

## Indhold

---

Startredegørelse, lokalplan 1.98 Boligområde, Industrivangen 10-18 .....	2
Lokalplanens baggrund .....	2
Lokalplanområdet .....	2
Projektet .....	3
Lokalplanens formål og indhold .....	4
Bebyggelsestypologi, struktur- og placering .....	4
Arkitektur .....	6
Ude- og mellemrum .....	6
Tryghed .....	6
Omkringliggende område .....	7
Gældende Planer .....	7
Lokalplanens område på Industrivangen 10-18 er omfattet af lokalplan nr. 1.11.3. Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.98.....	7
Tidsplan .....	7

# Startredegørelse, lokalplan 1.98 Boligområde, Industrivangen 10-18

---

**Dato**

24. januar 2022

**Journalisering nr.**

01.02.05-P16-5-21

---

## Lokalplanens baggrund

Ishøj Kommune ønsker at fortsætte en allerede igangværende udvikling og omdannelse af Det Lille erhvervsområde. Helhedsplanen "Byomdannelse af Det Lille Erhvervsområde", som blev vedtaget i september 2015, danner grundlag herfor.

I 2021 er ejendommene Industrivangen 10-18 blevet opkøbt med henblik på en udvikling af området i overensstemmelse med helhedsplanen for området. Der er således udarbejdet et boligprojekt, hvor der opføres ca. 170 etageboliger. Det samlede lokalplanområde er 13.905 m<sup>2</sup>.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel nr. 19ge, 19ey, 19ex, 19ez, 19eæ og 19eø beliggende i Det Lille Erhvervsområde på Industrivangen 10-18. På lokalplanområdet ligger erhvervsbygninger samt en dansk pakistansk kulturforening. Syd for lokalplanområdet er lokalplan 1.99 vedtaget, der giver mulighed for at opføre nye boliger på Industrivangen 20-26. Nord for lokalplanområdet blev der i april 2021 vedtaget lokalplan 1.97, der også muliggør opførelse af ny boligbebyggelse. Vest for lokalplanområdet ligger en nyetableret stiforbindelse til Ishøj Station (Banestien) samt S-togsbanen. Øst for lokalplanområdet løber Industrivangen og længere mod øst ligger erhverv, der også er omfattet af helhedsplanen, der giver mulighed for en planlægning for boliger samt Industriskellet 10, der i fremtiden udlægges til en rekreativ offentlig plads, der også skal indgå som en klimatilpasningsløsning i området.

Figur 1 Det Lille Erhvervsområde 2021 samt lokalplanafgrænsning



## Projektet

Intentionen med projektforslaget for Industrivangen 10-18 er at omdanne arealer fra erhverv til boligområde og at opføre et boligområde med ca. 170 nye boliger, der opføres efter helhedsplanens principper, hvilket blandt andet betyder, at der skal stilles krav til variation i bebyggelsen. Lokalplanen for byggeriet vil sikre, at der skabes en høj rekreativ kvalitet i de fælles friarealer, og at de fælles friarealer, bebyggelse og forbindelser etableres og opføres i samspil med det omkringliggende område. I lokalplanprocessen vil der blive set på muligheden for at afsætte ca. 200-300 m<sup>2</sup> til erhverv i stueetagen beliggende i den sydøstlige ende af lokalplanområdet. Erhverv defineres som kontorlokaler og opbevaring. Lokalplanen skal sikre, at det foreslåede erhverv kan sameksistere hensigtsmæssigt med boligområdet og følger principperne i helhedsplanen.

Projektforslaget vil løbende blive videreudviklet i lokalplanprocessen, og derfor vil den følgende tekst udelukkende beskrive nogen foreløbige linjer og principper.

Figur 2 Forløbelig projektskitse for Industrivangen 10-18



VOLUMLINIER  
INDUSTRIVANGEN 10-18  
BOLIGER  
INDTILFØJNING 17.12.2021 (A0)

Norconsult  
arkitektur

## Lokalplanens formål og indhold

### Bebyggelsestypologi, struktur- og placering

Skitsen (figur 2.) viser en placering og struktur for bebyggelsen på området. Principperne for byggeriet er etagebyggeri, hvor etagerne/bygningshøjden stiger fra Industrivangen (øst) mod S-togsbanen (vest). Bygningerne opføres som 2, 4, 5, og ét enkeltstående 8 etagers punkthus.

