

FORSLAG

Lokalplan
1.89 - Boligområde, Ny Vestervang



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 04.02.2020



Ishøj Kommune



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	16
Overordnet planlægning	27
Øvrig planlægning og lovgivning	33
Bestemmelser	38
§ 1 Lokalplanens formål	39
§ 2 Område og zonestatus	40
§ 3 Udstykning	41
§ 4 Anvendelse	42
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	43
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	46
§ 7 Vej, sti og parkering	50
§ 8 Ubebyggede arealer	54
§ 9 Klima og energi	57
§ 10 Forsyning	58
§ 11 Grundejerforening	59
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen	60
§ 14 Ophævelse af lokalplan	61
§ 15 Retsvirkninger	62
Vedtagelsespåtegning	63
Kort og bilag	64
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	65
Kortbilag 2 Delområder og anvendelse	66
Kortbilag 3 Ubebyggede arealer, vej, sti og parkering i delområde A og B	67
Kortbilag 4 Situationsplan og byggefelter i delområde A og B	68

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

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

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

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse

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

Baggrund og lokalplanens formål



Baggrund

I 2017 gav Fingerplanen mulighed for at ændre zonestatus fra landzone til byzone på flere arealer i Ishøj Landsby. Siden blev der i 2018 udarbejdet en helhedsplan for hele landsbyen, hvor det blev fastlagt, at der kan bygges op til 100 nye boliger.

Vestervang i Ishøj Landsby er i dag en blanding af byzone og landzone. Flere landzonearealer ligger i tilknytning til Vestervang, og opleves som en del af landsbyen. En ændring til byzone vil skabe en mere naturlig opdeling i landsbyen, da arealerne allerede er bebygget, og ligger i forbindelse med eksisterende veje og boligområder.

Lokalplanens formål

Lokalplanen muliggør en byudvikling, hvor der i alt må bygges op til 80 nye boliger i lokalplanområdet, der er beliggende i og omkring Vestervang. Det begrænsede antal boliger skal sikre en fortsat lav tæthed for bebyggelse samt at området bibeholder en åben og landskabelig karakter.

For at sikre området landsbykarakter stiller lokalplanen krav til det arkitektoniske udtryk, fælles friarealer og varierede boligtyper. Lokalplanen sikrer også nødvendige klimatilpasningsløsninger.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter eksisterende landzoneområder både øst og vest for Køgevej, og udgør i alt ca. 7,9 hektar.

Øst for Køgevej og ud mod Ishøj Bygade ligger et større sammenhængende område. Området består af 37 matrikler: 14g, 14bb, 14ba, 14ad Torslundemagle By, Torslunde samt 2e, 2x, 2f, 2y, 2h, 2c, 3aa, 3ab, 3b, 3s, 3g, 3y, 3x, 3h, 3o, 3i, 23c, 23e, 23s, 95, 24f, 24e, 24d, 25e, 25m, 25c, 25b, 25p, 25h, 25k, 25n Ishøj By, Ishøj samt de dele af 7000m og 7000cx Ishøj By, Ishøj, der er placeret indenfor lokalplanområdet.

Vest for Køgevej ligger der et mindre område. Det samlede antal matrikler her er 11: 13n, 13p, 13q, 13t, 13z, 13m, 13v, 13l, 13k, 16n og 7000p Torslundemagle By, Torslunde.



Kort over lokalplanområdet.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet omkranser det eksisterende Vestervang, som er et boligområde af meget blandet karakter. Vestervang er primært parcelhusudstyknings fra 1970'erne og villaer fra starten af 1900 tallet.

Nord for Ishøj Bygade afgrænses lokalplanområdet af åbne marker og en enkelt bebyggelse, som er placeret i transportkorridor, hvor det er ikke tilladt at opføre yderligere bebyggelse. Terrænet falder fra Ishøj Stationsvej og ned mod Ishøj Bygade.



Udsigt mod Ishøj Stationsvej i området nord for Ishøj Bygade.

Syd for Ishøj Bygade afgrænses lokalplanområdet af åbne marker og spredt parcelhusbebyggelse.

Vest for Køgevej afgrænses lokalplanområdet af åbne marker mod vest og landejendomme mod syd. Mod nord afgrænses denne del af lokalplanområdet af Torslunde Bygade, marker, tankstation, pølsevogn og dagligvareforretning. Længere mod nord ligger Torsbo Plejehjem. Mod øst grænser området op til Køgevej og Vestervang.



På billedet ses dagligvarebutikken, tankstationen og Torsbo Plejehjem.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse, daginstitution, erhverv, grønne arealer og græsningsarealer.

Bebyggelse

Øst for Køgevej er ejendommene i varierende størrelser med blandet bolig og erhverv. Boligerne er typisk fra starten af 1900-tallet og frem til 1980'erne. Enkelte ejendomme fremstår med gårdstruktur. Boligerne har et forskelligartet arkitektonisk udtryk med forskellig valg af materialer og farver, men alle med symmetriske saddeltage.



Ejendomme ud til Ishøj Bygade der fremstår forskellig i det arkitektoniske udtryk.

På erhvervsjendommene er der større produktionsbygninger med symmetriske saddeltage, facader i træ, gasbeton og metalplader i forskellige farver.



Erhvervsbygninger på Ishøj Bygade 11.

Sydligst i lokalplanområdet ligger en daginstitution bestående af to huse med vuggestue og børnehave. Institutionen er opført i 1991 og bygget i røde mursten med brunt symmetrisk saddeltag.



Daginstitutionen - Børnehaven Elverhøj.

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger ud til Torslundevej og Køgevej. Bebyggelsen er typisk villaer, der er opført i starten af 1900-tallet. De ligger typisk placeret med facaden

parallelt med vej og placeret tæt på vejskel. Husene afskærmes fra vejen af enkeltstående træer eller lavt stakit. Facaderne er primært i tegl med enten blank eller pudset mur i grå eller hvid. Tagene er symmetriske saddeltage oftest med røde tegl.



Ejendom ved Torslundevej.

På hjørnet af Torslundevej og Køgevej ligger en ejendom, der i dag vidner om en mere oprindelig landsbykarakter. Bygningen var førhen en større forretning, hvor der tidligere har været møbelpolstrer og købmand. Ejendommens bygninger har dog bevaret deres oprindelige placering, siden de blev opført i 1920.



Bygningen på hjørnet af Torslundevej og Køgevej.

Ubebyggede arealer

I lokalplanområdets østlige del, nord for Ishøj Bygade, er der flere større jordstykker og enkelte ejendomme med åbne gårdspladser i forbindelse med erhverv. Beplantningen i skel består af levende hegn og flere steder med mange mirabelletræer.

