

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2014-25

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser som rammer for lokalplaner, der tilvejebringes inden for det på illustrationen viste område.

Lokalplanområdet for lokalplan 1.85 Erhvervsområde ved Vejleåvej er ikke omfattet af en ramme i Kommuneplanen. Der udarbejdes derfor en kommuneplanramme for området.

Da området er et OSD-område (Område for særlige drikkevandsinteresser), er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse for kommuneplantillægget.

Supplerende grundvandsredegørelse til kommuneplantillæg.

I forbindelse med anlæg af København-Ringstedbanen, er der opstået et indeklemmt areal mellem jernbanen og Vejleåvej. Arealet har tidligere været dyrket, men har ligget brak siden anlæggelsen af jernbanen. Arealet udlægges til erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder samt en genbrugsstation.

Der er til den gældende kommuneplan udarbejdet en grundvandsredegørelse for hele kommunen. Arealet ligger i Område med Særlige Drikkevandsinteresser, og lerlagstykkelsen er mellem 15-20 meter. Det betyder, at grundvandet er relativt godt beskyttet mod forurening med miljøfremmede stoffer, idet stofferne kan forsinkes, bindes og omdannes i lerlagene. Derudover er der flere steder en opadrettet gradient, der ligeledes har en beskyttende effekt. Den opadrettede gradient kan have betydning for evt. nedsivning af regnvand.

Regnvand bliver afledt kontrolleret og uforsinket til det offentlige regnvandssystem. Regnvand fra befæstede arealer som veje og parkeringspladser bliver afledt via sandfang samt olie- og benzinudskillere til det offentlige regnvandssystem. Bassiner og grøfter, der virker som sandfang og olieudskillere skal etableres med membran for at sikre grundvandet mod forurening.

Vurdering af risiko ved udlæg til erhvervsområde

Der er 400 m til den nærmeste vandforsyningsboring, og da der både planlægges for håndværks- og produktionsvirksomheder samt en genbrugsplads vurderer Ishøj Kommune, at der kan være en øget risiko for forurening af grundvandsressourcen, og at der derfor skal tages visse forholdsregler i form af tekniske tiltag til sikring af grundvandsressourcen. Ishøj Kommune vurderer, at der ikke er grundvandsmæssige betænkeligheder ved den forslåede ændring, såfremt de tekniske tiltag følges.

For at sikre beskyttelsen af grundvandsressourcen fremadrettet skal de tekniske tiltag/retningslinjer tinglyses på de enkelte matrikler.

Tekniske tiltag/retningslinjer

Rammeområdet er beliggende i OSD. Der skal ved udarbejdelse af lokalplaner stilles krav om tæt belægning og kontrolleret afledning for veje, parkeringspladser samt oplagsarealer, hvor der oplagres eller håndteres olie og kemikalier. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der er dobbeltvæggede eller placeret under tag beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplag må kun foretages på arealer med tæt belægning eller i tankgårde med tæt belægning, så det sikres, at der ikke sker nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, der kan forurene grundvandet. Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme

indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Forurenede regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner eller lignende med tæt bund. Rent tagvand kan nedsives, hvis muligt.

Indhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.85 Erhvervsområde ved Vejleåvej udarbejdes kommuneplantillæg 7 som omfatter matrikel 47a, 56a og en del af matrikel 7d, 46a, 46b, 49a, 120, 7000bv og 7000cl, Ishøj By, Ishøj.

Kommuneplantillægget sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og ønskerne for området:



3.E.12 "Erhvervsområde ved Vejleåvej"

Hovedanvendelse	Erhvervsområde og offentlige formål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100 %
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	10 m
Specifik anvendelse	Håndværks- og produktionsvirksomhed og teknisk anlæg
Bebyggelsesart	Erhvervsbyggeri
Særlige bestemmelser	1. Det skal sikres, at alle aktiviteter ikke medfører forurening af grundvandet. 2. Alle arealer, hvorpå der færdes med køretøjer, skal befæstes med tæt belægning såsom varmebehandlet asfalt. Arealerne skal forsynes med

kant, så overfladevand ikke nedsiver langs randen.

3. Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskillere med alarm til regnvandssystemet/recipient.

4. Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer såsom varmebehandlet asfalt eller tæt beton. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Der må ikke være oplag af store mængder af mobile forureningskomponenter.

5. I tilfælde af spild med olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen.

Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).