

Lokalplan
1.80 - Boliger ved Gadekæret



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 05.12.2019





Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	10
Overordnede planlægning	17
Øvrige planlægning og lovgivning	21
Bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	28
§ 2 Område og zonestatus	29
§ 3 Udstykning	30
§ 4 Anvendelse	31
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	32
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	33
§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold	37
§ 8 Ubebyggede arealer	39
§ 9 Klima og energi	42
§ 10 Forsyning	43
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	44
§ 12 Aflysning af servitutter	45
§ 13 Ophævelse af lokalplan	46
§ 14 Retsvirkninger	47
Vedtagelsespåtegning	48
Kort og bilag	49
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	50
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering	51
Kortbilag 3 Veje, stier og parkering	52
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer	53
Illustrationsbilag 1 Situationsplan	54
Bilag 2 Miljøscreening	55

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.

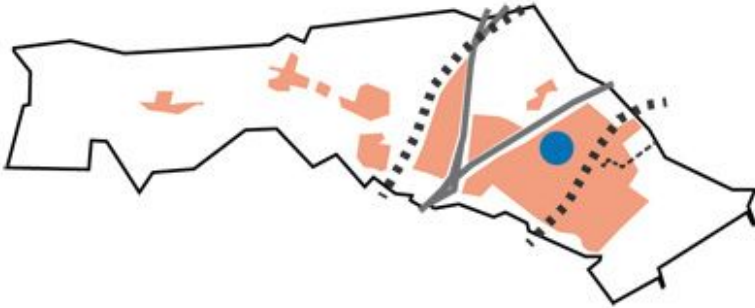
Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

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

Administrationsselskabet BoVest har på vegne af Vridsløselille Andelsboligforening et ønske om at opføre boliger på hjørnet af Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej. Boligerne bliver en tilføjelse til andelsboligforeningens bebyggelse Gadekæret, der ligger syd for lokalplanområdet.

BoVest har fået udarbejdet et projekt, der indeholder ca. 46 boliger til familier og enlige.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger på de to ejendomme. Med udgangspunkt i bygherrens projekt stiller lokalplanen krav til udformning, materialer udearealer, støj, klima og parkering.

Projektet lægger vægt på, at de kommende boliger arkitektonisk passer ind i det omkringliggende område. Samtidigt med at de forbindes til det eksisterende stinet. Derudover introducerer bebyggelsens arkitektur en variation af boliger, der er sammenbygget på en ny måde.

Eksisterende forhold



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter to ejendomme ved boligbebyggelsen Gadekæret samt en del af Kærbos parkeringsplads. Området udgør ca. 6.000 m² inklusiv den offentlige sti, der deler området. Lokalplanområdet er afgrænset af Ishøj Stationsvej mod nordøst, Ishøj Parkvej mod nordvest, Gadekærets bebyggelse mod sydvest og Kærbo mod sydøst.

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel 16sq og 16rp, en del af 16rv Ishøj By, Ishøj og en del af matrikel 7000bn, som er den offentlige sti, Mosegårdsstien.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Det omkringliggende område

Gadekærets bebyggelse, der ligger syd for lokalplanområdet, er kendetegnende ved at være bygget op som en smal stangbebyggelse med varierende højder på 1-3 etager. Det er bygget som elementbyggeri i beton med en facadefarve i okker. Hele bebyggelsen er planlagt med inspiration fra landsbyen med gadekær, grønne fællesarealer, private haver og små snørklede gader. Det blev opført i 1976-79 og gennemrenoveret i 2013.



Gadekærets bebyggelse ud mod en af de indre gader.



Kig til et af Gadekærets grønne arealer, hvor man kan se bebyggelsens lukkede facade og baghaver.

Øst for lokalplanområdet ligger Kærbo opført i gule tegl. Bebyggelsen ligger hovedsagligt med gavle ud mod Ishøj Stationsvej. Mod lokalplanafrænsningen ligger to stænger med plejeboliger. Boligerne i stueetagen har små haver ud mod lokalplanområdet. Parallelt med Ishøj Stationsvej har Kærbo en adgangsvej til omsorgscentret med et parkeringsareal

til brug for personale og brugere. Parkeringsarealet ligger bag et beplantningsbælte med blandt andet egetræer.



Omsorgscentret Kærbos plejeboliger med haver der ligger ud mod lokalplanområdet.

De befærdede veje Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej grænser op mod lokalplanområdet fra nord. Trafikken på vejene betyder, at området er støjbelastet.

På den modsatte side af Ishøj Parkvej og Ishøj Stationsvej ligger parcelhusområderne Pilegårds Vænge og Landlyst Vænge samt en tankstation. Ved Landlyst Vænge ligger et større klimabassin, som er afskærmet af grøn bevoksning mod Ishøj Stationsvej.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til grønt område og parkeringsareal for brugere af Kærbo.

Ubebyggede arealer

Beplantningen på området er tæt og forskelligartet med træer og buskads mod veje og Mosegårdsstien.

Det vestlige areal åbner sig mod syd til et græsareal midt på grunden.

Det østlige areal har en beplantning af mere åben og tilfældig karakter.

Terrænet er stigende på området fra syd mod nord. Stigningen er på 2-3 meter. Terrænet ligger højt ud mod Ishøj Stationsvej. På det østlige areal falder terrænet mest lige syd for Ishøj Stationsvej, hvor det sker mere kontinuerligt fra nord mod syd på det vestlige areal .

Derudover er der støttemure ved nedgangene til de to tunneller under Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej.



Et kig fra syd ind på det vestlige areal, hvor det åbne græsareal og stigning i terræn kan ses.



Et kig fra Gadekæret mod det østlige areal, der ligger op til Omsorgscentret Kærbo.

Rekreative områder inden for 300 meter

Fra lokalplanområdet er der adgang til boligbebyggelsen Gadekærets gadekær med legeplads og opholdsmuligheder.

På den anden side af Ishøj Stationsvej ligger et større klimabassin.

Derudover er der direkte adgang til kommunens stinet, så beboere nemt kan komme ud til Ishøjs mange grønne områder.

Vej, sti og parkeringsforhold

Parkering

Parkeringspladsen på lokalplanområdet bliver brugt primært af Kærbos beboere og brugere. Vejadgangen til parkeringspladsen sker fra adgangsvejen til Kærbo, som ligger parallelt med Ishøj Stationsvej.



Parkeringspladsen på lokalplanområdet med et kig ned ad adgangsvejen, der ligger parallelt med Ishøj Stationsvej.

Sti

Stiforbindelserne i området er Mosegårdsstien, der opdeler lokalplanområdet og Centerstien, som løber langs dens sydlige lokalplanafgrænsning, er en del af Ishøj Kommunes store stinetværk.

Mosegårdsstien forbinder stisystemet over til Landlyst Vænge gennem en tunnel under Ishøj Stationsvej. Stien falder med 1,75 meter fra syd ned mod tunnellen.



Et kig ned mod tunnellen under Ishøj Stationsvej.



Stisystemet der forbinder Ishøj By internt og videre ud til kommunens landsbyer.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at omdanne hjørnet af Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej fra et grønt område med begrænset brug til et nyt boligområde med en varieret bebyggelse og attraktive boliger. Bebyggelsen får hovedadgang fra Ishøj Parkvej.

Da området er plaget af trafikstøj, definerer lokalplanen opholdsarealer, hvor de vejledende støjkraav skal overholdes.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål.

Bebyggelse

Rækkehuse (etage 1 og 2) og villaer (etage 3 og 4)

Øst for Mosegårdsstien ønsker BoVest at opføre en bebyggelse, der er inspireret af de klassiske boligtyper som rækkehuset, funkisvillaen, murer mestervillaen, længehuset og gårdhuset.



Visualisering af bebyggelsens koncept omkring rækkehuse i bunden og villaer ipå toppen.

