

Lokalplan 2.05 - Vejleåparken



Lokalplanen er under afklaring



Ishøj Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	8
Overordnet planlægning	17
Øvrig planlægning og lovgivning	19
Bestemmelser	26
§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Område og zonestatus	28
§ 3 Matrikulære ændringer	29
§ 4 Anvendelse	30
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	32
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	33
§ 7 Ubebyggede arealer	37
§ 8 Vej, sti og parkering	40
§ 9 Forsyning	41
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen	42
§ 11 Servitutter	43
§ 12 Ophævelse af lokalplan	44
§ 13 Retsvirkninger	45
Vedtagelsespåtegning	46
Kort og bilag	47
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning	48
Kortbilag 2 Anvendelse	49
Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering	50
Kortbilag 4 Veje, stier og parkering	51
Kortbilag 5 Ubebyggede arealer om lokalcenteret	52
Illustrationsbilag 1 for lokalcenterområdet	53
Bilag 1 Servitutoversigt	54

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

Lokalplanens formål

Denne plan er en revision af eksisterende lokalplan 1.65 for Vejleåparken, med det formål at give mulighed for at transformere og fornye det eksisterende lokalcenter i Vejleåparken. Hensigten er bl.a. at give mulighed for at udvide anvendelsen på lokalcenterets 1. sal, som i dag kun er boligformål, til at 1. sal kan indeholde både liberalt erhverv og gæstebolig samt at opgradere antallet af p-pladser ved eksisterende købmand. Derudover fastholder lokalplanen eksisterende boligområder med de ændringer af facader, som blev etableret i forbindelse med renoveringen i 2001 til 2010. Dog bliver der givet mulighed for solceller og –fangere på den eksisterende boligbebyggelse og stillet krav om grønne tage på små bygninger.

Områdets eksisterende børneinstitutioner, fælleshuse og klubhuse ændres ligeledes ikke. Transformerings vil kun omhandle lokalcenteret.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet og zonestatus

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter hele boligbebyggelsen Vejleåparken og udgør ca. 32 ha.

Boligbebyggelsen afgrænses af Ishøj Søvej mod øst og Ishøj Boulevard mod vest.

Stenbjerggårds Allé afgrænser lokalplanområdet mod nord og mod syd ligger

Strandgårdsskolen, som afrunder boligbebyggelsen mod Kystkilen.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16su og 16st Ishøj By, Ishøj.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende forhold

Boligbebyggelsen Vejleåparken blev opført i årene 1970-74 under navnet Ishøj-planen som et betonelementbyggeri med boliger i 4 etager og rummer i dag i alt ca. 2.000 boliger med omkring 6.500 beboere. I 2022 blev der bygget rækkehuse i den nord- og sydøstlige del af Vejleåparken. Boligblokkene er placeret som sammenhængende længer omkring et indre forløb af brede bolig-gader, henholdsvis to gader på langs, Ågården og Østergården og tre tværgader, Strandgården, Bjerggården og Vejlegården. Trafikalt er der en høj grad af trafikadskillelse, der betyder, at bolig-gaderne er bilfrie, idet parkering er placeret imellem bebyggelsens periferi og de omgivende adgangsveje. De indre boligblokke omkranser tre store gårdrum fra nord; Ågården, Strandgården og Østergården. De har hver sin funktionelle og landskabelige karakter. Boligbebyggelsen i Vejleåparken har karakteristiske arkitektoniske kvaliteter, som ønskes bevaret med denne lokalplan. Boligbebyggelsen består af primært af røde og lyse teglsten og tag i sort tagpap.

Ågården i nord har i den østlige del et bakket landskab, og mod nord et område, der i højere grad er beplantet.

Strandgården har et bakket landskab mod nordvest. Både Ågården og Strandgården har parkeringspladser med underkørsler fra Ishøj Boulevard, der benyttes af beboere og brugere af institutioner og lokalcenter.

Østergården mod syd har i den vestlige side tre anlagte jordvolde, som skaber mindre rum i den store gård og kan afskærme boligerne for eventuel støj.

Udover boligerne i Vejleåparken er der i hver af gårdrummene placeret en kommunal børneinstitution. Derudover har området et lokalcenter og en nedlagt varmecentral, der i dag bliver brugt til ungdomsklub, kontor og matrielgård for gårdpersonalet. Derudover er der kultur-, ældre- og beboerhuse. Mod syd danner Strandgårdsskolens bygninger den fjerde side i Østergårdens gårdrum.



Den gamle varmecentral

Lokalcentret med butikker og servicefunktioner, der blev opført sammen med resten af Vejleåparken, er en samling af seks bygninger, der sammen med en børneinstitution danner et lille gadefoløb og plads, der giver en følelse af intimitet i det ellers store gårdrum. Alle bygningerne i lokalcenteret er i én etage med fladt tag og orienterer sig ind mod hinanden med bagsider og varegårde ud mod resten af gårdrummet og boligerne.

Lokalcentrets bygninger skiller sig ud fra resten af Vejleåparkens bebyggelse med pudsede murede gavle og har på for- og bagsiden af bygningerne markante synlige limtræsdragere som en del af konstruktionen og arkitektonisk udtryk. Facaderne er underinddelt efter afstanden mellem dragerne. Bygningen, Erhvervslængen, har fem pyramideovenlys i den sydlige ende af taget.

Historie

I 1985-92 blev en del af de oprindelige skure mellem boligbebyggelsen fjernet, og der blev etableret belægninger og beplantninger. Formålet var - foruden at gøre de nedslidte opholdsarealer mere indbydende - at ændre på bebyggelsens monotoni og store skala. Senere blev alle altaner samt udestuer afskærmet med oplukkelige glasinddækninger. I 2001 til 2010 blev Vejleåparken igen renoveret. Denne gang var det med en ændring af facaderne på boligblokkene, som dermed i dag er udført med gule og røde mursten med partier i gråt plademateriale.



Vejleåparkens facader efter renovering i 2001-2010.

Desuden blev der tilbygget ældrevenlige tagboliger med elevator og niveaufri adgang, og de fleste af bebyggelsens etværelses lejligheder blev lagt sammen til moderne toværelses ungdomsboliger. Der blev også opført nye ungdomsboliger grupperet som toetagers punkthuse ud mod Ishøj Boulevard, et fælleshus mellem to længer ved Østergården og familieboliger i punkthuse ud mod Ishøj Søvej. Udearealerne blev samtidig forbedret med nye skure til cykler, ny beplantning og havearealer, ny belægning samt byrumsmøbler og udsmykning.

Ubebyggede arealer

Terræn og beplantning

Vejleåparken har mange grønne arealer og gårdrum til fælles brug og har derudover små haver i tilknytning til de boliger, der er beliggende i stuetaen. Terrænet er generelt fladt. Men i de tre store gårdrum er der etableret landskabelige bakker og jordvolde med græs og grupper af træer. Langs Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej er der vejtræer og anden beplantning, mens der langs hovedstierne og i gårdrummene i højere grad er grupperinger af træer.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ishøj Boulevard med fem overkørsler, fra Ishøj Søvej med seks overkørsler og fra Stenbjerggårds Allé med to overkørsler til hver sit parkeringsområde langs ydersiden af bebyggelsen. To overkørsler fra Ishøj Boulevard giver adgang til to tunneller, der fører under Ågården til parkering i henholdsvis til Ågården og Strandgården.

Lokalplanområdet har i dag 1514 parkeringspladser til beboerne og et lokalcenter med begrænset antal parkeringspladser.

Stierne er opdelt i hovedstier, tværstier og rekreative stier.

Hovedstierne er de to lange parallelle stier Ågården og Østergården, som begge fører ud af lokalplanområdet og videre over Stenbjerggårds Allé i to gangbroer.

Tværstierne er Vejlegården, Bjerggården og Strandgården.

Hovedstier og tværstier er belagt med fast belægning og enkelte af de rekreative stier er belagt med grus. De rekreative stier fungerer som forbindelser på kryds og tværs i de tre store gårdrum.

