (omkring Den Flyvende Kuffert) en zone på ca. 15 m. Dette vurderes ikke at have betydning for boligerne i forhold til den mulige placering.
Sundhedstilstand			X	Ved opførelsen af hjemløseboligerne, vil brugergruppen få forbedret deres sundhedstilstand.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X	Brugergruppen kan betegnes som "svag gruppe" Der tages hensyn i byggeriet og de ubebyggede området til deres behov.
Friluftsliv/rekreative interesser			X	En del af grunden bliver benyttet til fodboldbane, denne funktion bortfalder ved opførelsen af boligerne. Dette vurderes ikke påvirke de rekreative interesser, da der findes et stort areal med baner op til lokalplanområdet.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X	Boligerne vurderes ikke at give væsentlige gener overfor befolkningen. Der er tale om 6 boliger med støtte fra en social vicevært. Evt. placering af andre socialpsykiatriske enheder vil på sigt kunne placeres i området. Der lægges i projektet vægt på at placere boliger mest hensigtsmæssigt på grunden.
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>				
Dyreliv			X	Projektet vurderes ikke til at påvirke dyreliv i området.
Planteliv	X			
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X	Der er ikke kendskab til særlig natur eller dyreliv i området.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttel-			X	De nærmeste NATURA 2000-områder er

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
ses- og fuglebeskyttelsesområder				beliggende udfor Vestamager ca. 9 kilometer fra kommunegrænsen
Habitat-områder			X	Nærmeste habitat område ligger ca. 9 km væk.
Spredningskorridorer			X	Der er ikke spredningskorridor i området
Naturbeskyttelse jf. NBL § 3			X	Den sydlige del af lokalplansområdet er beliggende indenfor åbeskyttelseslinjen på 150 meter ift. Ll. Vejleå. Denne vil i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen søgt ophæves. Byggeriet ligger indenfor byområdet tydeligt afgrænset af beplantning ud til boldbanerne og ned til åen. Bebyggelsen vurderes ikke at påvirke åen og åens omgivelser.
Grønne områder			X	Området ligger ud til den grønne kile, som også er et stort rekreativt grønt område. Lokalplanens muligheder vurderes ikke at påvirke de grønne arealer væsentligt
Skovrejsning/skovnedlæggelse			X	Området ligger ikke i nærheden af skov eller skovrejsningsprojekter.
Fredning			X	Der findes ingen fredninger i området
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold			X	Ingen særlig landskabelig værdi eller specielle jordbundsforhold.
Geologiske særpræg			X	Ingen geologiske særpræg
Jordforurening			X	Lokalplanområdet er klassificeret som "lettere forurenede jord" som alt i byzone er pr. definition.
Risiko for jordforurening	X			
Jordhåndtering/flytning			X	Der skal ansøges om jordflytning.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X			
Udledning af spildevand	X			
Grundvandsforhold	X			
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X	Anvendelsen til boliger vurderes ikke at være en risiko for grundvandsressourcen.
<b>Luft</b>				

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	X			
<b>Støj</b>				
Støj			X	Det vurderes at anvendelsen til boliger ikke betyder en væsentlig støjpåvirkning for omgivelserne.
Vibrationer	X			
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/belastning			X	Der ventes ikke en øget trafikbelastning ved hjemløseboligerne
Støj	X			
Energiforbrug	X			
Sikkerhed	X			
Risiko for ulykker	X			
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima	X			
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier			X	Der findes ingen kulturhistoriske værdier i området
Kirker	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger			X	Der findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området.
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug	X			
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer, råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			
<b>Visuel effekt</b>				
Arkitektonisk udtryk	X			
Lys og/eller refleksioner	X			
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet			X	Der forventes ikke øget kriminalitet i området, da der bl.a. ansættes en social vicevært. ifm hjemløseboligerne.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			



Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Bemærkninger
<b>Miljøparametre</b>				
<b>Socioøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold			X	Forholdet til naboer adresseres særligt ved høringer og ved planlagte dialogmøder. Ligeledes ansættes social vicevært til også at være "buffer" mellem hjemløseboligerne og tilbud i nærområdet.
Påvirkning af erhvervsliv	X			