Bebyggelsen opføres som en etagebebyggelse med varierende bygningshøjder placeret i en opbrudt karréstruktur, der for størstedelen omkranser et grønt gårdrum. Bunden er bygget op som rækkehuse i to etager (omtales som etage 1 og 2 i bestemmelserne). På toppen af rækkehusene placeres 14 villaer med inspiration fra ovennævnte klassiske boligtyper. Etagebebyggelsen får et udtryk af et åbent villaområde på en base af rækkehuse. Villaerne opføres i én eller to etager (omtales som etage 3 og 4 i bestemmelserne). Bebyggelsen varierer således mellem 2 og 4 etager. For at forbinde de fælles taghaver og give adgang til villaerne etableres et netværk af altangange og gangbroer i anden sals højde. Altangangene er brede, så det er muligt at have bruge dem til midlertidig ophold.

Rækkehusene opføres med facader i lyse farver. Deres monotone udtryk står i kontrast villaernes forskellige arkitektur i mørke farver.



Eksempler på materialer: pudset beton og facadeplader i fibercement.

Materialevalget til villaerne er inspireret af funkisvillaen, længehuset og vinkelhuset. De bliver opført i en kombination af tegl, skifer, beton eller træ i rødlige eller grå/sorte nuancer på de enkelte huse. Materialevalget til de enkelte villaer er differentieret og bidrager til fornemmelsen af at bevæge sig rundt i et villakvarter. Størstedelen af villaerne har fladt tag, mens et mindre antal får saddeltag, der har reference til bygningsstrukturen i Gadekæret. Ud mod Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej er der mellem villaerne en afskærmning med beplantning, som forstærker fornemmelsen af et villaområde med en afgrænset have omkring.



Eksempler på materialer: tegl, facadeplader og træ.



Visualisering oppe fra altangangen ved villaerne med kig ned i gårdrummet.

Vest for Mosegårdsstien

Vest for Mosegårdsstien opføres en bygning i to etager med mindre boliger og fælles funktioner for bebyggelsens beboere, såsom fælleslokale og depotrum. Den har referencer til den øvrige bebyggelse øst for stien med facader i lyse farver samt udkragninger og altangang på dens 1. etage.

Hele bebyggelsen har vinduespartier i træ, som giver en varme til byggeriet, der står i kontrast til de mere 'kolde' facadematerialer. Samtidig er de et gennemgående og dermed samlende element for bebyggelsen.

Ubebyggede arealer

Uderummene i tilknytning til bebyggelsen er opdelt i opholdsarealer og fælles friarealer.

Opholdsareal

Opholdsarealer er arealer, som overholder krav til støj på 58 dB. Opholdsareal for bebyggelsen er gårdrummet, som er udpeget på [kortbilag 4](#). Området fungerer som det samlende uderum for alle beboere, hvor solen kan nydes sammen med naboerne over sommeren.

Gårdrummet har et grønt præg med mulighed for ophold, leg og andre aktiviteter. Det bliver delt op af blomstrende træer, højgræsser og stauder, så der er plads til både legeplads og den mere stille niche. Gårdens funktioner er afspejlet i belægningen.

Familieboligerne ligger alle i tæt tilknytning til gårdrummet.

De små boliger vest for Mosegårdsstien ligger ikke i direkte tilknytning til opholdsareal. Afstanden mellem boliger og opholdsareal er ca. 40 meter.

Fælles friareal

Fælles friarealer er arealer, hvor støjgrænsen må overstige 58 dB. Fælles friarealer er bebyggelsens grønne arealer, gangstier og anden beplantning, hvor beboere har mulighed for at færdes eller som fungerer opdelende.

Private haver til rækkehusene

Rækkehusene har en privat for- og baghave. Forhaven er et mindre græsareal med belægning hen til hoveddøren, der er med til at markere det enkelte hus og indgangen til huset. Baghaven har terrasse, der er afgrænset af lave hække og hegn mod nabo for at

skabe en zoneinddeling mellem privat og fælles.

De sydvendte haver ved rækkehusene mod Gadekæret overholder ikke de vejledende støjgrænser. Boliger har i stedet direkte adgang til opholdsareal i gårdrummet via forhaven. For at beboerne får mulighed for at nyde solen i sin private have, er det derfor prioriteret i projektet at bibeholde den større baghave mod syd på trods af, at der kan forekomme støj.



Eksempel på græsareal og adgang ved forhavn til rækkehusene.



Eksempel på terrasse og hegn ved baghave.

Fælles friareal ved villaerne

Mellem villaerne er altangangene opdelt fra de fælles friarealer af beplantning. De fælles friarealer kan indtages af alle beboere. Derudover har villaer i to etager private tagterrasser på deres første etage.

Beplantning langs veje og parkeringsplads

Ud mod Ishøj Stationsvej er grupper af opstammede egetræer plantet sammen med blomstrende træer. De giver en fyldig afskærmning ud mod vejen, samtidig med at der enkelte steder er indkig til bebyggelsen.

Langs Ishøj Parkvej er et beplantningsbælte med blomstrende træer mellem parkeringsplads og vejen. Omkring parkeringspladsen ud mod vejene suppleres træerne med en lav bøgehæk, der afskærmer for de parkerede biler. Sammen med de blomstrende træer er den med til at give parkeringspladsen et grønt helhedsudtryk.

De blomstrende træer forsætter langs støttemuren mellem parkeringsplads og sti.

Fælles friarealer syd for boliger

Vest for Mosegårdsstien er der anlagt et græsareal med blomstrende træer, hvor træerne fungerer som afskærmning mellem boliger og parkering / vejkryds.

Syd for rækkehusene er der anlagt et regnvandsbassin. Mod Centerstien afgrænses det af blomstrende træer.

De blomstrende træer går igen i hele området og binder det sammen, så de skaber et identitetsgivende træk for bebyggelsen.

Støjskærm

I forbindelse med åbningerne ind til gårdrummet, som er beboernes opholdsareal sikrer støjskærme, at støjen i gårdrummet ikke overstiger de vejledende støjgrænser for opholdsarealer på 58 dB. Støjskærmene står som begrønnede vægge og er en tilføjelse til områdets grønne profil.

Støttemur

Syd for parkeringspladsen står en begrønnet støttemur og understøtter det store terrænspring fra parkeringspladsen ned til Centerstien.

Terræn

Terrænet ud mod Ishøj Stationsvej er bibeholdt. Området er i niveau med Centerstien med undtagelse af nedgangen til tunnellen under Ishøj Parkvej, så beboere nemt og tilgængeligt kan bruge stien. Derudover er området plant med de tilknyttede parkeringspladser ved Kærbo.

Vej, sti og parkering

Sti

Mosegårdstien bibeholder sit forløb gennem området og forbliver en del af kommunens stinetværk.

Området er forbundet med interne stier, så beboere nemt kan komme fra parkeringsplads til bolig og opholdsareal.

Parkering

Bebyggelsens parkeringspladser er fordelt på to parkeringsarealer. Størstedelen af parkeringspladserne anlægges ud til hjørnet af Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej og har indkørsel fra Ishøj Parkvej.

Et mindre antal parkeringspladser nyanlægges for enden af Kærbos parkeringsplads. For at tydeliggøre deres tilknytning til den nye bebyggelse plantes en afgrænsende beplantning, så de visuelt er adskilt fra de øvrige parkeringspladser.

Klima

Området har et regnvandsbassin i det sydlige hjørne mod boligområdet Gadekæret, hvor det er med til at skabe et grønt og blått samlingspunkt mellem de to bebyggelser.

Som en del af den grønne beplantning i gårdrummet og de omkringliggende fælles friarealer vil regnvandsbede være med til at holde regnvand tilbage på grunden.

Overordnede 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 planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde tæt på de indre kiler og kystkilen.