Ved lokalplanområdets nordlige grænse mod de åbne marker er der træer og buske i ca. 3 til 4 meters højde. Beplantningen fungerer i dag afskærmende mod Ishøj Stationsvej. Flere steder er den grønne beplantning i dårlig stand.



Eksempel på den grønne afskærmning ud til åben mark og Ishøj Stationsvej.

Der er registreret tre ældre kastanjetræer beliggende på to ejendomme. Træerne har en historisk betydning for området, og tilfører området, sammen med flere levende hegn, landsbykarakter. Mellem Ishøj Bygade 11 og 17 ligger også et tidligere sogneskel mellem

Torslunde og Ishøj Landsby. Sogneskel tilfører området en historisk betydning, og en fortsat markering med eksempelvis beplantning vil derfor også vidne om et tidligere oprindeligt landsbymiljø.

Langs Ishøj Bygade er der primært haver med lavere hække, træer og plankeværk. Mod Køgevej består vegetationen af store træer og buske som varierer i tæthed, art, højde og karakter. Som det ses på billedet nedenfor, fremstår vegetationen vildtvoksende og uplejet. Den manglende struktur langs vejen betyder, at det grønne forløb ikke opleves sammenhængende eller karaktergivende.



Den grønne beplantning langs den nordlige side af Ishøj Bygade.

På den sydlige side af Ishøj Bygade ligger et mindre grønt område med et vandhul, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet er besigtiget og vurderet som

næringsrigt og skal derfor også friholdes for ethvert byggeri.

Mellem institution og Ishøj Bygade ligger et grønt ubebygget areal, der er indhegnet af plankeværk og trådhegn. Arealet afgræsses i dag af får.



Området, hvor Ishøj Dyrepark holder får.

Vest for Køgevej afgrænses lokalplanområdet af høje træer og tæt grøn bevoksning, som også ses langs Torslundevej. Beplantningens tætte og høje udtryk kendetegner derfor også denne del af lokalplanområdet. På Torslundevej indrammer beplantningen vejen markant med store gamle træer, og særligt hængepilen giver området en typisk landsbykarakter.



Kig fra Køgevej op mod Torslundevej, hvor den store hængepil indrammer vejen.

Vej

Øst for Køgevej har hver enkelt ejendom udkørsel til Køgevej og Ishøj Bygade.

Fra dagsinstitutionen er der, efter et parkeringsareal, udkørsel til Ishøj Bygade.

Der er fortov langs den sydlige side af Ishøj Bygade.



Fortovet langs den sydlige side af Ishøj Bygade.

Vest for Køgevej har hver enkelt ejendom udkørsel til Torslundevej.

Derudover er der i lokalplanområdeyt et mindre grønt område vest for Køgevej, der støder op til dagligvarebutikken og pølsevognen. Området er udlagt til vej.

Sti

Der er i dag ingen stisystemer i lokalplanområdet.

Parkering

Grundejerne i lokalplanområdet parkerer på egen grund.

I forlængelse af daginstitutionen ligger en parkeringsplads til brug for personale og brugere af institutionen.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet deles op i fire delområder for at sikre, at de ca. 80 nye boliger fordeles i forskellige boligområder. I hvert delområde stilles der krav til en lav tæthed, en karakteristisk arkitektur, boligtyper og boligstørrelser. En stadig åben landskabelig karakter samt variation i bebyggelsen skal gøre det attraktivt for flere målgrupper at bosætte sig i Vestervang. Derudover skal lokalplanen sikre, at der fortsat kan være daginstitution.

I delområde A og B er intentionen at hvert delområde får en særlig karakter, der kommer til udtryk i bebyggelse samt i de fælles friarealer. Samtidig er ønsket at skabe en ensartethed i bebyggelsen i hvert delområde. Der skal i begge delområder skabes en oplevelse af landsbyens struktur og arkitektur.

I delområde C vil lokalplanen gøre det muligt at udstykke til enfamiliehuse ud fra de bestemmelser, der har været gældende for det omkringliggende Vestervang.

I delområde D ligger en offentlig daginstitution. Institutionen fastholdes, som den er.



Zonestatus

Lokalplanområdet overføres til byzone.

Anvendelse

Anvendelse fastlægges i delområde A, B og C til boligområde

Anvendelse fastlægges i delområde D til offentlig formål.

Bebyggelse

Delområde A

Lokalplanen gør det muligt at bygge 20 rækkehusene med trempler, asymmetriske tage i mørke farver og større vinduespartier. Byggeriet vil både i arkitektur og størrelse henvende sig til den moderne børnefamilie.

Lokalplanen stiller krav til, at bebyggelsen ikke overstiger den højde, der generelt er gældende i Ishøj Landsby. Ligeledes forbliver tætheden lav, og den samlede bebyggelsesprocent for området vil derfor heller ikke overstige 30. En lav tæthed og den begrænsede højde betyder, at området får den samme rumlige karakter, der kendetegner landsbyen.

Rækkehusene placeres forskudt, så facadeforløbene ikke fremstår monotome og på en lige række. Lokalplanen stiller også krav til at byggeriet skal fremstå i pudsede murstensfacader i rødlige farver, der kan suppleres med mindre facadepartier i træ. Forskydninger og skift i facadematerialer skaber et varieret og levende boligområde, hvor de enkelte boliger står frem, og hvor der er gode kig i mellem boligerne.

Bebyggelsen placeres også rundt om et større fælles friarealer med plads til ophold og leg.



Eksempler på facadeforskydninger der er med til at skabe variation i en boligbebyggelse. Farven på facaden er her eksemplificeret i grå og lyse facader.

Delområde B

Lokalplanen gør det muligt at opføre maksimum 40 boliger til et boligområde med landsbykarakter. Derfor stilles der også krav til højde, placering, materialer, farver og variation. Rækkehusene opføres i 1 plan og dobbelthuse i 1,5 plan. Boligerne henvender sig bredt til både seniorer og børnefamilier.

Rækkehusene placeres i byggefelter langs vejforløbet, og kommer dermed til at følge vejens snoede forløb.

Tætheden i delområdet vil, på grund af det begrænsede antal boliger, være lav med en bebyggelsesprocent, for området som helhed, der ikke overstiger 30. Den lave tæthed er ligesom i Delområde A med til at skabe mellemrum og grønne lommer mellem bebyggelserne.

Bebyggelse opføres i pudsede mursten, sprossede vinduer og røde symmetriske saddeltage i tegl. Farverne på facaderne varierer i lyse nuancer af hvid, blå, lys sienna og okker gul. Hvor tagenes ensartede udtryk binder området sammen, vil facadernes forskellige farver få boligerne til at skille sig ud mellem hinanden. Der tilføres dermed området en ensartethed og variation som både skaber en samlet helhed og en nuanceret karakter.