Ishøj Kommune har tre grønne stiforløb kaldet Kløverstier, der kombinerer oplevelser og motion. To af kløverstierne, den sorte rute "Landskabet" og den røde rute "Byen", har deres forløb igennem Vejleåparken. Hovedsagligt er de begge på hovedstierne (Ågården og Østergården). Den røde rute 'Byen' har også forbindelse rundt om Strandgårdsskolen, hvor den er anlagt med belysning og en ekstra bred sti.

Fremtidige forhold

I det følgende beskrives de fremtidige muligheder i området som følge af lokalplanen. Dette omhandler primært transformeringen af lokalcenteret, idet Vejleåparkens resterende områder bevares som eksisterende.

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at transformere det eksisterende lokalcenter med henblik på fornyelse af beboerhus, ejendomskontor og erhvervslejemål samt udearealer i og omkring lokalcenteret. Endvidere giver lokalplanen mulighed for etablering af 1. sal på lokalcenteret, så området kan bidrage til flere aktiviteter for beboerne.

Derudover vil lokalplanen fastholde den eksisterende boligbebyggelses nuværende udseende og udformning med mulighed for at etablere henholdsvis solceller og –fangere på boligbebyggelsen og grønne tage på hele bebyggelsen inklusive småbygninger og skure.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder; A, B, C og D i forhold til anvendelse.

Delområde A omfatter boligbebyggelsen og skal anvendes til boligformål og dertilhørende fælleshuse; ungdomsklub, selskabslokaler, småbygninger til driftbrug samt ejendomskontor, parkeringsområder og rekreative områder.

Delområde B omfatter tre børneinstitutioner og skal bibeholde anvendelsen offentlige formål.

Delområde C omfatter lokalcenteret, hvor anvendelsen er blandet erhverv såsom butikformål og gæstebolig samt beboerhus, ejendomskontor og rekreativt område.

Delområde D omfatter det nordøstlige hjørne af Strandgården, hvor anvendelsen er parkeringsareal og rekreativt område.

Bebyggelse

Lokalplanen fastholder den nuværende udformning og udseende af boligbebyggelse, som beskrevet under 'Eksisterende forhold'. Udseende på småbygninger, cykelskure og beboerhuse fastholdes ligeledes med det nuværende udseende og udformning, herunder bokseklubben i den gamle varmecentral.

Med denne lokalplan ønskes den gamle gårdbygning på Strandgården 12A i Østergården bevaret ift. bygningens ydre udseende og detaljer, såsom facader, vinduer, døre og tag. Hvis bygningen skal ombygges eller på anden måde ændres, skal der ske en tilladelse fra Ishøj Kommune til at lave udvendige ændringer. Det kan være dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. Ishøj Kommune tilbyder vejledning, før der sendes en ansøgning.



Den gamle gårdbygning, Strandgården

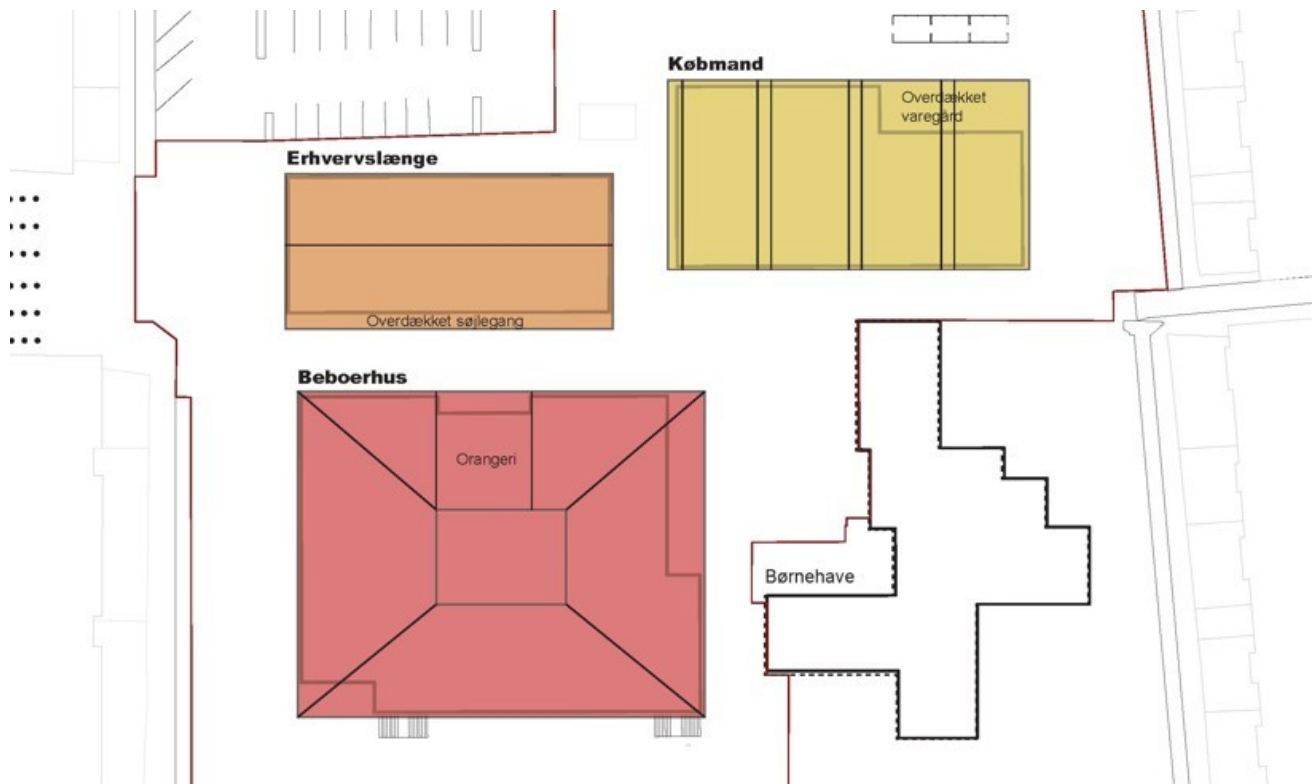
Lokalcenteret

Lokalplanen giver mulighed for at transformere lokalcenteret, herunder at bygge i 2 etager, der i sit arkitektoniske udtryk vil være forskellig fra boligbebyggelsen i Vejleåparken.



Pladsen i midten af lokalcenteret

Bestemmelserne giver mulighed for et nyt og moderne udtryk, der er anderledes end resten af boligbebyggelsen. Lokalcenteret vil med transformeringen adskille sig arkitektonisk fra den omkringliggende boligbebyggelse ved at bruge bl.a. træ til facader og derved give centeret et mere moderne udtryk. Der vil blive gjort op med lukkede rum og snævre passager, således det nye lokalcenter bliver mere åbent og imødekommende og være trygt og rart at færdes i for området's beboere. Der vil desuden være mulighed for at etablere solceller eller -fangere på tagene samt grønne tage på de sekundære bygninger. Lokalplanen giver mulighed for transformation af lokalcenteret, herunder at de seks bygninger samles til tre, ændring af fodaftryk, etablering af orangeri, ny taggeometri samt 1. sal på erhvervslængen og beboerhuset.



Oversigt over bygninger i lokalcenteret



Ankomst til beboerhusets orangeri

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastsætter, at Vejleåparkens rekreative arealer, grønne gårde og haver skal anvendes rekreativt til leg og ophold. Lokalplanen har til hensigt at sikre gode, tilgængelige og trygge uderum for beboerne, besøgende og brugere af området med bestemmelser om belægning, belysning og beplantning, så de grønne arealer får en karakter af bypark.

Med lokalplanen er det muligt for beboere i stueetagen, at bebygge haver med sekundære bygninger i maks. 4 m², hvis haven er større end 30 m². Den sekundære bebyggelse skal overholde bygningsreglementet samt sikre brandveje og et tilstrækkeligt redningsareal.