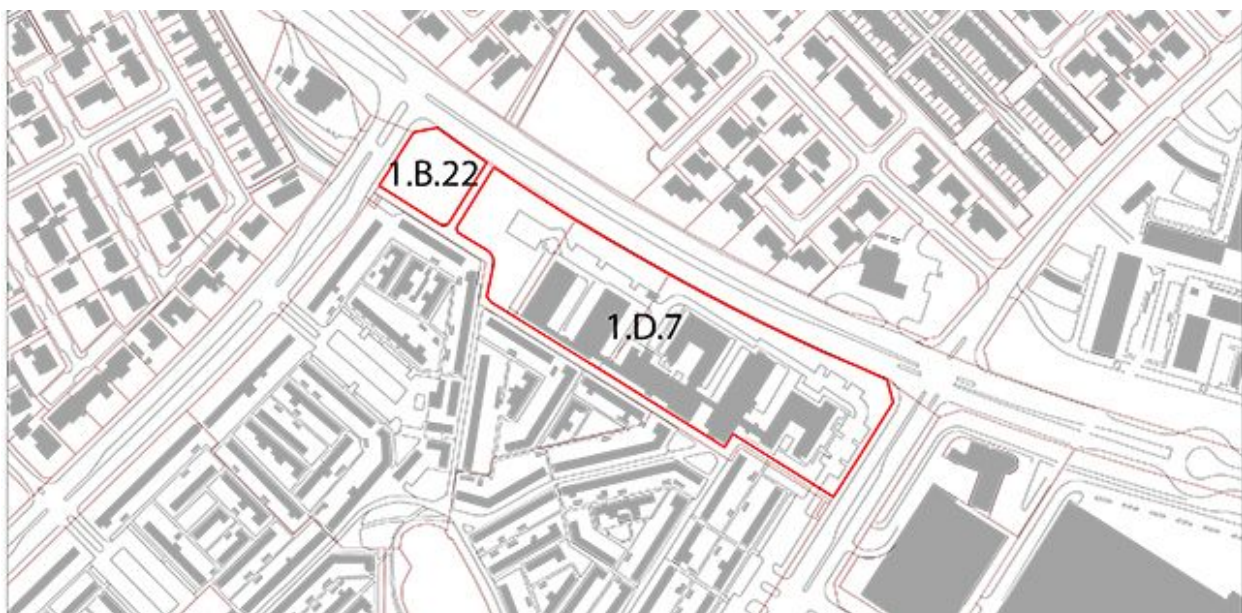
Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanens areal ligger inden for stationsnærhedszonen på 1.200 meter og har derfor mulighed for at blive udnyttet intensivt. Lokalplanens formål er at fortætte området med boliger.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder visioner for udviklingen i kommunen og retningslinjer for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kulturarv, trafik, miljø, klima og natur.



1.B.22 Ved Gadekæret

Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50
Maks. antal etager	3
Maks. bygningshøjde	11
Specifik anvendelse	Boligområde
Bebyggelsesart	Tæt-lav, etagehuse
Særlige bestemmelser	

1.D.7 Kærbo

Hovedanvendelse	Offentlige formål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	75
Maks. antal etager	3,5
Maks. bygningshøjde	13
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Bebyggelsesart	Byggeri til ældreinstitutioner og ældrevenlige boliger
Særlige bestemmelser	

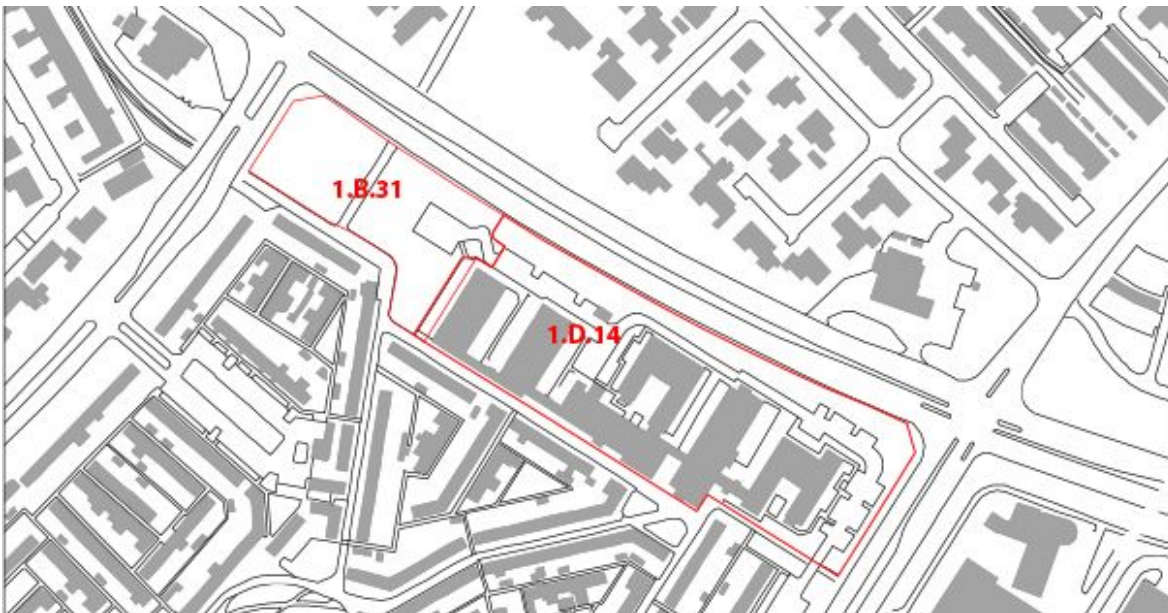
Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2014 omfattet af kommuneplanramme 1.B.22 Ved Gadekæret, som giver mulighed for boligformål og den vestlige del af 1.D.7 Kærbo, som giver mulighed for offentlige formål. Lokalplan 1.80 giver mulighed for boliger i maksimum 4 etager med en bygningshøjde på maksimum 14 meter. Derudover giver lokalplanen mulighed for en bebyggelsesprocent på 75.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 11 i forbindelse med lokalplanen.

Kommuneplantillægget indeholder to nye kommuneplanrammer. En kommuneplanramme der gælder for lokalplanområdet (1.B.31 Boliger ved Gadekæret) og kommuneplanramme 1.D.14 Omsorgscentret Kærbo. 1.D.14 får kun ændret sin afgrænsning. Til trods for at kommuneplanrammen bliver reduceret, overholder bebyggelsen bebyggelsesprocenten på 75. Der er ikke planer om yderligere byudvikling i området.

Kommuneplanramme 1.B.31 viderefører hensigten i rammerne i 1.D.7, så boligbebyggelsen får et udtryk, der svarer til Kærbo med hensyn til tæthed og højder. Det giver en oplevelse af tæt by, der er ensartet på strækningen mellem Ishøj Parkvej og Ishøj Boulevard. Bebyggelsesprocent på 75 for kommuneplanramme 1.B.31 svarer overens med bebyggelsesprocenten for 1.D.7. Etageantallet i 1.B.31 er 4 etager. Bygningshøjden bliver 14 meter.



1.B.31 Boliger ved Gadekæret

Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	75
Maks. antal etager	4
Maks. bygningshøjde	14
Specifik anvendelse	Område til boliger

Bebyggelsesart	Etagebyggeri
Særlige bestemmelser	

1.D.14 Omsorgscentret Kærbo	
Hovedanvendelse	Offentlig formål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	75
Maks. antal etager	3,5
Maks. bygningshøjde	13
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Bebyggelsesart	Byggeri til ældreinstitutioner og ældrevenlige boliger
Særlige bestemmelser	

Lokalplan

Kommuneplanramme 1.B.22 er ikke lokalplanlagt. Kommuneplanramme 1.D.7 er omfattet af lokalplan nr. 1.46 Renovering og udvidelse Omsorgscentret Kærbo. Lokalplan 1.46 ophæves for lokalplan 1.80 Boliger ved Gadekærrets gældende lokalplanafgrænsning ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.80.