På billedet nedenfor ses et nyere byggeri i landsbyen Tranegilde i Ishøj, hvor facadehøjden er maksimum 2,5 meter. Den lave facadehøjde kendetegner landsbyens typiske arkitektoniske skala med en lav facade og en markant tagflade. Bebyggelsen er ligeledes placeret i mindre enklaver, der skaber små intime gårdrum. Forhold der er med til at indpasse bebyggelsen i landsbyen og skabe et udtryk og en oplevelse af landsbykarakter. De sprossede vinduer understøtter udtrykket.



Nyere boligbyggeri i landsbyen Tranegilde i Ishøj.

Dobbelthusene placeres også i mindre enkalver i gårdstruktur for at skabe mindre intime rum, og facadernes højde på alle boliger i området vil blive begrænset. De mindre enklaver og den begrænsede facadehøjde bidrager til at skabe landsbyens struktur og udtryk.

Delområde C

Det er i området muligt at opføre parcelhuse ud fra de bestemmelser der er gældende for den omkringliggende del af Vestervang. Boligerne vil derfor ikke blive højere end de eksisterende og omkringliggende og de vil fremstå med symmetriske saddeltage.

Delområde D

I Delområde D ligger en daginstitution, og bygningerne fastholdes, som de er.

Ubebyggede arealer

Delområde A

Langs Ishøj Bygade skal der være græs og syrener i enkelte lommer. Syrener skaber en ensartet og grøn afskærmning mellem boligerne og Ishøj Bygade.

Rækkehusene får have, hvor der etableres bøgehække i skel. Rundt om parkeringspladser skal der være også være bøgehæk som afskærmende beplantning. Bøgehækkene sikrer et ensartet grønt udtryk.

Centralt placeret i bebyggelsen ligger området grønne fælles friareal, hvor der er mulighed for ophold og leg. Den centrale placering kan lede tankerne hen på tidligere tiders gadekær, hvor det er muligt for beboerne at samles og mødes. Det grønne fælles opholdsareal placeres også i tilknytning til opholdsarealet i Delområde A, så der skabes et større grønt og sammenhængende forløb i lokalplanområdet.

Delområde B

Langs Ishøj Bygade skal der være syrener og græs, der vil fremstå som en forlængelse af det beplantningsbælte, der er ud mod Ishøj Bygade i Delområde A.

Mod nord, hvor der er i dag er tæt beplantning, stiller lokalplanen også krav til, at der fortsat skal være en grøn afskærmende beplantning. Det bliver både muligt at erstatte den del af beplantningen, der ikke længere er levende, og supplere med ny afskærmende beplantning af samme fritvoksende karakter.

For at markere det tidligere sogneskel mellem Torslunde og Ishøj Landsby plantes der lommer af eksempelvis blomstrende træer og syrener langs skellet, og ved dobbelthusene etableres grøn beplantning langs stier og veje i forbindelse med opsamling af regnvand i lavninger.

Mellem boligerne vil det blive muligt kun at plante levende hegn som afskærmning samt fast hegn mellem dobbelthusenes terrasser.

Lokalplanen stiller også krav til, at der etableres et fælles opholdsareal ved rækkehusene mod Delområde A, så der skabes et sammenhængende grønt område. Beplantningen på opholdsarealet kan eksempelvis være små lunde med frugttræer, områder med vilde blomster samt mindre lavninger hvor regnvand kan opsamles.

Ét kastanjetræ udpeges i lokalplanen som bevaringsværdig. Omkring kastanjetræet, der er placeret i områdets nordligt ende, kan der etableres et mindre opholdsareal, hvor der eksempelvis placeres borde og bænke, så det er muligt at få et hvil.



Kastanietræet er placeret i det nordvestlige hjørne i delområde B. Se eventuelt kortbilag 3.

Vej

Delområde A og B

Lokalplanen stiller krav til, at der anlægges et smalt og snoet vejforløb, der skal sikre passage mellem delområderne i takt med at de udvikles.

Der stilles i lokalplanen krav til, at adgangsveje fra Ishøj Bygade til delområderne placeres direkte overfor eksisterende veje på modsatte side af Ishøj Bygade. Dermed sikres et sammenhængende vejforløb på Ishøj Bygade, hvor det er muligt at etablere overgange, der forbinder gående med vejens fortovej på den sydlige side.

Ved udstykning etableres der et nyt vejforløb der forbinder delområde A og B.

Delområde C

Ved udstykninger til enfamiliehuse anvendes de allerede eksisterende adgangsveje til Ishøj Bygade.

Delområde D

Eksisterende vej fastholdes.

Sti

Delområde A og B

Et internt stisystem forbinder boligerne med parkeringsarealer og de grønne fællesfriarealer.

I delområde B anlægges der endvidere grusstier af uformel og snoet karakter samt fortovej langs de interne veje.

Parkering

Delområde A og B

Der stilles krav i lokalplanen til 1,5 parkeringsplads per bolig. Ved nogle af boligerne vil parkeringspladserne være placeret på ejendommen, og for andre boliger vil der blive etableret fællesparkering.

Delområde C

Der stilles krav til 2 parkeringspladser per bolig.

Delområde D

Eksisterende parkeringsforhold fastholdes.

Klima

Delormåde A

Klimatilpasningsløsninger anlægges synligt i terræn, så de bliver mulige at integrere i de fælles opholdsarealer. Klimatilpasningsløsningerne kan variere i omfang og størrelse alt efter, hvor meget regnvand der skal tilbageholdes.

Lokalplanen giver også mulighed for at etablere solceller på tage da tagene er mørke.

De større regnvandsbassiner placeres centralt i bebyggelsen og give en oplevelse af landsbyernes gadekærmiljøer. Mindre nedsivningsområder kan have multifunktioner som eksempelvis et legeområde. Nedenfor er vist eksempler på et større bassin der fremstår som landsbyens gadekær samt et mindre regnvandsbed, der løber langs bebyggelsen.



LAR-bassin i en boligbebyggelse i Malmø.



Regnbed i en boligbebyggelse i Malmø.

Delområde B

Klimatilpasningsløsninger anlægges synligt i terræn og integreres som regnvandsbede langs vejen.

Regnbede kan fremstå med forskellig beplantning. Nedenfor ses et eksempel på et regnbed, der samtidig indgår i boligbebyggelsens beplantning på de fælles friarealer.



Regnbed der samtidig er en del af områdets fællesarealer i en boligbebyggelse i Malmø.

Mindre nedsivningsområder kan have en ekstra multifunktion som eksempelvis et legeområde. Herudover kan nedsivning af regnvand også løbe i bede langs veje og stier, hvor bedene er med til at begrønne og forskønne de områder, hvor folk bevæger sig meget.