Klimatilpasning

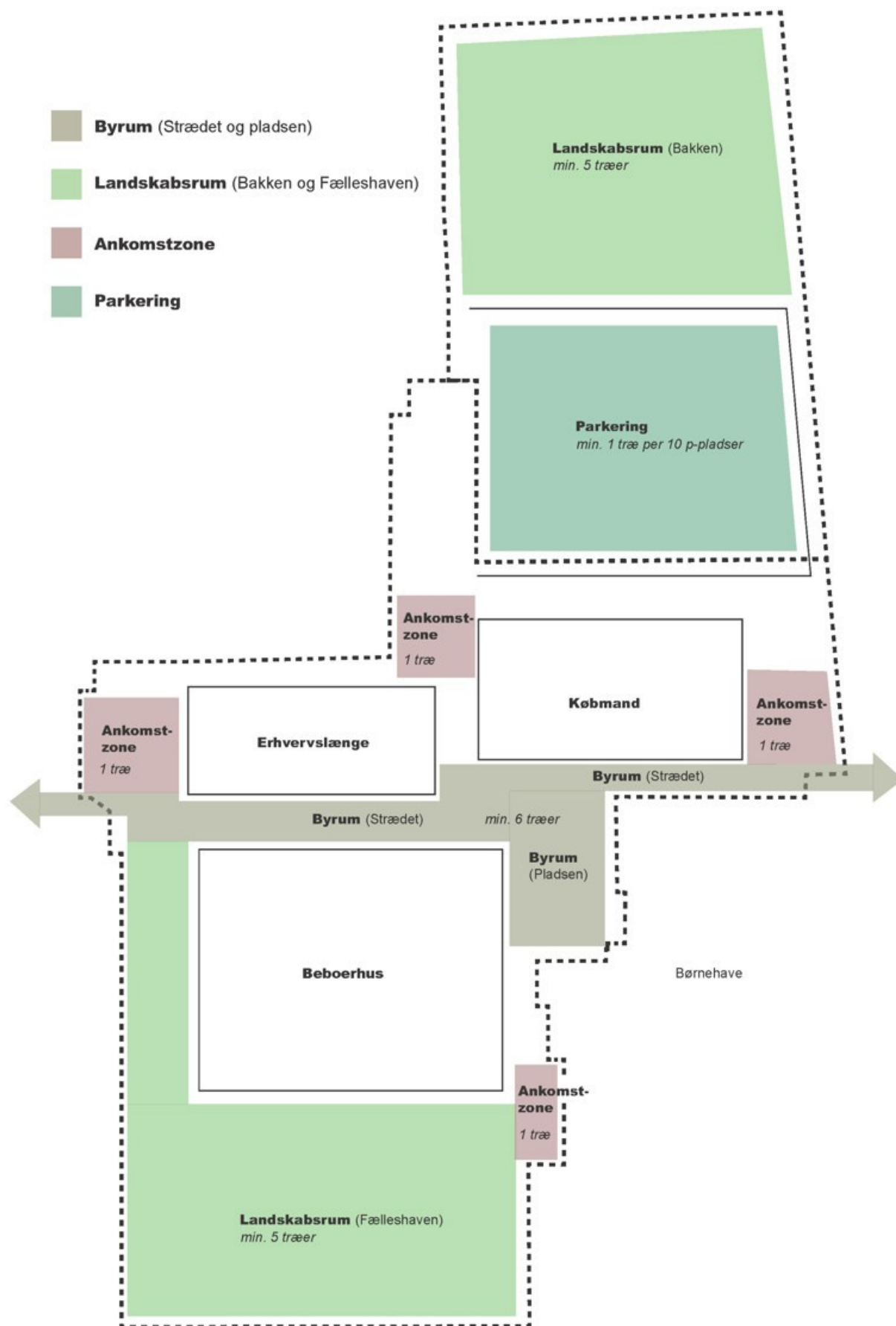
Vejleåparken er i klimatilpasningsplanen udpeget til risikoområde for regnhændelser. Derfor stilles der krav om lokal opbevaring af vand i perioder med ekstreme regnhændelser og der skal indarbejdes tiltag til regnvandshåndtering, således at oversvømmelsesrisici reduceres.

Lokalplanen giver mulighed for anlæg til nedsivning. Ud fra de eksisterende jordbundsforhold er det øverste lerlag medvirkende til at forringe nedsivningsevnen. Denne vurdering baseres på oplysninger fra omkringliggende borer. Det anbefales, at der foretages geotekniske undersøgelser ved etablering af nedsivningsanlæg, så man får en nøjagtig vurdering af nedsivningsforholdene og risiko ift. drikkevandsinteresser.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af åbne og rekreative regnvandsopsamlinger, da der i lokalplanområdet mange grønne områder er mulighed for synlig og rekreativ nedsivning og tilbageholdelse af regnvand ved ekstremregn.

Lokalcenteret

Med transformeringen af lokalcenteret vil følgende by- og landskabsrum blive etableret:



Oversigt over ubebyggede arealer

Byrummene

Byrummene skal have et urbant præg og udformes med strategisk beplantning og plantehuller i belægningen, hvor der plantes opstammede træer og buske for at skabe grønne og levende omgivelser samt reducere varmeø-effekten. En gennemgående belægningsstrategi skal sikre, at de forskellige byrum bindes sammen visuelt og funktionelt, så der opstår en naturlig sammenhæng i hele området. Plantehullerne kan desuden udformes som større kar eller bede, der integrerer løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR), hvilket bidrager til bæredygtighed og klimatilpasning.

Belysningen skal være med til at skabe tryghed og orientering ved at sikre velbelyste gangzoner gennem hele lokalcenteret. Derudover kan overfladerne i byrummene være delvist permeable for at understøtte regnvandshåndtering.

Alle byrum udformes, så de er tilgængelige og tager hensyn til bevægelseshæmmedes behov for færdsel. Endelig skal der placeres bænke i de områder, der egner sig til ophold, så byrummene inviterer til både bevægelse og pauser. Der anvendes byrumsinventar, der harmonerer med og kobler sig til de urbane rum i bebyggelsen. Dette sikrer et sammenhængende og integreret design, der understøtter områdets funktionalitet og æstetik. Af hensyn til tryghed og oversigtsforhold skal der være oversigtsmuligheder ved etablering af hegn og hække.



Beboerhuset om aftenen

Landskabsrummene

Landskabsrummene skal have en primært beplantet karakter med udvalgte belagte områder.

Områderne skal beplantes med fuldkronede, opstammede træer, som bidrager til både

skygge, æstetik og biodiversitet. Der skal desuden være mulighed for at integrere løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR), hvilket understøtter en bæredygtig håndtering af nedbør. Belysningen skal sikre trygge og velbelyste gangzoner, så landskabsrummene kan benyttes sikkert og komfortabelt i alle døgnets timer. Det er intentionen at landskabelige elementer i delområde D har en naturlig karakter, såsom store sten, træstammer og lignende, for at skabe en oplevelse af natur og skabe en kontrast til de urbane områder.

Ankomstzoner

Hensigten er at markere ankomsten til lokalcenteret ved alle fire adgangsgivende stier. Der vil være fokus på gode opholdsarealer og på at markere overgangen som et særligt sted bl.a. med et stort træ.

Parkering

Der må maks. etableres 50 p-pladser ved lokalcenteret, det er en opgradering med ca. 45 p-pladser fra det nuværende parkeringsområde. Arealet skal have en grøn og beplantet karakter dels i form af beplantning rundt om p-pladserne som bede/hække/engbakker og fuldkronede træer, dels i form af træer på p-pladsen med karakter af løvtag. Lokalplanen stiller krav til min. 1 træ per 10. p-plads. Mod den østlige bebyggelse skal der være et beplantningsbælte med fuldkronede træer. Parkeringsarealet skal som helhed fremstå grønt og beplantet, gerne med græsarmering på p-pladserne og med mulighed for etablering af LAR-løsninger.

Vej, sti og parkering

Med denne lokalplan vil alle parkeringspladser blive illustreret på kortbilag 4 og lokalcenteret vil få mulighed for at etablere op til 50 nye parkeringspladser i tilknytning til dagligvarebutikken. Ydermere vil lokalplanen stille krav om en maks. p-norm på 1 bil pr. bolig, som vil give mulighed for flere pladser end der er i dag.

Generelt fastholdes de nuværende veje og hoved- og tværstier samt parkeringsarealer i lokalplanområdet, se kortbilag 4.