Øvrige 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 den forbindelse har Kroppedal Museum ingen forventning om, at der er 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 berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurenede jord". De områder, der bliver undtaget områdeklassificeringen, er kendetegnende ved at være yngre boligområder. Der skal dermed ikke ansøges om jordflytning, medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er klassificeret som forurenede.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker.

Lokalplanens østlige afgrænsning er ca. 2 km fra kysten. Den kommende bebyggelses bygningshøjde kommer til at variere men har en maksimum bygningshøjde på fire etager. Det er dermed en etage højere end bebyggelsen i det omkringlæggende område, hvilket vurderes til ikke at være en tydelig forskel til, at det vil kunne ses markant fra kysten.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

Kirkebyggelinje

Kirkebyggelinjen forhindrer, at der opføres bebyggelse, som skæmmer kirkerne eller hindrer deres synlighed i landskabet. Inden for en afstand på 300 meter fra en kirke er det forbudt at opføre bebyggelse, som har en højde på over 8,5 meter.

I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke.

Den østligste del af bebyggelsen ligger på grænsen af de 300 meter fra Vejleå Kirke. Den er opført i bymæssig bebyggelse og udlægger dermed ikke en beskyttelseszone.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.80 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.

Servitut 11_s_677 af 9. november 1977 med efterfølgende påtegning 25. januar 1980 om sikring af et grønt areal på matrikel 16rp, Ishøj By, Ishøj i henhold til Byplanvedtægt 11a tillæg skal ophæves. Servitутten sikrer, at boligbebyggelsen Gadekæret procentvis har nok fælles friarealer. Arealet har ikke en rekreativ værdi for bebyggelsen. Lokalplan 1.61 Gadekæret aflyser Byplanvedtægt 11a tillæg, som servitутten forholder sig til. Lokalplan 1.61 stiller ikke krav om, at matrikel 16rp skal inkluderes til Gadekæret fælles friarealer.

Byplanvedtægt 11a tillæg 11_A_24 af 2. september 1974 med påtegning 7. april 1976 er med lokalplan 1.61 Gadekæret blevet aflyst med undtagelse af 16rp. Da matrikel 16rp er tilknyttet byplanvedtægtens bestemmelser om fælles friarealer, ophæves Byplanvedtægt 11a tillæg gældende for matrikel 16rp.

Servitut 11_A_24 af 6. februar 1980 omhandler bestemmelser gældende for blandt andet bebyggelse og parkering. Servitутten skal ophæves for matrikel 16rp.

Servitutter, der ophæves i forbindelse med lokalplanen, fremgår også af bestemmelserne.

Derudover skal servitut 11_R_338 af 22. maj 1970 påtegnes, at vejbyggelinjen gældende for lokalplanens matrikler ud mod Ishøj Stationsvej reduceres til 19 meter.

Støj

Lokalplanområdet er plaget af støj fra de omkringliggende veje og motorvejen længere væk. Der skal derfor i projektet etableres foranstaltninger, der reducerer støjen fra trafik.

Det skal sikres, at den indendørs støjbelastning og for opholdsarealer i lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje.

Lokalplanen tager i sin placering af bebyggelse udgangspunkt i at skærme så vidt muligt for områdets opholdsarealer. Opholdsareal er et udeareal, som skal overholde de vejledende støjgrænser på maksimum 58 Db. For at sikre det skal der etableres støjskærme ved

åbninger ind til bebyggelsens gårdrum.

Ud over opholdsarealer beskriver lokalplanen arealer til fælles friarealer som de øvrige udearealer, hvor de vejledende støjgrænser kan overskrides. Definitionen på fælles friarealer er grønne arealer, gangstier og beplantning, hvor beboere har mulighed for at færdes.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandplan 2.4 for Køge Bugt.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

I OD-områder skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource.

Lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse, der ikke afgiver grundvandstruende aktiviteter.

Forsyning

Spildevand og regnvand

Det er kommunens målsætning at mest muligt vand håndteres lokalt inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt, for eksempel regnbede eller andre LAR elementer. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som armerede flader med græsbeplantning.

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

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

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

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Vandforsyning

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

Klima og Energiplanlægning

LAR og Klimatilpasning

På grund af de stigende regnmængder, der er blevet en større udfordring de seneste år, har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Det område, som lokalplanen ligger i, er blandt de 25 områder i kommunen, hvor beregninger viser, at der er størst risiko for, at oversvømmelser i forbindelse med skybrud giver skader.

Ved nybyggeri på et eksisterende grønt areal er det vigtigt, at det tages stilling til, hvilke tiltag der skal anvendes for at afhjælpe konsekvenserne af de store regnmængder. Regnvand skal holdes på egen grund. Det kan for eksempel ske ved at forsinke det ved brug af grønne tage, indretning af areal på terræn med regnvandsbede, hvorfra vandet kan fordampe, etablering af underjordisk bassin til opsamling af regnvand samt sikre at fast belægning er permeabel.

Grønne tage

Grønne tage bidrager effektivt til klimatilpasning, fordi de kan optage en del af årsnedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed kloakker og spildevandsanlæg for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små tagplanter (fx stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften.

Bebyggelsens opbygning med villaer placeret ovenpå rækkehuse giver mulighed for at have delvise grønne tage på rækkehusene, da de fungerer som en del af boligernes fælles friareal og samtidig kan være med til at forsinke regnvand.

Passivhuse

Såfremt at det kan dokumenteres, at der bliver opført passivhuse, kan der ske en fritagelse fra tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Brand og redningsforhold

Brandbiler og redningskøretøjer kan udover bebyggelsens parkeringspladser bruge de eksisterende brandveje i forbindelse med Gadekæret som redningsarealer.

Renovation

Ishøj Kommunes affaldsplan tager udgangspunkt i en vision om en bedre udnyttelse af affaldet. Det skal sikres, at ressourcerne i affaldet indsamles effektivt, så en høj grad af genanvendelse bliver mulig. Samtidigt skal det være enkelt at sortere affaldet.

Området bliver forsynet med nedgravede affaldsbeholdere ved parkeringspladsen vest for bebyggelsen, hvor det er muligt at affaldssortere i syv fraktioner. De placeres, så de står hensigtsmæssigt i forhold til bevægelsesmønstre for beboere og afhentning af affald. Derudover er der reserveret plads til endnu en affaldsstation i gårdrummet, der kan etableres i så fald at afstanden til affaldshåndteringen ønskes nedsat.

Beboere får mulighed for at bruge Gadekærets miljøstation, der ligger ca 500 meter fra den kommende bebyggelse. Gadekæret er en del af samme boligforening som den kommende bebyggelse.

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

Lov om miljøvurdering

I udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1.80 skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Lokalplaner fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser. Planerne er derfor omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (VVM). Planerne er også omfattet heraf, da de udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Planerne 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 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."*

Der er derfor gennemført en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Screeningen har været i høring hos Kroppedal og Center for Park, Vej og Miljø, som berørte myndigheder jf. § 32.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.80 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 11. På baggrund af screeningen vurderer Ishøj Kommunes, at planforslagene ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke kræver udarbejdelsen af en miljørapport.

Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

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

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. 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 Lokalplanens formål er

At sikre anvendelsen til boligformål.

At der bliver opført etageboligbebyggelse.

At bebyggelsen skal opføres med en "massiv" bund (etage 1 og 2) og være en samlet bebyggelse i varierende højder.

At bebyggelsen skal være kontrastfuld i udtryk og materialer mellem en lys bund og en mørk top.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 16sq, og 16rp samt en del af 16rv Ishøj By, Ishøj og en del af matrikel 7000bn, Ishøj by, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

Matrikel 16sq, 16rp og en del af 16rv, Ishøj By, Ishøj skal samnoteres.