Delområde C og D

Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller på tage.

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 hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen pålægger restriktioner i Ishøj Kommune i form af ydre kile, indre kile og transportkorridoren.

Lokalplanområdet er en del af Ishøj landsby, der ligger i den ydre grønne kile, og bliver betragtet som det øvrige hovedstadsområde. Her kan kun ske en byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund. Det skal forstås som udvikling med erhverv og byfunktioner, der betjener et opland, som kun omfatter Ishøj Kommune og nabokommuner og ikke et regionalt opland. Tilsvarende skal boligbebyggelse begrundes i lokale behov.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 4.B.3 - Vestervang.

4.B.3

4.B.3 Vestervang	
Generel anvendelse	Boligformål
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30
Maks. antal etager	1,5 plan
Maks. bygningshøjde	8,5 meter

Lokalplanlægning	Ingen
Anvendelse	Åben-lav
Særlige bestemmelser	Området ligger både i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.



Eksisterende kommuneplanramme

Som forudsætning for udarbejdelse af lokalplan 1.89 Boligområde, Ny Vestervang er kommuneplantillæg nr. 9 udarbejdet, idet en realisering af lokalplanen strider imod den gældende kommuneplanramme 4.B.3.

Tillægget afløser de hidtige gældende bestemmelser for kommuneplanens rammeområde 4.B.3.

Kommuneplantillæg nr. 9 deler 4.B.3 op i tre nye kommuneplanrammer, som alle bliver overført til byzone ved vedtagelse af lokalplan. Området for kommuneplanrammerne omfatter arealer, der ligger øst og vest for Køgevej i Vestervang.

De tre nye rammer betegnes 4.B.7 Vestervang Nord, 4.B.8 Vestervang samt 4.D.5 Vestervang Elverhøj.

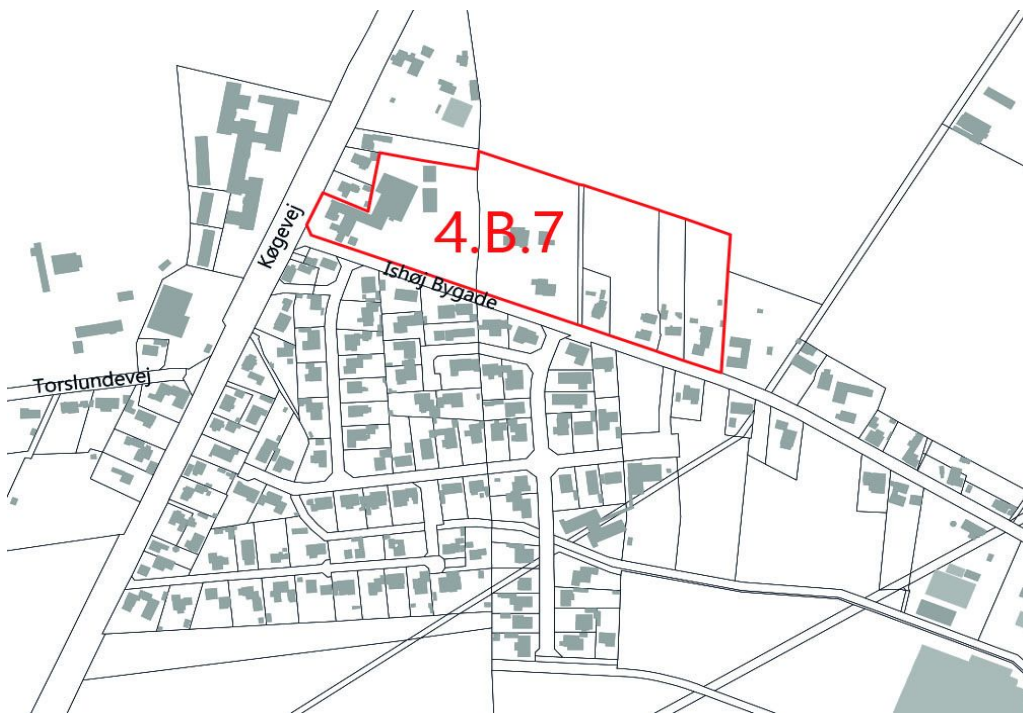
Bebyggelsesarten varierer i alle tre kommuneplanrammer for at skabe variation, der sikrer, at det fortsat er attraktivt for flere målgrupper at bosætte sig i lokalplanområdet.

Hovedanvendelsen i 4.B.7 og 4.B.8 forbliver boligområde. I 4.D.5 bliver hovedanvendelsen ændret til offentlige formål. Kommuneplanrammen indeholder i dag en offentlig daginstitution.

Bebyggelsesprocenten i ramme 4.B.7 og 4.D.5 forbliver 30 for området som helhed. I rammeområde 4.B.8 for traditionelle enfamilieudstyknings ændres bebyggelsesprocenten til 30 for hvert jordstykke.

De tre nye kommuneplanrammer

4.B.7 - Vestervang Nord	
Hovedanvendelse	Boligområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 for området som helhed
Maks. antal etager	1,5 plan
Maks. bygningshøjde	8,5 meter
Specifik anvendelse	tæt-lav
Bebyggelsesart	Rækkehuse og dobbelthuse
Særlige bestemmelser	Området ligger både i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.



4.B.8 - Vestervang Nord

Hovedanvendelse	Boligområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 per matrikel
Maks. antal etager	1,5 plan
Maks. bygningshøjde	8,5 meter
Specifik anvendelse	Åben-lav
Bebyggelsesart	Enfamiliehuse
Særlige bestemmelser	Området ligger både i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.



4.D.5 - Vestervang Elverhøj

Hovedanvendelse Offentlige formål

Zonestatus Byzone

Bebyggelsesprocent 30 per matrikel

Maks. antal etager 1,5 plan

Maks. bygningshøjde 8,5 meter

Specifik anvendelse Daginstitution

Bebyggelsesart

Særlige bestemmelser

Området ligger både i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.



Lokalplan

Lokalplanens område er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

På Ishøj Bygade 34 (matr. nr. 24d) ligger et vandhul, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet er besigtiget i 2016, hvor naturtilstanden er vurderet til IV, og vandhullet beskrives som næringsrigt. Matrikel 24d holdes i lokalplanen derfor også frit for nyt boligbyggeri.

Der må på Ishøj Bygade 34 ikke foretages handlinger, der kan medføre ændringer, i dette områdes tilstand, uden at Ishøj Kommune giver tilladelse hertil.

Museumsloven

Flere matrikler i lokalplanområdet ligger indenfor et kulturarvsareal af regional betydning. Kroppedal Museum anbefaler derfor, at der på matriklerne udføres en forundersøgelse i god tid forud for byggeriet.