Belysning

Lokalplanen stiller krav om, at belysning på veje, stier, fortov samt parkeringsarealer skal være af samme karakter som de eksisterende belysningsarmaturer og –standere i Vejleåparken. Ved transformeringen af lokalcenteret tillades valg af anden type belysning, som kan give området sit eget særpræg.

Belysningen skal derudover være behagelig, skabe tryghed og give gode oversigtsforhold. Belysningen skal bidrage til at give området en kvalitetspræget og tryk fremtræden med en imødekommende karakter. Stræder og passager skal belyses, så rummets udstrækning

bliver tydelig. Placsdannelser skal isenesættes som sådanne. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere, og der skal tages hensyn til nattehimplens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

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.

Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde mellem den sydlige grønne kile og kystkilen. Fingerplanen fastlægger de overordnede principper for udviklingen i Hovedstadsområdet, og bidrager til at sikre et alsidigt udbud af bosætningsmuligheder, som er velbeliggende i forhold til den overordnede trafikale infrastruktur med god kollektiv trafikbetjening.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019's intentioner.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af rammen 1.B.14 "Vejleåparken", som kan ses nedenfor.

1.B.14 "Vejleåparken"

Hovedanvendelse	Boligområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 70 procent af det enkelte jordstykke
Maks. antal etager	5 etager
Maks. bygningshøjde	19 meter
Generel anvendelse	Boligformål, almene boliger, institutioner, lokalcenter, kontor- og serviceerhverv
Bebyggelsesart	Etagebebyggelse

Særlige
bestemmelser**PARKERING**

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

DETAILHANDEL

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m². Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m². Maksimum butiksstørrelse for udvalgsvarer 1.200 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken. Denne ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 2.05 Vejleåparken.

Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til øvrig planlægning og lovgivning. I det følgende beskrives planlægning og lovgivning, der er bestemmende for lokalplanen.

Sideaktiviteter

Lokalplanområdet er omfattet af lov om almene boliger mm. og herunder bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. nr. 451 af 13. april 2015.

Loven sætter krav til, at en almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Boligorganisationen kan herudover udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse. Dette omfatter bl.a. etablering af erhvervsarealer i byggeri, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter, jf. § 6, stk. 1, i almenboligloven. Det er dog en forudsætning, at der er et boligsocialt behov for erhvervsarealerne i boligområdet.

Siden Vejleåparkens opførelse i årene 1970-74 har området haft et lokalcenter med diverse servicetilbud, idet området var planlagt med tanken om bilfrie boligkvarterer, samt et understøttende antal beboere i boligbebyggelsen. Vejleåparken har haft den nuværende dagligvarebutik siden 2005 og lokalcenteret har fremadrettet stadig behov for indkøbsmuligheder og serviceydelser, for at sikre et levende og varieret boligområde for beboerne.

Naturbeskyttelsesloven

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet har ingen beskyttelsesområder, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

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

Museumsloven

Henveler angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup. Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området.

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret, men der er registreret jordforurening på vidensniveau V2 i enkelte områder.

Ved transformering af lokalcenteret skal der derimod være opmærksomhed på registreret jordforurening.

Opgravning og flytning af forurenede jord fra en kortlagt ejendom, eller et areal, som anvendes til offentlig vej samt fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50 a, skal anmeldes til Ishøj Kommune på Jordweb med tilhørende analyseprøver.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og dermed indenfor de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. Ny bebyggelse i lokalplanområdet bliver lavere end den eksisterende bebyggelse og er dermed ikke synlig fra kysten.

Ishøj Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke kysten visuelt. En visualisering er derfor ikke påkrævet.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 2.05 Vejleåparken foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der ikke er forenelige med lokalplanen og derfor ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 1 - servitutoversigt.

Miljøpåvirkninger

Ved planlægning og etablering af erhvervsaktiviteter og øvrige anvendelser i lokalplanområdet skal der tages hensyn til omgivelserne, særligt i forhold til støj, lugt og støv, der kan påvirke nærliggende boliger og opholdsarealer.

Miljøpåvirkninger fra virksomheders drift vurderes og reguleres i henhold til miljøbeskyttelsesloven og den til enhver tid gældende praksis, herunder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt og luftbårne partikler. Det er kommunens miljømyndighed, der varetager denne regulering, herunder vurdering i forbindelse med miljøgodkendelser eller tilsyn.

Lokalplanen forudsætter, at anvendelsen af området sker på en måde, som ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne. Hvor det er relevant, vil Miljøstyrelsens grænseværdier blive anvendt som grundlag for vurdering af, om aktiviteter er forenelige med områdets anvendelse og naboskab.

Støj

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

Trafikstøj

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

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

Lokalplanområdet grænser op til Ishøj Søvej, Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé og boligerne kan således være påvirket af trafikstøj derfra. Der kan endvidere forekomme trafikstøj fra varekørsel til dagligvarebutik, der ligger i det ene gårdrum. Det vurderes, at butik, vej og S-togsbane overholder de vejledende støjgrænser.

Støj fra virksomheder

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne mod tilstødende boligområder og ejendomme, og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

For yderligere oplysninger om støj og støjgrænser henvises til Miljøstyrelsens vejledninger på:

<https://mst.dk/erhverv/rent-miljoe-og-sikker-forsyning/stoej/stoejgraenser>

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2021-27.

Forsyning

Spildevand og regnvand

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

Regnvand fra tage kan, helt eller delvist, opsamles og anvendes til vanding af beplantning og grønne fællesarealer indenfor lokalplanområdet.

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

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S og ny bebyggelse skal tilsluttes Ishøj Forsyning A/S kloaknet.

Boligbebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmemforsyning.

Det er med lokalplanen muligt at opsættes solcellepaneler og solfangere. Derudover skal grønne områder og gårdrum indrettes med rekreative rengvandsbassiner og lignende klimatiltag.

Renovation

Renovationen i området vil blive håndteret i overensstemmelse med Ishøj Kommunes gældende affaldsregulativ og de til enhver tid gældende nationale regler om affaldshåndtering.

I forbindelse med ny bebyggelse, ombygning eller ændret anvendelse, skal affaldsbeholdere til dagrenovation og andre affaldsfraktioner placeres i affaldsskure eller tilsvarende faste strukturer, der er arkitektonisk tilpasset den øvrige bebyggelse. Dette krav fastsættes i lokalplanens bestemmelser og har til formål at sikre en æstetisk helhed og minimere visuel gene i bybilledet.

Affaldsskure skal opføres med fast tag og lukkede sider og udformes i materialer og farver, som er i harmoni med områdets bebyggelse. De skal placeres, så affaldsbeholdere ikke er synlige fra gade eller fælles opholdsarealer. Det skal samtidig sikres, at adgangsforholdene for tømning overholder kommunens tekniske anvisninger, jf. affaldsregulativet.

Lokalplanen regulerer alene de fysiske og visuelle forhold ved affaldsopbevaring. Hvilke fraktioner der skal sorteres, og hvordan tømning sker, er ikke omfattet af lokalplanens retsvirkning, men følger de gældende regler fastsat af kommunen som affaldsmyndighed.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslag.

Planerne er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse. Planforslagene er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1, da de vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Da planforslagene må antages at være planer for et mindre lokalt område er den ligeledes 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. 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 Museum og Ishøj Kommune, som berørte myndigheder jf. § 32.

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 2.05 Vejleåparken. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering at planforslagene ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet, da de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 2.05 Vejleåparken.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høring af berørte myndigheder.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser. Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske i tilfælde, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation.

Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i "Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven".

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formål

§ 1.1 Lokalplanens formål

- at sikre området som en tæt, høj bebyggelse,
- at sikre mulighed for et aktivt lokalcenter,
- at sikre store beplantede byrum imellem boligerne,
- at sikre klimatilpasning og bæredygtige tiltag i gådrummene og på eksisterende og kommende bebyggelse.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler; matr.nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16st og 16su Ishøj By, Ishøj.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Note - Afgrænsning

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Matrikulære ændringer

§3.1 Matrikulære ændringer

Matrikulære ændringer må kun foretages, hvis de er i overensstemmelse med planens intentioner.

§ 4 Anvendelse

Anvendelse

4.1

Delområde A, som afgrænset på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger, herunder familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger.