Bygningernes placering på området danner et afgrænset gårdrum, der former sig i to områder med plads til ophold og beplantning. Fra mange af lejlighederne vil der være udsigt til de grønne gårdrum, der danner et naturligt møde- og opholdssted. I den nordlige ende af det samlede gårdrum, åbnes der op for en forbindelse mod Industrivangen og Industriskellet 10. Industriskellet 10 udlægges i fremtiden til en offentlig fælles rekreativ plads, der skal indgå i områdets regnvandshåndtering. Forbindelsen mellem de to grønne rum vil skabe både en fysisk, men også en visuel grøn forbindelse mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område.

På nedenstående kortbilag (figur 3), hvor projekterne på Industrivangen 2-8 samt 20-26 også er vist, fremgår det at bygningerne i dette projekt har en anden struktur end på nabogrundene. Det betyder, at der langs det samlede forløb af nye boligprojekter på Industrivangen ikke vil opstå en ensartet og monoton bygningsmasse, men derimod variation efter principperne i helhedsplanen. Det ses på figur 1. at hver af de allerede opførte boligområder (Fasanskellet, Solkysten og Fasanvangen) i Det Lille Erhvervsområde har deres eget udtryk og struktur ift. bygningernes placering.



Figur 3 Kortbilag, der viser projektet for Industrivangen 10-18 samt de projekter, der ligger mod nord og syd på henholdsvis Industrivangen 2-8 og Industrivangen 20-26



## Arkitektur

Facaderne opføres i tegl, der er et robust og holdbart materiale som patinerer flot med tiden. Der vil også blive arbejdet med facadernes udformning og udtryk, der sikrer at facaderne fremstår med variation, kvalitet og karakter.

Teglfacaderne opføres i forskellige farver, og der arbejdes også med at opføre teglfacader med forskellige mønstre og struktur, der fx kan markere og indramme vinduespartier, indgange og lign. Bearbejdningen af facaderne vil ligeledes bidrage til en variation både internt i byggeriet og blandt nabobebyggelserne, men samtidig skabe en sammenhæng i materialerne.

Alle bygninger opføres med flade tage.

## Ude- og mellemrum

I lokalplanprocessen arbejdes der videre med udearealerne, så gårdrum, parkeringsarealer og fælles opholdsarealer får en rekreativ, social og æstetisk kvalitet. Principperne for at opnå dette er: at skabe mindre intime rum i de store rum, afskærmning/adskillelse mellem trafik/parkeringspladser og de grønne fællesarealer, opbrud og opdeling af parkeringsarealer med beplantning og varieret belægning, varieret og fyldig beplantning samt mulighed for ophold og aktivitet på de fælles friarealer. Nedenfor ses to eksempler på hvordan fælles friarealer kan indrettes.

**Figur 4** Eksempel på, hvordan gårdrum kan fremstå forskellige ift., hvilke bestemmelser, der er fastsat i lokalplanen.



Etagelejligheder får etableret altaner, og lejligheder i stueetagen vil få private terrasser/mindre haver. Der kan desuden fastsættes krav om grønne tage på småbygningerne, som også er vist i ovenstående eksempel, da de bidrager med en grøn karakter til de rekreative fællesarealer.

## Tryghed

Projektforslaget understøtter graden af tryghed i området, og der stilles krav i lokalplanen til, at der isættes vinduer i facader ud mod Banestien, der sikrer øjne på stien. Det sikres desuden med bestemmelser i lokalplanen at beplantningen på parkeringsplads op mod Banestien ikke bliver for tæt og høj, hvilket skal sikre en åbenhed fra parkeringspladsen/boligområdet ud mod Banestien. Banestien inkluderes dermed i lokalplanområdet og lukkes ikke inde bag beplantningen.

Derudover sættes der krav i lokalplanen til, at der etableres belysning i gårdrummene, på stier, parkeringspladser og ved indgange.

## Omkringliggende område

### Forbindelser, stier og adgangsveje

I projektforslaget er indtænkt forbindelser via stier og adgangsveje til det omkringliggende område. Der er forslået flere overgange på den samlede parkeringsplads til Banestien, og der er skitseret 2 stisystemer, der sikrer, at beboere kan krydse området fra Industrivangen, tværs over lokalplanområdet og koble sig på Banestien, der fører til S-toget og Ishøj Bycenter.

## Gældende Planer

Projektet er i overensstemmelse med [Kommuneplan 2020](#)

Lokalplanens område på Industrivangen 10-18 er omfattet af [lokalplan nr. 1.11.3](#). Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.98.

## Tidsplan

Lokalplanen forventes sendt i offentlig høring i efteråret 2022.