Matriklerne omfatter: 2e, 2x, 2f, 2y, 2h, 2c Ishøj By, Ishøj.

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

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

Det tidligere sogneskel mellem Torslunde og Ishøj har en stor kulturhistorisk værdi, da det er en del af den grundlæggende landsbystruktur og administrative enheder. Det er derfor Kroppedals anbefaling, at det tidligere sogneskel fortsat markeres i landskabet.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er klassificeret som ”lettere forurenede jord”, som 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. 1.89 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der ikke er forenelige med lokalplanen og derfor må ophæves.

Servitut 11_T_128, der fastsætter en vejmidtebyggelinje på 12,5 meter fra vejmidte fra Ishøj Bygade, ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1.89

Der ophæves ikke yderligere servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1.89.

Støj

Trafikstøj

Ishøjs Kommunes vejledende støjkort viser, at er trafikstøj på hjørnet af Køgevej og Ishøj Bygade. Støjen er kun på arealer der er udlagt til beplantning og ikke indenfor byggefeltene.

Der gøres derfor opmærksom på, at byggeriet skal overholde gældende lydkrav for støj. Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje og jernbane.

Ligeledes skal støjgrænsen for opholdsarealer på 58db overholdes, og der skal derfor etableres nødvendig støjafskærmning, såfremt opholdsarealer er placeret i et støjplaget område.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Område med særlige drikkevandsinteresser

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

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

Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI)

Planområdet ligger indenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), hvilket indikerer, at arealets sårbarhed overfor forurening af grundvandet er relativ stor.

I forbindelse med beskyttelse og hensyn til grundvandsressourcerne sikrer lokalplanen, at der kun muliggøres et begrænset antal boliger, og det er derfor vurderet at en kommende

byudvikling i området ikke udgør en væsentlig risiko eller belastning for grundvandsressourcen.

Forsyning

Spildevand og regnvand

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

Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som armerede flader med græsbeplantning.

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

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

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

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj 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.

Klimatilpasningsplanen viser, at der i lokalplanområdet er stor risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud. Skybrud kan forårsage skader.

Lokalplanen har taget stilling til hvilke tiltag, der skal anvendes for at afhjælpe konsekvenserne af de store regnmængder, og der stilles i lokalplanen krav til løsninger, der

sikrer tilbageholdelse af regnvand. Herunder etablering af LAR-bassin eller nedsivningsområder til opsamling af regnvand.

Solceller

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

Brand og redningsforhold

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

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 1.89 skal der tages stilling til om en ny lokalplan påkræver en miljøvurdering af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Forslaget til lokalplanen 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. 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 lokalplanforslaget, hvor der er taget stilling til, om planen påvirker miljøet i en sådan grad, at der kræves en miljørapport. Screeningen er også udført med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven, samt en høring hos berørte myndigheder.

Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.89 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9. På baggrund af screeningen vurderer Ishøj Kommune, at lokalplanforslaget, der muliggør et boligområde, ikke har en væsentlig indvirkning på 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.

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

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1 Formål

- at ændre zonestatus fra landzone til byzone,
- at sikre anvendelse til boligformål og offentlige formål,
- at sikre at der bygges et begrænset antal boliger,
- at sikre landsbykarakter,
- at sikre grønne fælles arealer og klimatilpasningsløsninger.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbiag 1.

Lokalplanen er yderligere delt op i fire delområder med nedenstående matrikler:

Delområde A: 14g Torslundemagle By, Torslunde.

Delområde B: 2e, 2x, 2f, 2y, 2h samt en del af 7000m, Ishøj By, Ishøj.

Delområde C: 14ad, 14ba, 14bb Torslundemagle By, Torslunde 2c, 3ab, 3aa, 3b, 3s, 3g, 3y, 3x, 3h, 3o, 3i, 23c, 23e, 23s, 95, 24f, 24e, 24d, 25e, 25m, 25c, 25b, 25p Ishøj By, Ishøj samt 13m, 13v, 13l, 13k, 13z, 13t, 13p, 13q, 13n Torslundemagle By, Torslundedele samt dele af 7000a Torslundemagle By, Torslunde samt dele af 7000cx og 7000p Ishøj By, Ishøj.

Delområde D: 25h, 25k og 25n Ishøj By, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overgår til byzone.

§ 3 Udstykning

Delområde A

§3.1 Grundstørrelser

Der må kun udstykkes til tæt-lav bebyggelse som rækkehuse.

Minimum grundstørrelse er 200 m².

Der skal som minimum udstykkes til ét byggefelt af gangen som vist på [kortbilag 4](#).

Delområde B

§3.2 Grundstørrelser

Der må kun udstykkes til tæt-lav bebyggelse som rækkehuse og dobbelthuse.

Minimum grundstørrelse er 300 m² for dobbelthuse og 200 m² for rækkehuse.

Der skal som minimum udstykkes til ét byggefelt af gangen som vist på [kortbilag 4](#).

Delområde C

§3.3 Grundstørrelser

Der kun må udstykkes til åben-lav bebyggelse som parceller.

Minimum grundstørrelse er 700 m².

Delområde D

§3.4 Matrikulære ændringer

Der må ikke udstykkes.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Delområde A, B og C må kun anvendes til boligformål.

Delområde D må kun anvendes til offentlige formål.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

§5.1 Boligtyper

Der må kun opføres tæt-lav bebyggelse som rækkehuse.

§5.2 Placering

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

§5.3 Antal boliger og boligstørrelser

Der må opføres maksimum 20 rækkehuse.

Boligerne skal være mellem minimum 120 m² og maksimum 140 m².

§5.4 Bygningshøjde

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

§5.5 Udhuse

Der må kun opføres ét udhus på maksimum 5 m² til hver bolig.

Udhuse skal være ens for hele området.

§5.6 Carporte

Carporte skal placeres op til boligens facade, og må være maksimum 25 m².

Der må ikke opføres garager.

§5.7 Overdækning/udestue

Der må ikke opføres overdækninger eller udestuer.

Delområde B

§5.8 Boligtyper

Der må kun opføres tæt-lav bebyggelse som rækkehuse og dobbelthuse.

§5.9 Placering

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

Bebyggelsen skal placeres i grupper i gårdstruktur.

§5.10 Antal boliger og boligstørrelser

Der må opføres maksimum 40 nye boligenheder fordelt på maksimum 16 rækkehuse og 24 dobbelthuse.

Rækkehuse skal være mellem minimum 100 og maksimum 110 m².

Dobbelthusene skal være mellem 100 og 120 m².

§5.11 Bygningshøjde og facadehøjde

Bygningshøjden for rækkehuse må ikke overstige 8,5 meter, og må kun opføres i maksimum 1 plan.