Fra matrikel 16rp skal et areal ved busstoppestedet overføres til offentlig vej.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til boligformål.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på [kortbilag 2](#) viste byggefelter.

Note - Byggefelt

Ishøj Stationsvej har en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte. Med vedtagelsen af lokalplanen vil lokalplanområdet blive dispenseret fra vejbyggelinjen til 19 meter.

§5.2 Etagemeter

Den samlede bebyggelse må maksimum være på 4.200 etagemeter.

§5.3 Bygningshøjde og etageantal

Bebyggelsen skal opføres som etagebyggeri med forskudte etager. Byggeriet må have en maksimum højde på 14 meter fordelt på maksimum fire etager.

Bebyggelsen skal have en base opført som rækkehuse på to etager (etage 1 og 2).

Ovenpå etage 2 skal der opføres 14 villaer (etage 3 og 4), som tager udgangspunkt i længehuset, vinkelhuset og funkisvillaen.

Villaerne må maksimum være på to etager.

Vest for Mosegårdsstien må bebyggelsen kun opføres i to etager på maksimum 8,5 meter.

§5.4 Affaldsstation

Der skal etableres nedgravet affaldssystem ved parkeringspladsen, som vist på [kortblag 2](#).

I så fald der er behov for en mere centralt placeret affaldsstation, skal der opføres en affaldsstation i gårdrummet, som vist på [kortbilag 2](#). Størrelsen skal være på maksimum 30 m² inklusiv et udhus. Affaldsstationen skal have en maksimum højde på 2,5 meter.

§5.5 Cykelparkering

Cykelparkering skal opføres, som vist på [kortbilag 3](#).

Overdækket cykelparkering skal have en maksimum højde på 2,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Etage 1 og etage 2

§6.1 Facader

Facader skal opføres i beton eller facadeplader i fibercement med en let struktureret overflade i lyse farver i hvide og grå nuancer, røde eller gule nuancer matchende farverne på Kærbo og boligbebyggelsen Gadekæret. Facader kan udføres med puds.

§6.2 Vinduer og døre

Vinduespartier og døre skal være i hårdt træ.

§6.3 Trappeopgange

Trappeopgange til etage 3 og 4 skal opføres i en let konstruktion i stål eller træ med træbeklædning i hårdt træ. Alternativt skal trappeopgange opføres som facaden på etage 1 og 2 jf. § 6.1.

§6.4 Tage

Etageadskillelsen mellem etage 2 og 3 skal være base for placering af villaer, fælles friarealer og de derimellem forbindende altangange og gangbroer.

Hvor bebyggelsen kun er på to etager, skal tagfladen fungere som fælles friareal.

Etage 3 og 4

§6.5 Facader

Facader skal opføres i tegl, skifer, beton i mørke farver i røde og grå farver eller med mørke plademateriale i fibercement med en glat eller let struktureret overflade.

§6.6 Vinduer og døre

Vinduespartier skal være i hårdt træ.

Døre skal være malet i en mørk farve. Farven skal være ens for alle boliger på etage 3 og 4.

§6.7 Udkragning

14 villaer skal have en udkragning ud over rækkehusenes for- eller bagfacade på en maksimal dybde på 1,5 meter.

Udkragningernes bredde må ikke overskride bredden på underliggende rækkehus i stueplan.

Undersiden af udkragningen skal have en lys pladebeklædning i hvide eller grå nuancer.

§6.8 Altangange og gangbroer

Altangange og gangbroer skal have en bredde på minimum 1,5 meter.

De skal være belagt med hårdt træ eller fliser. Belægningen skal have en struktur, der gør dem skridsikre.

Altangange og gangbroer skal have et rækværk i gennemsigtigt glas eller balystre i stål. Rækværker skal afsluttes med en håndliste af hårdt træ.

Undersiden af gangbroerne skal have en mørk pladebeklædning i grå og sorte nuancer.

§6.9 Tage

Minimum ~~fire boliger~~ halvdelen af boligerne på etage 3 skal have saddeltage. Resten af boligerne skal opføres med flade tage.

Boliger vest for Mosegårdsstien

§6.10 Materiale

Facader skal opføres i beton eller facadeplader i fibercement med en let struktureret overflade i lyse farver i hvide og grå nuancer. Facader kan udføres med puds.

§6.11 Vinduer og døre

Vinduespartier og døre skal være i hårdt træ.

§6.12 Adgang

Adgang til boliger i stueetagen skal ske fra parkeringspladsen.

Adgang til boliger på første etage skal ske fra en altangang, der vender mod den resterende

bebyggelse.

§6.13 Udkrugning

Alle boliger på første etage skal have en udkrugning ud mod parkeringspladsen.

Udkrugninger skal have en maksimal dybde på 1,5 meter.

Undersiden af udkrugningen skal have en lys pladebeklædning i hvide og grå nuancer.

§6.14 Altangang

Altangange skal have en bredde på minimum 1,5 meter.

Altangang skal være belagt med træ eller fliser. Belægningen skal have en struktur, der gør dem skridsikre.

Altangangen skal have et rækværk, der er gennemsigtigt af glas eller med balystre i stål. Rækværket skal afsluttes med en håndliste af hårdt træ.

§6.15 Tag

Bebyggelsen skal opføres med ~~flade tage~~ 45 gr. hældning på tagene.

Generelt

§6.16 Brandtrapper

Brandtrapper skal udføres i stål og have samme rækværk som altangangen jf. § 6.8 Altangange og gangbroer.

§6.17 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer placeret på tag skal udformes, så de fremtræder som integreret i bygningens arkitektur inden for bygningens volumen.

Elevatortårne og trappehuse på etage 2 skal beklædes med espalier i hårdt træ eller stål, som skal begrønnes.

Højden på elevatortårne og trappehuse på etage 2 skal have en maksimumhøjde på 3 meter.

§6.18 Cykelparkering

Cykelparkering skal opføres med espalier i hårdt træ eller stål, som skal begrønnes.

Overdækket cykelparkering skal opføres med fladt tag med tagpap eller grønt tag.

§6.19 Affaldsstation

Affaldsstation ved parkeringsplads, som vist på kortbilag 2, skal være nedgravet.

Affaldsstation i gårdrummet skal opføres som espalier i hårdt træ eller stål, som skal begrønnes.

Affaldsstationen skal opføres med fladt tag med tagpap eller grønt tag.

Der må opføres et udhus, som skal være sammenbygget med affaldsstationen.

§6.20 Skilte

Der må ikke opsættes reklameskiltning.

Der må kun opsættes skilte som husnummerering, vejnavne og orienteringsskilte.

§6.21 Belysning på bygninger

Belysning ved hovedindgangen til boligerne eller trappeopgange skal være vægophængt og med nedadrettet lyskilde.

På gangbroerne og altangange skal der opsættes orienteringsbelysning.

Belysningen skal være retningsbestemt og må ikke være blændende.

§6.22 Antenner og paraboler

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

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

§7.1 Overkørsler

Vejadgang skal ske fra Ishøj Parkvej, som vist på kortbilag 3.

§7.2 Vej/stibredde

Overkørslen skal have en bredde på 6 meter, som vist på kortbilag 3.

Sti

§7.3 Sti

Der skal etableres stier i bebyggelsen, der forbinder parkeringspladser, opholdsareal og fælles friarealer med boliger, som vist på kortbilag 3.

Stier skal have en bredde på 1,5 meter.

§7.4 Belægning

Stier skal have en fast belægning som fliser, der er forskellig i farve eller flisestørrelse fra øvrige opholdsarealer og fælles friarealer.

Parkering

§7.5 Antal cykelparkeringspladser

Der skal etableres 1,5 cykelparkering per bolig.