Derudover må området anvendes til beboerhuse, ejendomskontor, klubhuse og mindre bygninger til driftsformål. Der må også etableres parkeringsarealer, byrum og grønne opholdsarealer i overensstemmelse med den grønne struktur og placering som vist og beskrevet i kortbilag 4.

4.2

Det er i boligerne tilladt at drive liberalt erhverv under forudsætning af:

- at virksomheden/aktiviteten kun drives af ejendommens beboere og der må ikke være ansatte,
- at virksomheden/aktiviteten drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom, og områdets karakter af boligområde ikke forandres ved skiltning eller lignende,
- at virksomheden/aktiviteten maksimalt optager 25% af boligen.

4.3

Beboerhuse må kun anvendes til beboeraktiviteter såsom klub- og hobbylokaler samt servicefunktioner i form af selskabslokaler, café og kiosk.

4.4

Delområde B, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål såsom daginstitutioner.

4.5

Delområde C, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til lokalcenterformål, herunder:

- Liberalt erhverv såsom klinik, rådgivning, administration og lignende, der ikke medfører væsentlig trafik- eller miljøbelastning.
- Butikker til lokal forsyning, jf. kommuneplanens rammebestemmelser, med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m² pr. enkeltbutik.
- Gæsteboliger til kortvarig overnatning for gæster, uden mulighed for fast adresse og uden selvstændigt køkken eller varig udlejning.

- Fællesfunktioner for beboere i Vejleåparken, såsom selskabslokaler, beboerhus, fælleskontor eller mødelokaler.

4.6

Delområde D, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til rekreativt areal og parkeringsplads.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Omfang og placering af eksisterende bebyggelse skal bibeholdes, som vist på kortbilag 3. Lokalcenteret er undtaget herfra.

5.2

Eksisterende lokalcenter må transformeres, og etableres som 3 bygninger i stedet for de nuværende 6.

Der må bygges i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 9,5 m målt fra naturligt terræn.

Der skal etableres et orangeri i det nuværende gårdrum ved beboerhuset.

På erhvervslængen skal der etableres overdækket søjlegang i strædet mod sydøst.

Der skal etableres overdækket varegård ifm. dagligvarebutik.

5.3

Bebyggelsesprocenter fastsættes som følgende og fremgår ligeledes af kortbilag 3:

- matrikel 16a til 61
- matrikel 16c til 70
- matrikel 16rø til 25
- matrikel 16sa til 30
- matrikel 16sb til 25
- matrikel 16st til 45
- matrikel 16su til 70

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader og tage

6.1

Boligbebyggelsen i området skal fastholdes i eksisterende materialer, farver og udformning. Boligbebyggelsen består af røde og lysegule teglsten og taget i sort tagpap.

6.2

Den gamle varmecentral jf. kortbilag 3, skal fastholdes i eksisterende materialer og farver.

6.3

Den gamle gårdbygning Strandgården jf. kortbilag 3 skal bevares ift. bygningens ydre udseende og detaljer, såsom facader, vinduer, døre og tag.

6.4

Tage på sekundære bygninger, cykelparkering og carporte mv. i delområde A skal beplantes eller på anden måde tilpasses med beplantning, så de bidrager til områdets grønne karakter.

Som udgangspunkt bør mindst 50% af cykelparkeringspladserne i lokalplanområdet etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet, jf. Ishøj Kommuneplan 2020.

6.5

Lokalcenterets 3 bygninger skal fremstå med hver sin taggeometri:

- Beboerhuset udføres som valmet tag med 'lanterne' i 1.sals højde.
- Erhvervslængen udføres med saddetag.
- Købmanden udføres med shedtag.
- Købmanden skal udføres med overdækket varegård mod nord. Taget over købmand og overdækket varegård skal fremstå som en sammenhængende tagflade.

6.6

Lokalcenterets facader skal fremstå med en samlet arkitektonisk helhed med et harmonisk farvevalg.

- Facaderne på erhvervslægen, købmanden og beboerhuset skal overvejende udføres med træbeklædning, og mindst 70 % af den enkelte bygnings samlede facade areal skal beklædes med træ. Vinduespartier og facader, der ligger under den naturlige terrænkote medregnes ikke i bygningens samlede facade areal. Den lave brystning på beboerhuset medregnes heller ikke og kan udføres i træ eller som pudset.
- Pladebeklædning tillades ikke.
- Andre materialer som beton, stål eller lignende kan anvendes i mindre omfang som supplerende facadeelementer. Disse materialer skal have en rolig og afdæmpet overflade, der passer ind i bygningens helhedsudtryk og ældes med en visuelt harmonisk fremtoning. Blankpolerede, skinnende eller signal farvede overflader må ikke anvendes.

6.7

Skrå tage i lokalcenteret skal udføres med stålplader med en mat eller struktureret overflade, der reducerer risikoen for blænding og genskær. Blankpolerede eller reflekterende stålplader må ikke anvendes.

6.8

Der kan etableres beplantede tage på sekundære bygninger inden for delområde C og D. Tagflader på cykelparkering kan udføres som beplantede tage eller på anden måde tilpasses med beplantning, så de bidrager til områdets grønne karakter.

6.9

Der kan etableres solceller eller -fangere på alle tagflader på alle eksisterende bebyggelser og skal udgøre et rektangulært felt.

6.10

Såfremt der i lokalcenteret etableres solceller og -fangere på skrå tage, skal de flugte med tagfladen. Farven på rammen skal være ens med tag- eller facadebeklædningen eller være sort og dermed ens med solcellerne. Solceller og -fangere må ikke reflektere solen på det omkringliggende boligbyggeri eller medføre gener fra genskær.

Note til Facader og tage

Kommentar til § 6.6:

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Bygningerne skal desuden have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i Vejleåparken.

Skilte- placering, størrelse og belysning af skilte

Skiltning generelt

6.11

Der må på den enkelte bygning kun skiltes for erhverv, der er tilladt på ejendommen.

6.12

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Belysning af skilte må ikke medføre blændingsgener for trafikanter og naboer. Skilte med blink, løbende lys eller roterende motor må ikke opsættes.

6.13

Bannere, beachflag og lignende er ikke tilladt. Det kan kun tillades for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.

Facadeskiltning

6.14

Facadeskiltning skal etableres plant eller vinkelret på bebyggelsens facade, gavl eller tagudhæng, og må ikke overstige bebyggelsens tag, eller være gennemgående for hele bebyggelsens længde.

6.15

Facadeskiltning gives en maksimal højde på 1,5 m.

6.16

Tilklæbning eller afblænding af glasfacader og –døre med skilte og reklamer på mere end 15 % af det enkelte glasparti er ikke tilladt for virksomheder i boligerne og lokalcenteret. Sundhedsfaciliteter kan dog sløres efter behov.

Haver

6.17

Der må i stueetagens bolighaver bygges sekundære bygninger i maks. 6 m², hvis haven er større end 30 m². Sekundære bygninger i haver skal etableres i farver der fremstår som boligbebyggelsens facade. Den sekundære bebyggelse må også fremstå i umalet træ.

Affaldsstationer

6.18

Fritstående affaldsstationer i lokalcenteret skal beplantes eller på anden måde tilpasses med beplantning, så de bidrager til områdets grønne karakter.

6.19

Affaldsstationer skal afskærmes mod alle sider, så de indgår harmonisk i de omkringliggende udearealer. Nedgravede affaldsløsninger er undtaget fra dette krav.

- Affaldsbeholdere og andre løsninger til affaldsopbevaring skal placeres i bygningsmæssigt afskærmede affaldsskure.
- Affaldsskurene skal udføres med fast tag, lukkede sider og materialer, der harmonerer med områdets øvrige bebyggelse.
- Affaldsskure må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter, medmindre andet fremgår af en konkret bebyggelsesplan.
- Placeringen skal ske, så affaldsbeholdere ikke er synlige fra vej eller fælles opholdsarealer, medmindre de er indbygget i skur.