Bygningshøjden for dobbelthuse må ikke overstige 8,5 meter, og må kun opføres i maksimum 1,5 plan.

Facadens højde må maksimum være 3 meter.

§5.12 Udhuse

Der må kun opføres ét udhus på maksimum 5 m² til hver bolig.

Udhusene skal være ens for rækkehusene.

§5.13 Carporte

Carporte må være maksimum 25 m².

Der må ikke opføres garager.

§5.14 Overdækning/udestue

Der må ikke opføres overdækninger eller udestuer.

Delområde C

§5.15 Boligtyper

Der må kun opføres åben-lav bebyggelse som enfamiliehuse.

§5.16 Bebyggelseprocent

Bebyggelsesprocenten for hver matrikel må ikke overstige 30.

§5.17 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, og der må opføres boliger i maksimum 1,5 plan.

Delområde D

§5.18 Boligtyper

Der må kun opføres byggeri til dagsinstitution.

De allerede eksisterende bygningers omfang og placering skal fastholdes.

§5.19 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

§5.20 Bygningshøjde

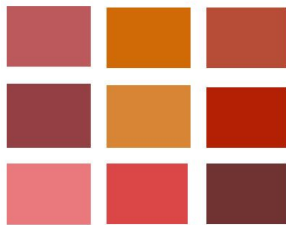
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A

§6.1 Facader

Facader på nybyggeri skal udføres i pudsede murstensfacader i røde eller orange nuancer. Farvekortet viser indenfor hvilke farveskala facaderne kan udføres i.



Dele af facaderne må kun udføres i enten ubehandlet hårdt træ, bejset eller malet træ og skal fremstå ens for hele området.

Boligerne skal placeres forskudt af hinanden så facadeforløbene bliver forskudte.

§6.2 Tag

Tage skal opføres i skiffer eller tagpap med lister.

Tage skal opføres med variende højde og hældning. Hældningen skal være minimum 30 grader.

Tage må ikke opføres med valm og kviste.

Trempler må være maksimum 1 meter i højden.

Tagenes farver og materialer skal være ens for hele området.

Af miljøhensyn må der ikke anvendes zink til mindre dele som tagrender eller nedløbsrør.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

§6.3 Udhuse

Udhuse skal beklædes med samme type træ, som anvendes på boligernes facader.

Udhuse skal fremstå ens i hele området.

§6.4 Carporte

Carportenes tag skal være med fladt tag i listepap.

Carporte skal fremstå ens i hele området..

§6.5 Antenner og paraboler

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

§6.6 Tekniske anlæg

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

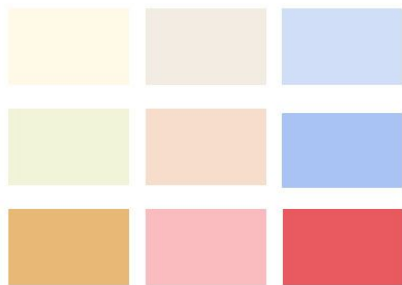
§6.7 Renovation

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

Delområde B

§6.8 Facader

Facader skal udføres i pudsede murstensfacader i hvide eller lyse pastelfarver som blå, gul og lys rød. Nedenfor er vist eksempler på farver der ligger sig indenfor den nævnte skala.



Vinduer må kun udføres i træ og ikke med påklistrede sprosser.

§6.9 Tag

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

Tag skal opføres i rød tegl.

Tagene må ikke opføres med trempel, valm eller kviste.

Der må ikke anvendes zink til mindre dele som tagrender eller nedløbsrør.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

§6.10 Udhuse

Udhuse skal opføres i hårdt, bejset eller malet træ.

§6.11 Antenner og paraboler

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

§6.12 Tekniske anlæg

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

§6.13 Renovation

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

Delområde C

§6.14 Tag

Bygningerne skal opføres med saddeltage. Tagets hældning skal være mellem 25 og 45 grader.

Tagene må ikke opføres med valm.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

§6.15 Antenner og paraboler

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

Delområde D

§6.16 Facader

Facader skal fremstå i røde tegl.

§6.17 Tag

Tage skal have en vinkel på mellem 25 og 35 grader,

Tage skal fastholdes i nuværende materialer og udformning, og må ikke opføres med valm.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

§ 7 Vej, sti og parkering

Delområde A

§7.1 Vej

Der må kun etableres én vejadgang fra Ishøj Bygade som vist på kortbilag 3.

Byggelinjen fastsættes til 5 meter fra Ishøj Bygade.

Der skal i den nordøstlige del af delområdet anlægges vendemulighed for renovations, brand og redningskøretøjer.

Vejene skal have en bredde på 5,5 meter.

Vejen skal anlægges som vist på kortbilag 3.

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

§7.2 Sti

Der skal anlægges stier, der forbinder boligerne indbyrdes og boligerne med områdets opholdsarealer.

Stierne skal være minimum 1,5 meter brede.

Stier skal anlægges med fast belægning.

§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.

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads per bolig.

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

På parkeringspladsen skal vejbredden være minimum 7 meter.

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

§7.4 Belysning

På vej, sti og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen. De skal være ens i området.

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

Belysningen skal være nedadrettet, og må ikke være blændende.

Delområde B

§7.5 Vej

Der må kun etableres én vejadgang fra Ishøj Bygade med vejforløb som vist på [kortbilag 3](#).

Vejbyggelinjen er 5 meter fra Ishøj Bygades vejskel.

Der skal sikres nødvendige vendepladser med en bredde på minimum 5 meter.

Vejene skal have en bredde på 5,5 meter.

Overkørsler til boligerne skal være minimum 4 meter bredde.

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

§7.6 Sti

Der skal anlægges stier, der forbinder boligerne indbyrdes og boligerne med områdets opholdsarealer.

Stier der forbinder boligerne med de fælles friarealer skal være i grus.

Andre stier samt fortov skal være i fast belægning.

Der skal anlægges en grussti langs skellet til Ishøj Bygade 31, der forbindes til vejens fortov, som vist på kortbilag 3.

Stierne skal være minimum 1,5 meter brede.

§7.7 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.

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads per bolig.

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

På parkeringspladsen skal vejbredden være minimum 7 meter.

Der skal derudover etableres minimum én handicapparkeringsplads med en længde på 5 meter og en bredde på 3 meter og minimum én handicapparkeringsplads med en længde på 8 meter og bredde på 3,5 meter. De bagerste 3 meter af parkeringspladsen kan ligge på et færdselsareal.

§7.8 Belysning

På vej, sti og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen. De skal være ens i området.

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

Belysningen skal være nedadrettet, og må ikke være blændende.

Delområde C

§7.9 Vej

Ved udstykning må kun de eksisterende adgangsveje fra Ishøj Bygade, anvendes.