De skal placeres, så de har nem adgang fra boligerne.

50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækket.

§7.6 Antal parkeringspladser

Der må indenfor lokalplanområdet ikke parkeres lastbiler og større varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer, såsom campingvogne, både, trailere og busser.

Der skal etableres mindst én parkeringsplads per bolig. De skal placeres, som vist på kortbilag 3.

Parkeringspladser skal have et areal på minimum 5 x 2,5 meter.

§7.7 Handicapparkering

Der skal anlægges minimum to handicapparkeringspladser med en størrelse på 3,5 x 5 meter.

Handicapparkering skal etableres tæt ved bebyggelsen, så afstanden er så lille som mulig.

Generelt

§7.8 Belysning

På stier og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og -standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen. De skal være ens i området.

Supplerende belysningspullerter må have en højde på maksimum 1,2 meter.

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Udearealer

Gårdrum

Der skal etableres fælles opholdsareal, hvor der er mulighed for leg og ophold for hele bebyggelsen. Se note for opholdsarealer.

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

Fælles friareal

Vest for Mosegårdsstien skal det fælles friareal anlægges med græs, grupper af blomstrende træer og buske, som vist på [kortbilag 4](#).

Friarealer mellem boliger på etage 3 og 4 skal være hårdt træ eller fliser. De skal differentiere sig fra altangangene i materiale, farve eller størrelse. Belægningen skal have en struktur, der gør den skridsikker.

Ved overgange og som opdeling af områder skal der plantes sedum, høje græsser eller anden beplantning, der ikke har et dybdegående rodnet.

Haver til boliger på etage 1 og 2 øst for Mosegårdsstien

Baghaverne skal anlægges med terrasse af træ eller med fliser og/eller et græsareal. Baghaven skal have en maksimum dybde på 3 meter ud fra facaden.

Mellem baghaverne skal etableres et hegn i hårdt træ med en højde på maksimum 1,8 meter. Hegn skal have en maksimum dybde på 1,5 meter fra facaden.

Ud over hegn skal der omkring haven plantes en hæk med en højde på maksimum 1,5 meter.

Forhaverne skal anlægges med fliser hen til hoveddøren samt græs og hæk mod nabo. Forhaverne skal have en dybde på maksimum 1,5 meter.

Boliger vest for Mosegårdsstien

Ved adgangen til boligen i stueetagen skal der etableres en forhave og på første etage en altangang. Arealerne bliver betragtet som fælles friareal.

Der skal anlægges en forhave med græs og hæk mod nabo samt fliser hen til hoveddøren. Forhave skal have en dybde på maksimum 1,5 meter.

Altangang skal have en dybde på 1,5 meter.

Note - Udearealer

Opholdsareal er betegnelsen for et uderum, der skal overholde de vejledende støjkrafter på 58 dB.

Fælles friareal er betegnelse for et uderum, hvor de vejledende støjgrænser kan overskrides.

§8.2 Støjskærm

Støjskærme skal placeres, som vist på [kortbilag 4](#).

Støjskærme ved indgange til gårdrummet skal etableres med en højde på 2 meter.

Støjskærme ved boliger mod Kærbo skal etableres i så fald baghaverne ikke overholder de vejledende støjgrænser på 58 dB. støjskærme ved baghaver skal etableres med en højde på 1,5 meter.

Støjskærme mellem villaerne ud mod Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej skal etableres med en højde på 1,8 meter.

Støjskærme skal være beklædt med lameller og beplantes.

§8.3 Beplantning

Beplantning ud mod veje

Der skal plantes grupper af egetræer suppleret med blomstrende træer ud mod Ishøj Stationsvej ud for parkering og bebyggelse, som vist på kortbilag 4. Grupperne skal stå i en afstand, så der er indkig til bebyggelsen.

Omkring parkeringen ved hjørnet af Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej skal der derudover etableres en bøgehæk, som vist på kortbilag 4, med en højde på maksimum 1,2 meter.

Ud mod Ishøj Parkvej skal der plantes blomstrende træer i et beplantningsbælte, som vist på [kortbilag 4](#).

Gårdrum

Gårdrummet skal inddeles i større og mindre arealer ved hjælp af egetræer, blomstrende træer, regnvandsbede, prydgræsser og stauder.

Fælles friarealer

Ud mod Centerstien ved parkeringspladsen skal der plantes blomstrende træer.

På arealet syd for boligerne vest for Mosegårdsstien skal der anlægges græs og plantes blomstrende træer og stauder.

Ved klimabassinet skal der plantes blomstrende træer ud mod Centerstien, som vist på kortbilag 4.

§8.4 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted

§8.5 Terrænregulering

Ud mod Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej skal terrænet så vidt muligt bibeholdes.

Der må ikke opføres støttemure.

§8.6 Støttemur

Mellem parkeringsplads og Centerstien skal der etableres en støttemur. Den skal have en opkant ved parkeringspladsen på 1,2 meter.

Den skal begrønnes med vedbend og/eller rådhusvin.

Den skal etableres uafhængigt af vejbroen.

§ 9 Klima og energi

§.1 LAR

Der skal etableres et regnvandsbassin, som vist på kortbilag 4.

Regnvandsbassinet og regnvandsbede skal være rekreative til gavn for bebyggelsen.

§.2 Grønne tage

Tagene på rækkehusene skal være delvis grønne tage jf. § 8.1.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes forsyningsnettet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

§11.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje mm. på opholdsarealer kan overholdes.

§11.2 Anlæg af vej, parkeringpladser, sti, opholdsareal

Før boligerne må tages i brug skal overkørsel, parkeringspladser og stier være etableret inden for lokalplanområdet jf. § 7.

§11.3 Ubebyggede arealer

Før boligerne må tages i brug skal udearealer, støjskærme, beplantning og belysning være etableret inden for lokalplanområdet jf. § 8.

§11.4 Forsyningsnet

Boligerne må ikke tages i brug, før de er tilsluttet forsyningsnettet.

§ 12 Aflysning af servitutter

§12.1 Servitutter

Følgende servitutter ophæves:

Servitut 11_s_677 af 9. november 1977 med efterfølgende påtegning 25. januar 1980,

Byplanvedtægt 11a tillæg 11_A_24 af 2. september 1974 med påtegning 7. april 1976,

Servitut 11_A_24 af 6. februar 1980.

Følgende servitut får en påtegning:

Servitut 11_R_338 af 22. maj 1970 påtegnes en reduktion af vejbyggelinjen, så den er 19 meter gældende for lokalplanens matrikler ud mod Ishøj Stationsvej.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§13.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.80 Boliger ved Gadekæret ophæves lokalplan 1.46 Renovering og udvidelse Omsorgscentret Kærbo, hvor lokalplan 1.80 gælder.

§ 14 Retsvirkninger

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.80 Boliger ved Gadekæret ophæves de dele af lokalplan 1.46 Renovering og udvidelse Omsorgscentret Kærbo, som vedrører arealer, der er en del af lokalplanafgrænsningen for lokalplan 1.80.

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.

Vedtagelsespåtegning

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan 1.80 Boliger ved Gadekæret af Ishøj Byråd 7. januar 2020.