Antenner og paraboler

6.20

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

Ventilation og tekniske installationer

6.21

Tekniske installationer på tage og facader skal fremstå i samme materiale som tagene og facaderne. Ventilationsafkast og lignende tekniske installationer, der placeres på tage, skal trækkes mindst 2 meter tilbage fra bebyggelsens facader. Installationshøjden må ikke overstige 2,5 meter over tagfladen og må ikke overskride den maksimale bygningshøjde på 9,5 meter. Tekniske rør må godt være synlige hvis de harmonerer med bebyggelsen. Solceller og -fangere er undtaget.

§ 7 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

Generelt

7.1

Eksisterende fælles opholdsarealer på hoved- og tværstier skal bibeholde deres rekreative, grønne, indre landskaber med legearealer og bakker.

7.2

Hovedgader, tværgader og gårdrum skal indrettes med mulighed for ophold.

Lokalcenteret

7.3

Byrummene skal etableres i en kombination af fast belægning og fuldkronede, opstammede træer og buske. Byrummene skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper, med gode sol-, læ- og støjforhold, samt være tilgængelige for alle. Indretning, byrumsinventar og materialer skal sammentænkes og fremstå som et samlet hele.

7.4

Landskabsrummene skal beplantes og kan suppleres med belagte flader på udvalgte steder jf. kortbilag 5 samt illustrationsbilag 1, hvor ophold eller gennemgang er hensigtsmæssig. Landskabsrummene skal have gode sol-, læ- og støjforhold. Indretning, byrumsinventar og materialer skal sammentænkes og fremstå som et samlet hele.

7.5

Ankomstzonerne markerer indgangen til lokalcenteret jf. kortbilag 5.

Hver af de fire ankomstzoner skal være beplantet med 1 karakterfuldt træ.

Træet skal være opstammet og fuldkronet.

Note til Opholdsarealer

Kommentar til § 7.5:

"Ankomstzoner" kan f.eks. beplantes med Robinia pseudoacacia, ægte kastanje- castanea sativa, tyrkisk hassel - corylus column eller robinia pseudoacacia.

Beplantning

Lokalcenteret

7.6

Træer og buske skal være opstammede, så der sikres sigtelinjer af hensyn til tryghed.

7.7

I området 'Fælleshaven' i delområde C skal der etableres min. 5 træer jf. kortbilag 5.

I området 'Bakken' i delområde D skal der etableres min. 5 træer jf. kortbilag 5.

7.8

Mellem parkering i Delområde D og boliger øst for, skal der etableres et bælte af stedsegrønne planter, præget af lysåbne løvtagsmotiver, hække eller vilde flerårige plantedækker, som afskærmer parkeringen mod boligerne. **(Med lysåbne løvtagsmotiver menes der plantering af træer der skaber et tagdække. Herved gives der mulighed for skygge samt mulighed for orientering der kan medvirke til at reducere utryghed.)**

Note til Beplantning

Kommentar til § 7.7:

"Fælleshaven" kan f.eks. beplantes med japansk kirsebær (*Prunus serrulata*) eller magnolie (*Magnolia*), som har en særlig blomstringssæson, som kan give beboerne en visuel oplevelse i forbindelse med ophold.

"Bakken" kan f.eks. beplantes med koreansk røn, tyrkisk hassel (*Corylus colurna*) eller vingevalnød (*Pterocarya fraxinifolia*), som kan være med til at skabe uforpligtende fællesaktivitet for beboerne.

Terrænregulering

7.9

Lokalplanområdet reguleres i overensstemmelse med områdets generelle koterings.

I delområde C og D gives der mulighed for terrænbearbejdning i forbindelse lokalcenterets uderum.

Højden på området 'Bakken' jf. kortbilag 5 må maks. etableres i kote 10 (DVR90), hvoraf den højeste del af terrænet skal være placeres i syd mod lokalcenteret. Bakken skal etableres som et varierende bakkelandskab.

Belysning

7.10

Der skal anvendes belysningsarmaturer og -standere, der er ensartet.

7.11

For delområde C, lokalcenteret tillades valg af anden type belysning, som kan give området sit eget særpræg.

7.12

Belysningen skal være nedadrettet og ikke blændende.

7.13

Belysning langs Kløverstiens stiforløb skal etableres med nedadrettede pullerter.

Hegn

7.14

I delområde C og D må fast hegn maks. være 1,5 m høje. Varegården bag dagligvarebutikken er undtaget.

Note til Hegn

Kommentar til § 7.14:

Hensigten er at der gives mulighed for at skabe hyggelige opholdsområder, samt at undgå utryghed i lokalcenterområdet.

Vandhåndtering

7.15

Regnvand fra tage i lokalcenteret (delområde C), kan helt eller delvist, opsamles og anvendes til vanding af beplantning og grønne fællesarealer indenfor lokalplanområdet.

7.16

Indenfor lokalplanområdet må grønne områder have synlig og rekreativ nedsivning og tilbageholdelse af regnvand.

§ 8 Vej, sti og parkering

Vej & Parkering

Generelt

8.1

Vej- og parkeringsområder må kun placeres, som angivet på kortbilag 4.

Lokalplanen fastsætter en p-norm på maks. 1 p-plads pr. bolig.

Lokalcenteret

8.2

I delområde D må der maks. etableres 50 parkeringspladser.

8.3

I delområde D skal der på parkeringsområdet plantes min. 1 fuldkronet træ pr. 10. p-plads.

8.4

Parkeringsområdet i delområde D skal kunne bidrage til håndtering af overfladevand. F.eks. LAR-løsninger, en permeabel løsning eller tilsvarende.

8.5

Der skal placeres cykelparkering ved den østlige og vestlige indgang til lokalcenteret.

Cykelparkering kan derudover fordeles i området. Der skal minimum etableres 30 stk. i delområde C.

Stier

8.6

Hovedstier må kun etableres, som vist på kortbilag 4.

8.7

Rekreative stier skal tilpasses ved ændrede forhold såsom i forbindelse med etablering af f.eks. regnvandsbassiner eller transformation af lokalcenteret.

8.8

Gennemgående stiforløb såsom Kløverstien skal forbindes med en god og tilgængelig sti på min. 3 meter. Andre rekreative stier skal have en bredde på min. 1 meter, dog er lokalcenteret (delområde C) undtaget denne bestemmelse.

§ 9 Forsyning

Lednings- og forsyningsanlæg

9.1

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

Spildevand

9.2

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen

§10.1 Afskærmningsforanstaltninger

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

§10.2 Vandhåndtering

At anlæg til håndtering af regnvand er etableret, herunder terrænregulering og beplantning, som beskrevet i § 7.

§ 11 Servitutter

§11.1 Aflysning af servitutter

Servitutter, der er uforenelige eller reguleres med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelige vedtagelse jf. bilag 1 - servitutoversigt.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan:

- Lokalplan nr. 1.65, Vejleåparken.

§ 13 Retsvirkninger

§13.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 2.05 Vejleåparken ophæves lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken.

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 § 17, 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.