§7.10 Parkering

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig.

Delområde D

§7.11 Vej

Nuværende adgangsvej fra Ishøj Bygade til daginstitutionen skal fastholdes.

§7.12 Parkering

De nuværende 31 parkeringspladser skal fastholdes.

§ 8 Ubebyggede arealer

Delområde A

§8.1 Opholdsareal

Der skal anlægges et fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen med plads til ophold og leg.

§8.2 Beplantning

Ud til Køgevej skal der være et beplantningsbælte på 12 meter, som vist på kortbilag 3, med syrener og græs.

Ud mod Ishøj Bygade skal der være et beplantningsbælte på minimum 2,5 meter, som vist på kortbilag 3, med græs og med mindst tre mindre lommer på minimum 4 x 4 meter med syrener.

Områdets fælles opholdsareal skal fremstå med karaktergivende større træer, og landskabet skal bearbejdes i forbindelse med LAR løsninger.

§8.3 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

§8.4 Terrænregulering

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

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

Der må terrænreguleres i forbindelse med etablering af LAR.

§8.5 Hegn og hæk

Der må kun etableres levende hegn bestående af bøgehæk.

Parkeringsarealet ud mod Køgevej skal afskærmes med bøgehæk.

Delområde B

§8.6 Opholdsarealer

Der skal anlægges et fælles opholdsareal med mulighed for ophold og leg i delområdets vestlige del som vist på kortbilag 3. Opholdsarealet skal placeres, så det ligger i åben forbindelse med det opholdsareal, der er i Delområde A.

Områdets fælles opholdsareal skal være med karaktergivende større træer.

Landskabet på opholdsarealet skal bearbejdes i forbindelse med etablering af LAR løsninger.

§8.7 Beplantning i beplantningsbælter

Mod Ishøj Bygade

Der skal etableres et beplantningsbælte langs med Ishøj Bygade på minimum 5 meter i bredden som vist på [kortbilag 3](#).

Beplantningsbæltet skal være med syrener og græs.

Mod nord

Der skal etableres et beplantningsbælte på minimum 5 meter mod nord ved delområdets nordlige afgrænsning som vist på [kortbilag 3](#). Beplantningen skal være afskærmende.

Den eksisterende beplantning kan suppleres eller erstattes med ny tilsvarende beplantning i samme højde og af samme fritvoksende og afskærmende karakter.

Mod Delområde A

Der skal etableres et beplantningsbælte på minimum 5 meter langs skellet mellem delområde A og B som vist på [kortbilag 3](#).

Beplantningsbæltet skal fremstå med grupper af tjørn, hæg, syrener eller andre blomstrende træer.

Mellem rækkehuse og dobbelthuse

Der skal etableres et beplantningsbælte på minimum 4 meter, der adskiller rækkehuse og dobbelthuse som vist på [kortbilag 3](#).

Beplantningsbæltet skal fremstå med tjørn, hæg, syrener og/eller andre blomstrende træer.

§8.8 Bevaringsværdig beplantning

Kastanjetræet, som vist på [kortbilag 3](#), er udpeget som bevaringsværdigt.

Træet må ikke beskæres eller fældes uden tilladelse fra Ishøj Kommune.

Der må ikke udføres belægningsarbejde, graves, terrænreguleres eller forekomme materialeoplæg og lignende indenfor træets drypzone.

Hele træets drypzone skal indhegnes under bygningsarbejdet.

§8.9 Oplæg

Udendørs oplæg må ikke finde sted.

§8.10 Terrænregulering

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

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

Der må terrænreguleres i forbindelse med etablering af LAR.

§8.11 Hegn/hæk

Der må kun etableres levende hegn bestående af bøgehæk.

Derudover må der ved dobbelthusene etableres fast hegn mellem terrasserne, der skal være ens for hele bebyggelsen.

Fælles parkeringsarealer skal afskærmes med bøgehæk.

Delområde C

§8.12 Hegn

Hegn i vej, sti og naboskel må kun etableres som levende hegn.

§ 9 Klima og energi

Delområde A

§9.1 Regnvand

Regnvand fra tage skal opsamles i LAR bassiner, regnvandsbede eller andre former for nedsivningsområder.

Regnvandsopsamling skal være i terræn på fællesarealerne mellem bygningerne

Opsamles regnvand i LAR bassin, skal det placeres centralt i bebyggelsen.

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

§9.2 Solceller/solfanger

Solceller skal integreres i tagfladens arkitektur.

Delområde B

§9.3 Regnvand

Regnvand fra tage skal opsamles i LAR bassiner, regnvandsbede eller andre former for nedsivningsområder.

Regnvandsopsamling skal være i terræn og løbe langs stier og veje.

§9.4 Solceller/solfangere

Der må ikke opsættes solceller eller solfangere i området.

Delområde C

§9.5 Solfanger/solceller

Solceller skal integreres i tagfladens arkitektur.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler på alle delområder.

§10.2 Spildevand og regnvand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

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

§ 11 Grundejerforening

Der skal i hver af Delområde A og B oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområderne.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ishøj Kommune.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§12.1 Ny bebyggelse

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.

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

- Veje er anlagt i overensstemmelse med § 7.1, 7.5, 7.9 og 7.11.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med § 7.2 og 7.6.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 7.3, 7.7, 7.10 og 7.12.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med § 8.1, 8.2, 8.6 og 8.7.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Ishøj Kommunes anvisning.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for lokalplanområdet.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 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 6. februar 2020.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