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



Kortbilag 2

Bebyggelsens omfang og placering

KORTBILAG 2

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

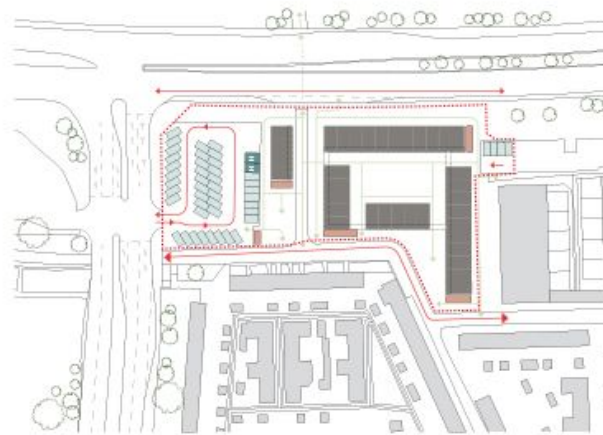


- 1 etage
- 2 etager
- 3 etager
- 4 etager
- Forbindende broer
- Byggefelter
- Byggefelter af fald/skur
- Lokalplansafgrænsning



Kortbilag 3 Veje, stier og parkering

KORTBILAG 3 VEJ, STI OG PARKERING



- Sti
- Brandvej
- ... Lokalplansafgrænsning
- 46 Parkeringspladser
- 2 Handicapparkering
- Cykelparkering
- - - Svalegang

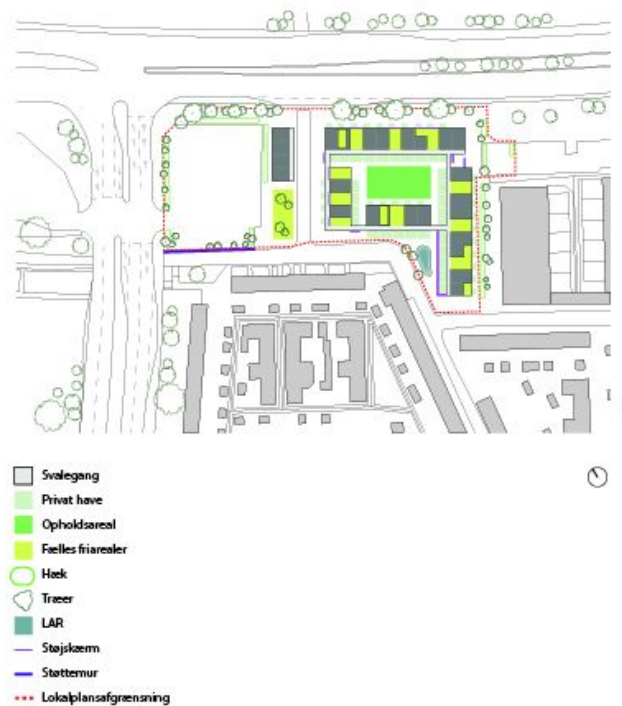
NB! Genbrugsgård til storskrald
ved Gadekæret (max. 500 m)

Kortbilag 5

Ubebyggede arealer

KORTBILAG 4

UBEBYGGEDE AREALER



Illustrationsbilag 1



Bilag 2 Miljøscreening

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 Eksisterende forhold

Bilag 2 - Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering

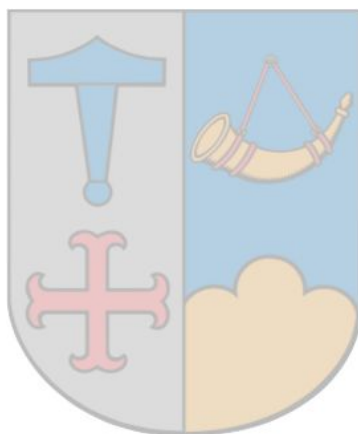
Bilag 3 - Kortbilag 3 Veje, stier og parkering