Vedtagelsespåtegningse

Vedtagelsespåtegningse

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

På byrådets vegne

Merete Amdisen

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

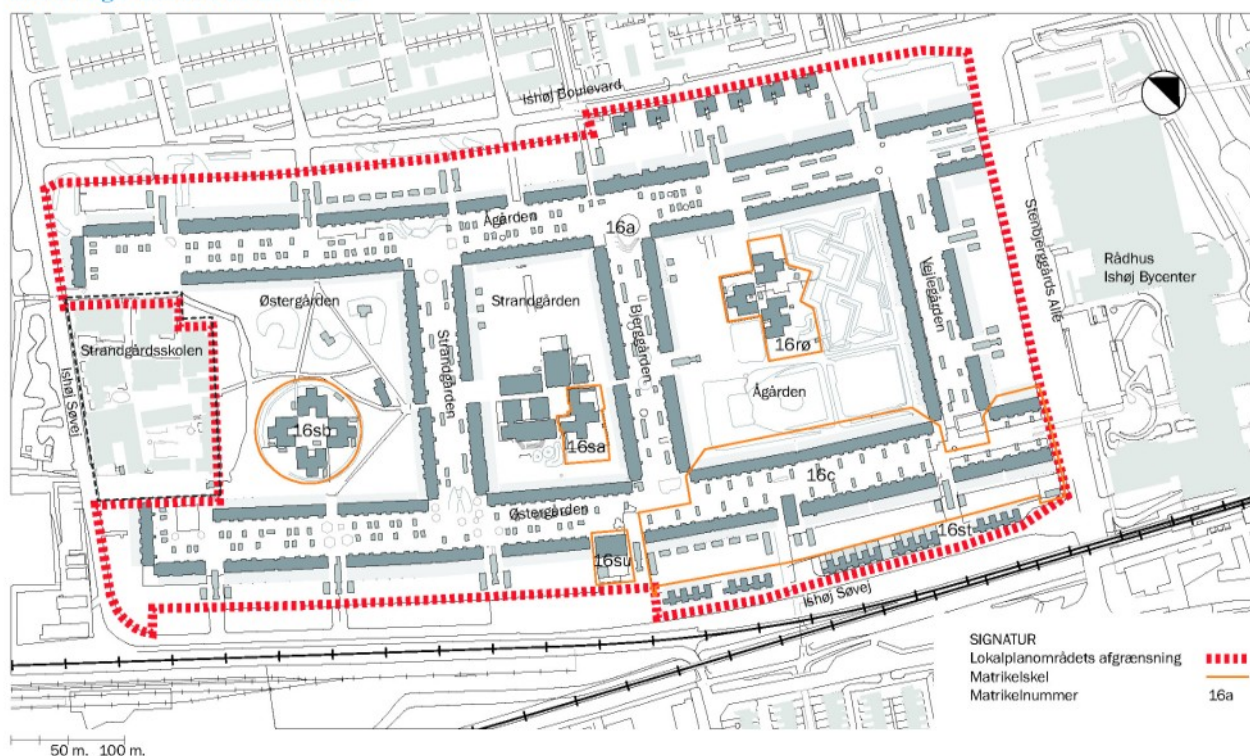
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