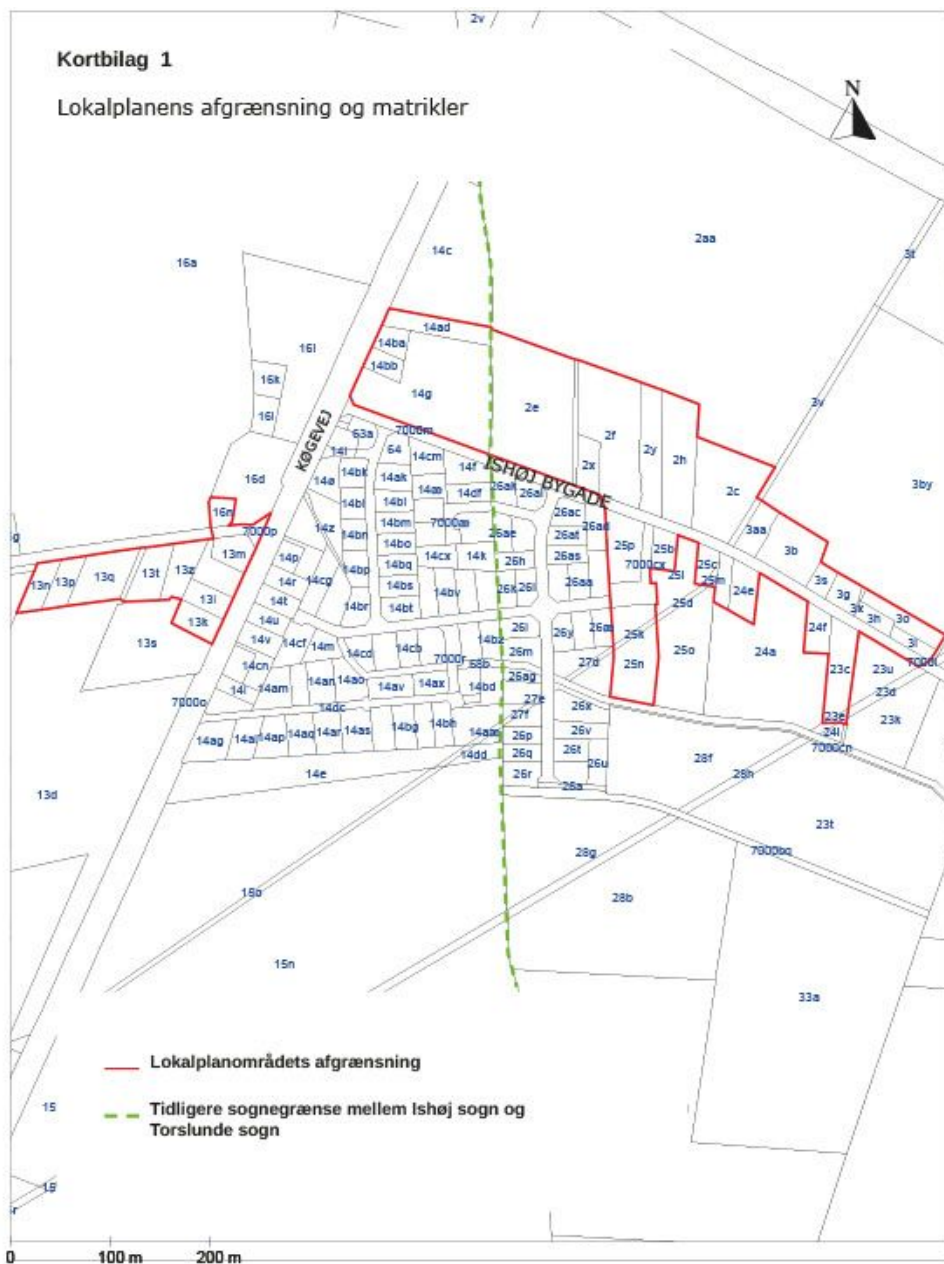
Kort og bilag

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

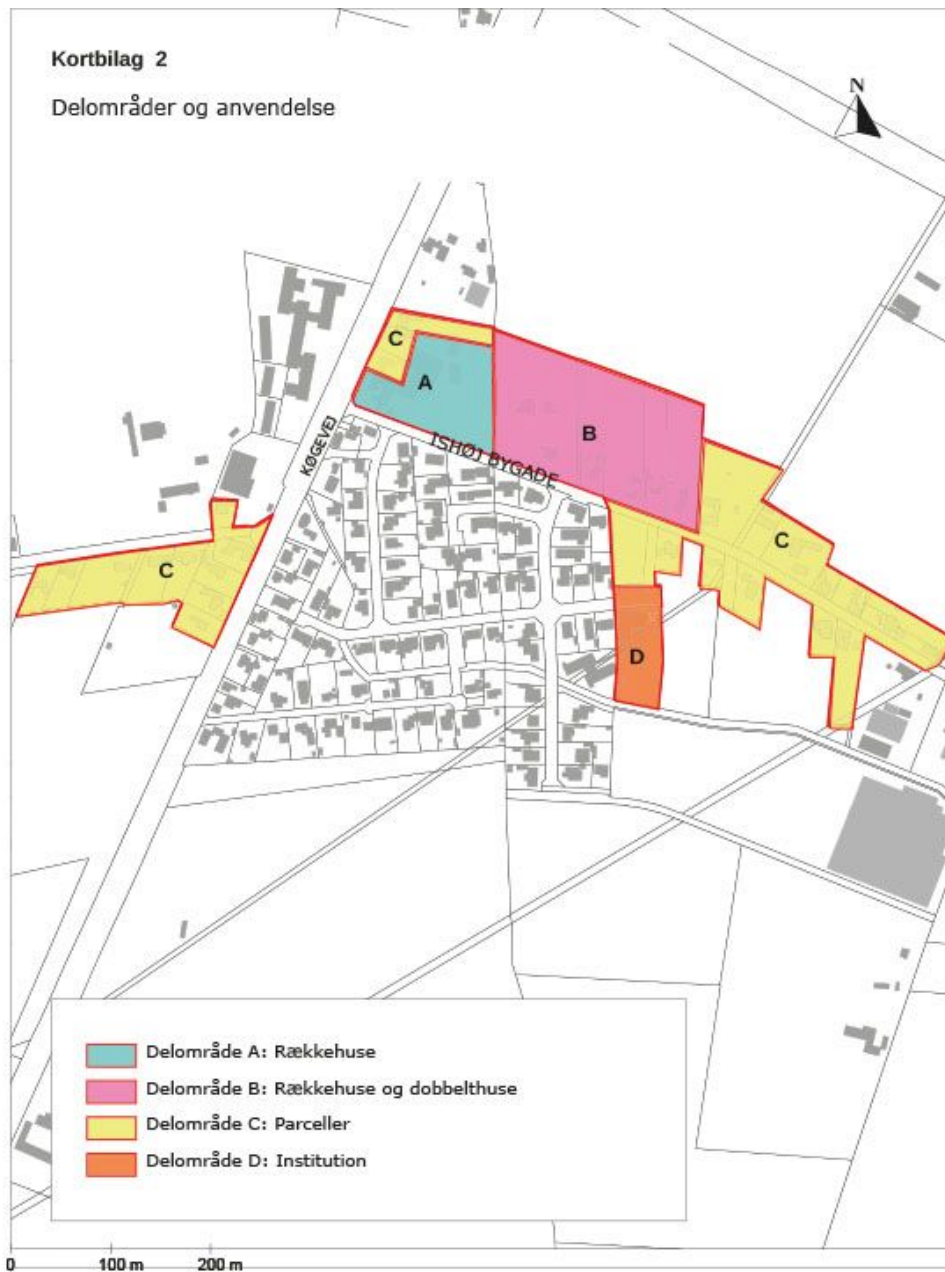
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Eksisterende forhold



Delområder og anvendelse



Situationsplan og byggefelter i delområde A og B