Bilag 4 - Kortbilag 4 Ubebyggede arealer

Bilag 5 - Illustrationsbilag 1 Situationsplan

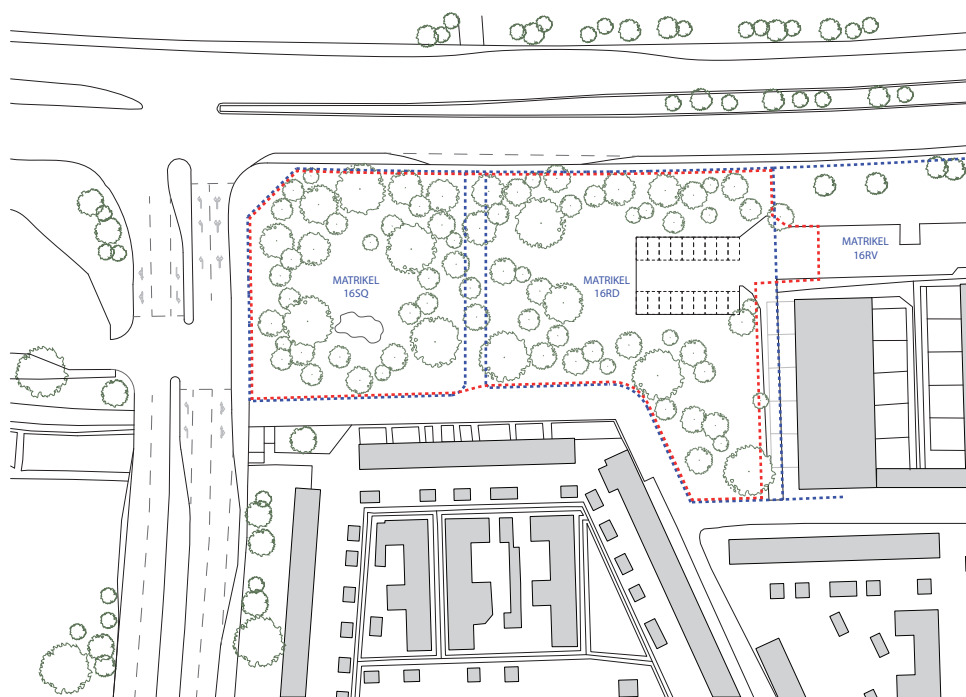
Bilag 1

Kortbilag 1 Eksisterende forhold



KORTBILAG 1

EKSISTERENDE FORHOLD

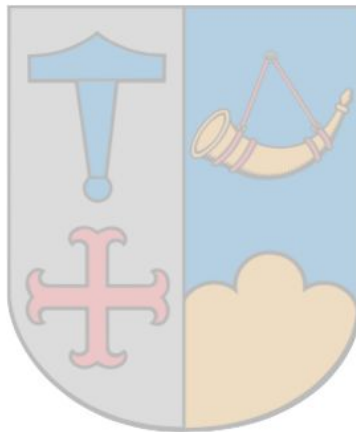


- ■ ■ Matrikel
- ■ ■ Lokalplansafgrænsning



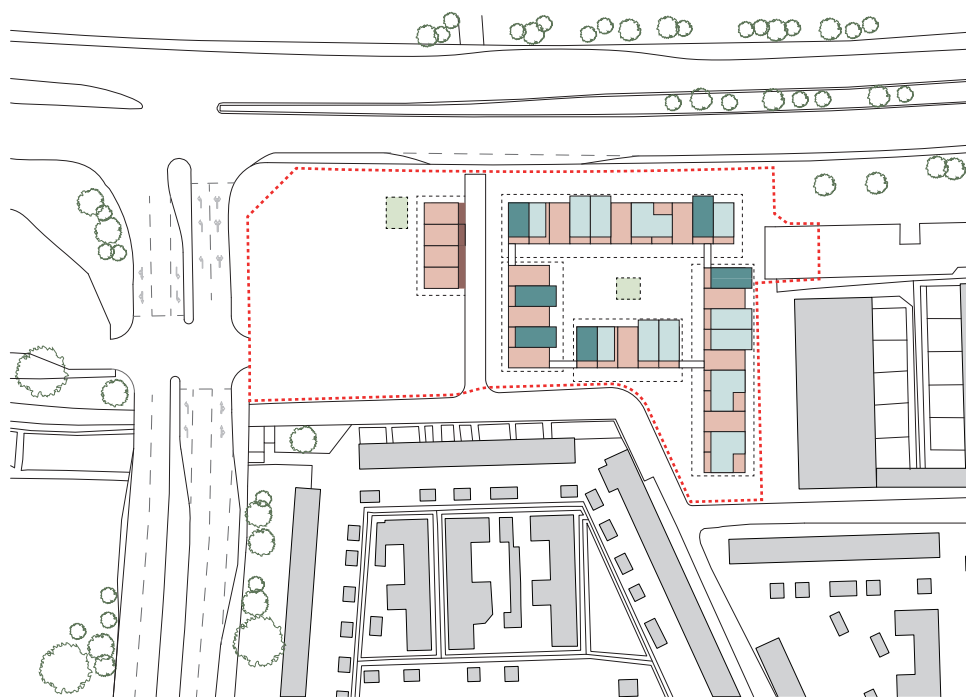
Bilag 2

Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering



KORTBILAG 2

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

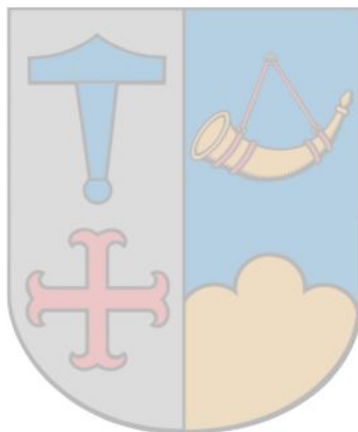


-  1 etage
-  2 etager
-  3 etager
-  4 etager
-  Forbindende broer
-  Byggefelter
-  Byggefelter affald/skur
-  Lokalplansafgrænsning



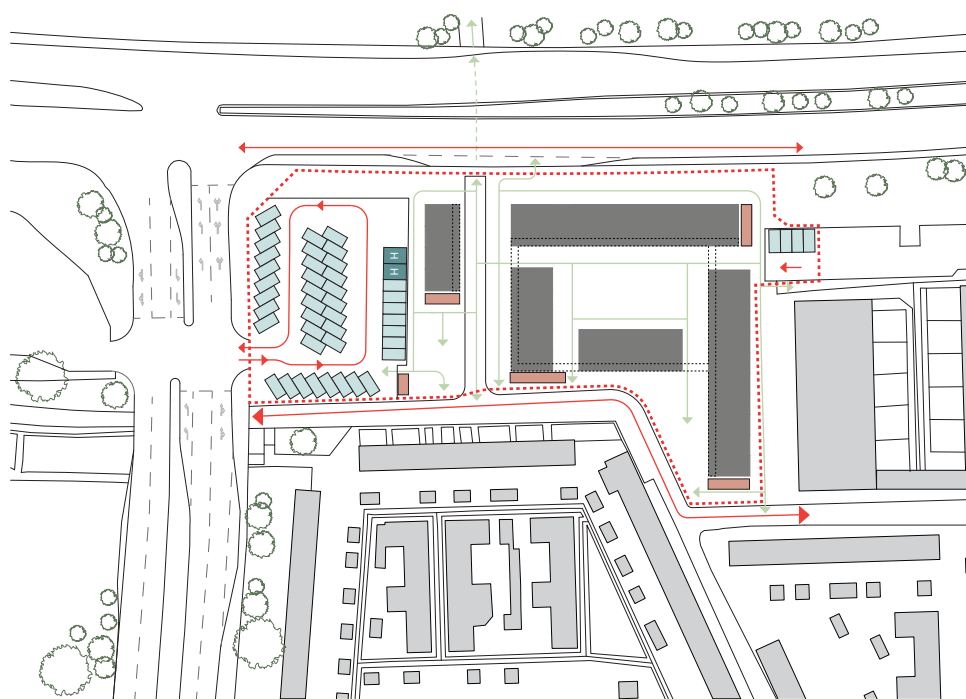
Bilag 3

Kortbilag 3 Veje, stier og parkering



KORTBILAG 3

VEJ, STI OG PARKERING



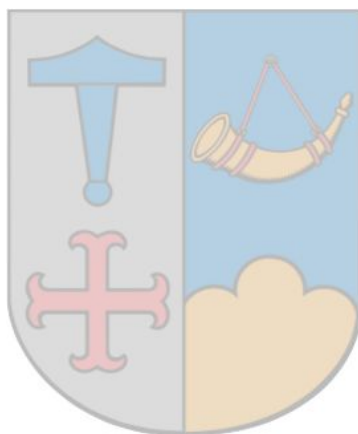
- Sti
- Brandvej
- ... Lokalplansafgrænsning
- 46 Parkeringspladser
- 2 Handicapparkering
- Cykelparkering
- - - Svalegang



NB! Genbrugsgård til storskrald
ved Gadekæret (max. 500 m)

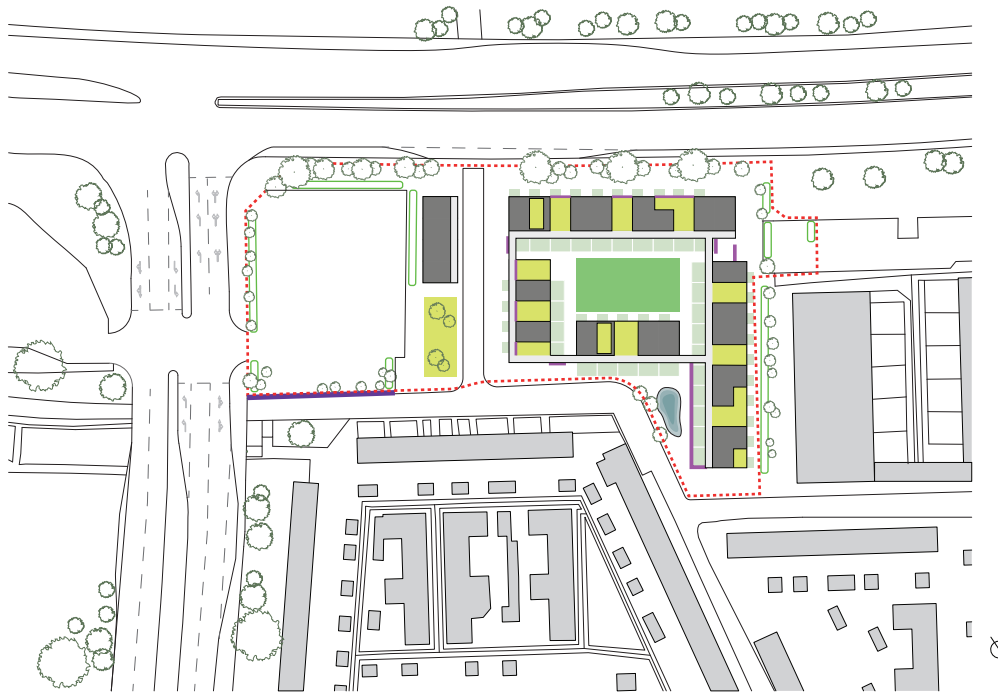
Bilag 4

Kortbilag 4 Ubebyggede arealer



KORTBILAG 4

UBEBYGGEDE AREALER

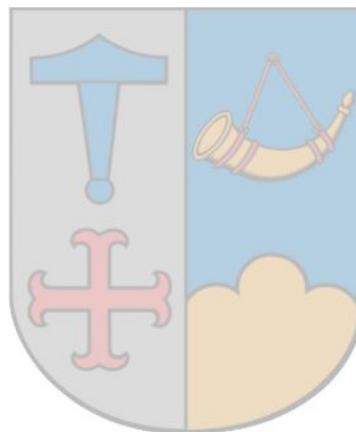


-  Svalegang
-  Privat have
-  Opholdsareal
-  Fælles friarealer
-  Hæk
-  Træer
-  LAR
-  Støjskærm
-  Støttemur
-  Lokalplansafgrænsning



Bilag 5

Illustrationsbilag 1 Situationsplan



Situationsplan

1:750



--- LOKALPLANAFGRENSNING