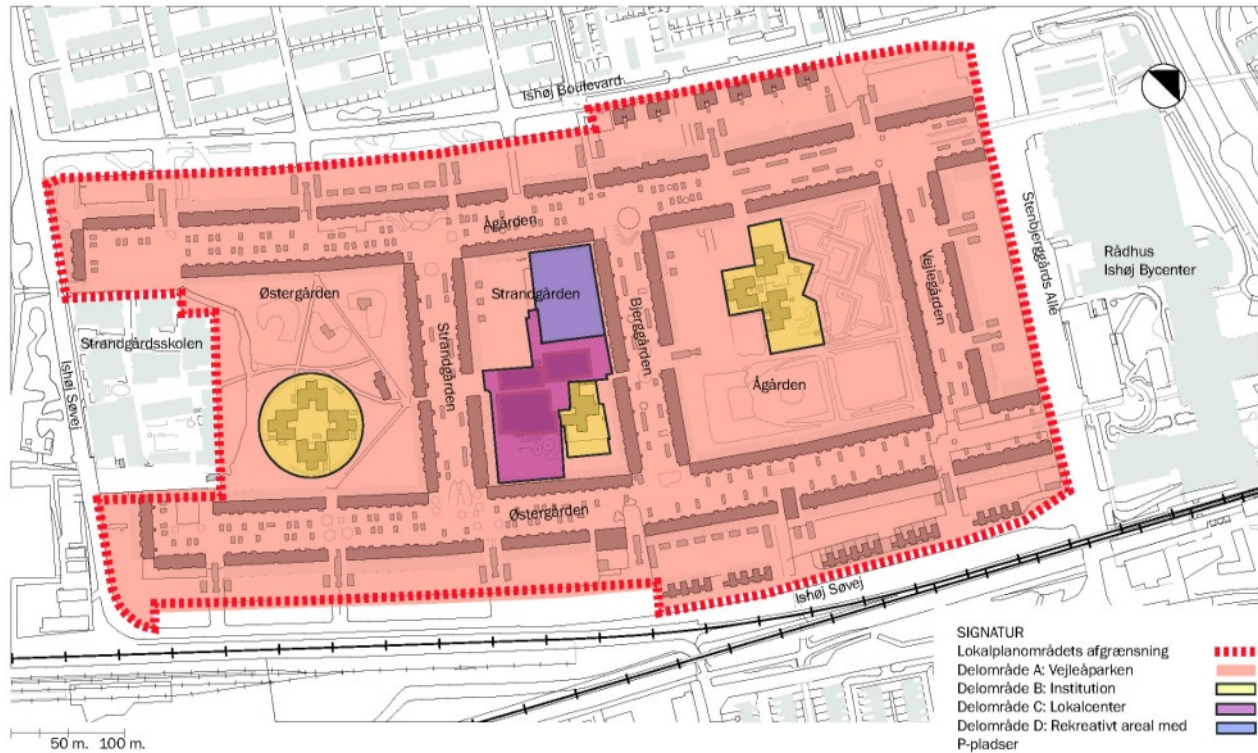
Eksisterende forhold

Kortbilag 1 Eksisterende forhold



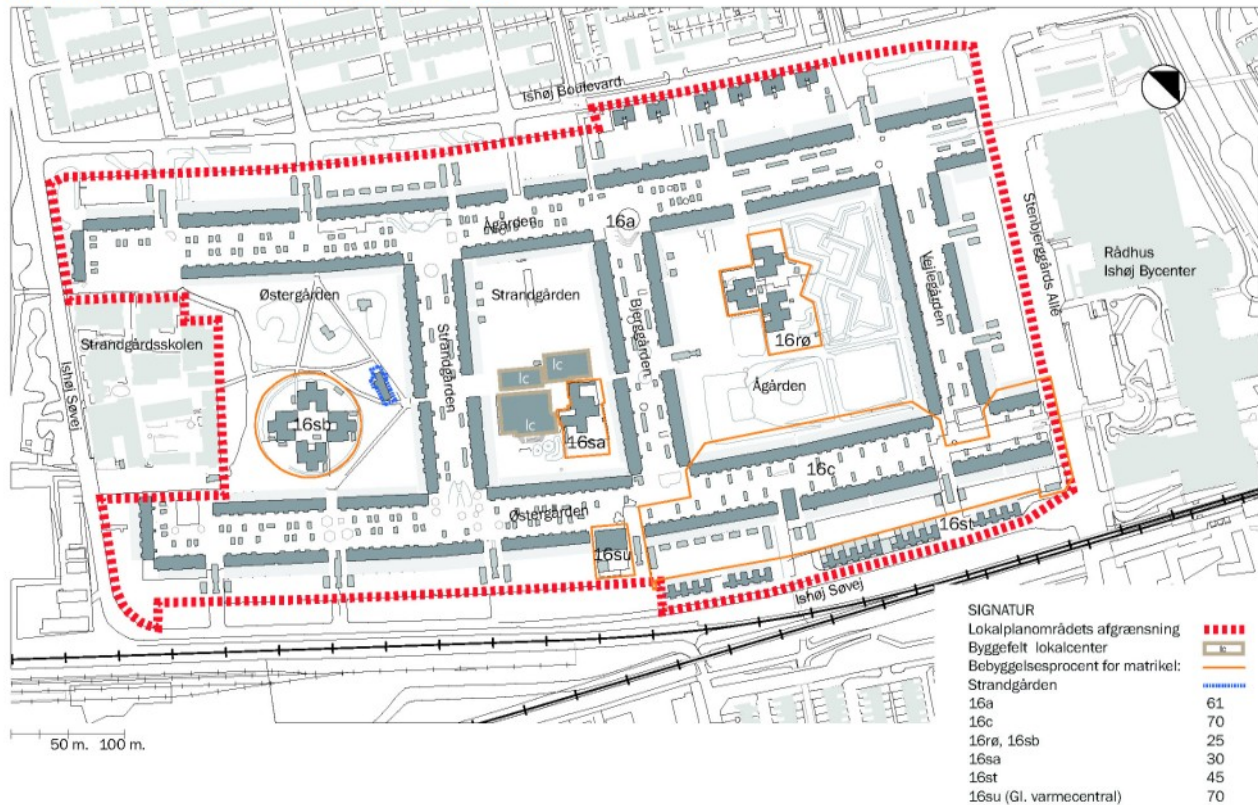
Anvendelse

Kortbilag 2 Anvendelse



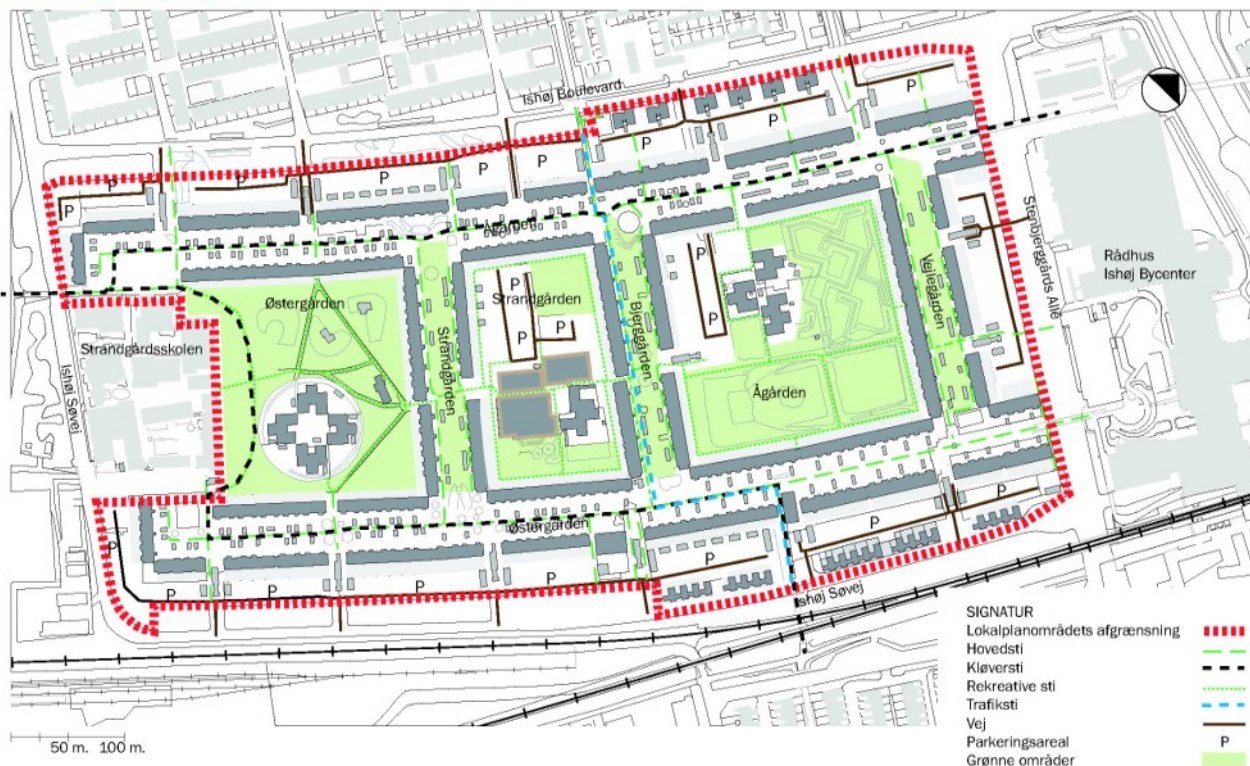
Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering



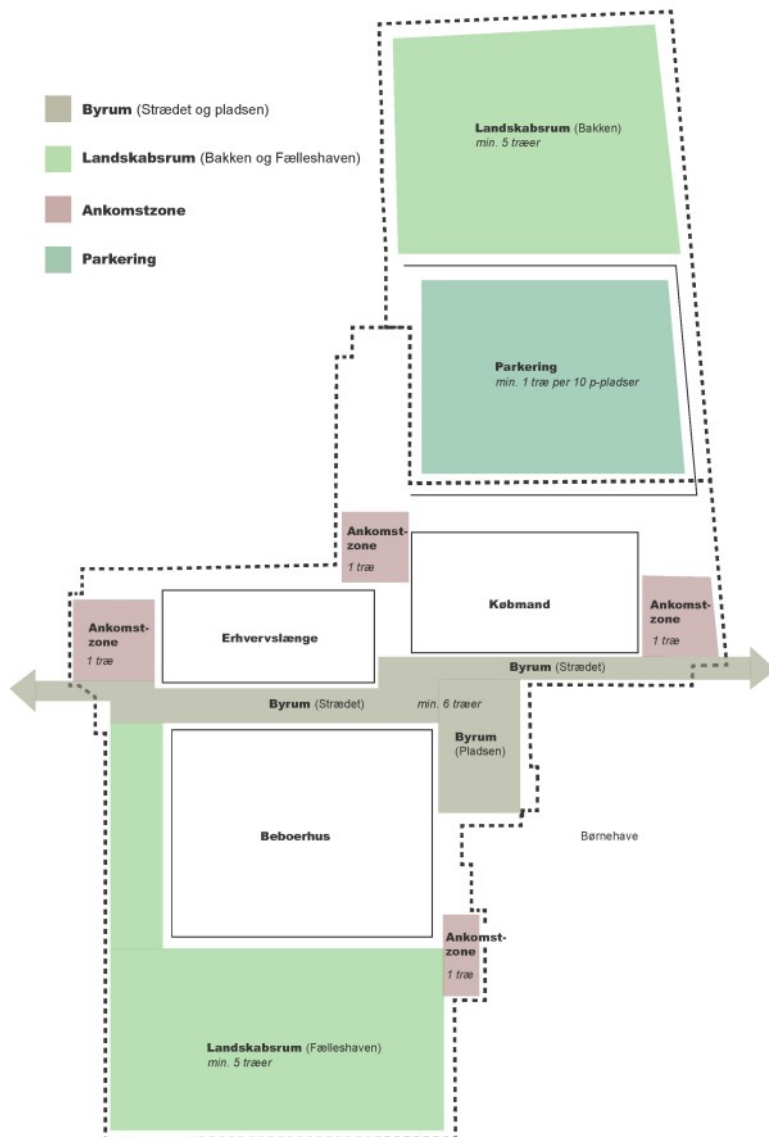
Veje, stier og parkering

Kortbilag 4 Veje og stier



Ubebyggede arealer om lokalcenteret

Kortbilag 5



Illustrationsbilag 1 for lokalcenterområdet



Bilag 1 Servitutoversigt

Bilag 1 Servitutoversigt

Dato	Byrde	Vedr. matr.nr.	Bemærkninger
21.08.1964	Dok. om oversigt	16a	Ingen bemærkninger
09.03.1971	Dok. om anvendelse og bebyggelse	16a	Ingen bemærkninger
16.10.1972	Dok. om afstand til planlagt byggeri	16a	Servituten aflyses
19.02.1974	Dok. om afløbsledning	16a	Ingen bemærkninger
21.05.1974	Dok. om højdebegrænsning	16a	Ingen bemærkninger
10.07.1974	Dok. om transformerstation	16a	Ingen bemærkninger
08.01.1975	Dok. om afløbsledning og pumpestation	16a	Ingen bemærkninger
16.05.1975	Dok. om transformeranlæg	16a	Ingen bemærkninger
28.08.1979	Dok. om varmeanlæg og skraldesug	16a	Ingen bemærkninger
21.03.1983	Dok. om leje af varmecentral	16a	Ingen bemærkninger
13.05.1983	Dok. om kollektiv varmforsyning	16a	Ingen bemærkninger
08.09.1994	Dok. om forsynings/afløbsledninger	16a	Ingen bemærkninger
04.10.2001	Dok. om byggeretligt skel	16a	Ingen bemærkninger
26.09.2006	Dok. om 3 meter bred sti	16a	Servituten aflyses
11.02.2013	Dok. om afløbsledninger	16a	Ingen bemærkninger
12.04.2016	Dok. om vandledninger	16a	Ingen bemærkninger
04.05.2016	Dok. om afløbsledninger	16a	Ingen bemærkninger
31.10.2018	Dok. om pumpestation	16a	Ingen bemærkninger
06.11.2018	Dok. om afløbsledninger	16a	Ingen bemærkninger
26.02.2019	Dok. om byggeretligt skel	16a	Ingen bemærkninger
28.06.2021	Lejekontrakter	16a	Ingen bemærkninger