

Formål og redegørelse

For at muliggøre vedtagelse af lokalplanforslag 1.86 Erhvervsområdet i Ishøj Erhvervsparl, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, så der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2020 og lokalplan 1.86.

Med kommuneplantillæg nr. 1, ændres bebyggelsesprocenten og anvendelsen i eksisterende rammeområde 3.C.1 - Ishøj Erhvervspark - Aflastningsområde.

Bebyggelsesprocenten i rammeområde 3.C.1 ønskes ændret til 150 %, derudover fjernes mulighed for etablering af outlet og der tilføjes ny anvendelse til service- og kulturformål, så som træningsfaciliteter mv.

Med kommuneplantillæg nr. 1, ændres anvendelsen i eksisterende rammeområde 3.E.15 -Ishøj Erhvervspark - Erhverv ved Motorring 4. Anvendelsen i rammeområde 3.E.15 skal inkludere mulighed for butikker til særligt plads krævende varer. En mere detaljeret oversigt fremgår i afsnit "ændringer".

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2019:

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

Kystnærhedszone:

Området er delvist beliggende i kystnærhedszone, lokalplanen ændrer ikke i eksisterende bygningshøjder.

Natura 2000: Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Lokalplanområdet er ikke omfattet af Natura 2000.

Bilag IV-arter:

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Lokalplanområdet vil ikke berøre internationale naturbeskyttelsesområder.

Drikkevandsinteresser:

Områder er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Det meste af Ishøj Kommune er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet. Derfor stiller lokalplanen krav, som sikrer over at overfladevand og regnvand fra befæstede arealer afledes kontrolleret med bl.a. olie- og benzinudskiller inden det ledes ud i det offentlige regnvandssystem.

Ifølge Kommuneplanen retningslinje 104 er det ikke tilladt at bruge pesticider på de jorde, som Ishøj Kommune ejer og/eller forpagter ud.

Ifølge Kommuneplanens retningslinje 105 fremgår det at der ved planlægning for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet skal følgende retningslinjer følges:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Arealerne skal forsynes med opkant, have hældning bort fra kant eller på anden måde sikres at overfladevand ikke nedsiver langs kanten af arealerne.
- Al oplag af grundvandstruende materialer skal være sikret mod vejrlig, og befæstning/gulve skal være etableret som tæt belægning.
- Olie og flydende kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret så de er beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal være sikret mod påkørsel. Ikke dobbeltvæggede beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil.
- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område 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.
- Åbne grøfter/render og regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

Ændringer

Eksisterende Kommuneplanramme 3.E.15 - Ishøj Erhvervspark - Erhverv ved Moting 4



Kommuneplanramme 3.E.15 – Ishøj Erhvervspark – Erhverv ved Moting 4

Hovedanvendelse	Værksteder, mindre industriformål og produktion, transport, lager – herunder højlagre, klinik, offentlige formål som materialegård samt engroshandel og administration/kontor i tilknytning til de nævnte erhverv.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	30 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kommende Kommuneplanramme 3.E.15 - Ishøj Erhvervspark - Erhverv ved Moting 4



Kommuneplanramme 3.E.15 – Ishøj Erhvervspark – Erhverv ved Motorring 4

Hovedanvendelse	Værksteder, mindre industriformål og produktion, transport, lager – herunder højlagre, klinik, offentlige formål som materialegård samt engroshandel og administration/kontor i tilknytning til de nævnte erhverv samt til særligt pladskrævende varer.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke.
Maks. antal etager	
Maks. bygningshøjde	30 m.
Specifik anvendelse	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Eksisterende Kommuneplanramme 3.C.1 – Ishøj Erhvervspark – Aflastningsområde



Kommuneplanramme 3.C.1 – Ishøj Erhvervspark – Aflastningsområde

Hovedanvendelse	Aflastningsområde. Området må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgswarebutikker til særlig pladskrævende varer inden for følgende varegrupper: Møbler, outlet, tæpper, biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer samt til administration tilknyttet de nævnte erhverv.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke.
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	15 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde. • Detailhandel: Maksimum bruttoareal 95.300 m². Der kan ikke etableres dagligvarebutikker. Maksimum butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og pladskrævende varegrupper 40.000 m². Minimum butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og pladskrævende varegrupper 1.000 m². • Drikkevand: Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Kommende Kommuneplanramme 3.C.1 – Ishøj Erhvervspark – Aflastningsområde



Kommuneplanramme 3.C.1 – Ishøj Erhvervspark – Aflastningsområde

Hovedanvendelse	Aflastningsområde. Området må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgsvarebutikker til særlig pladskrævende varer inden for følgende varegrupper: Møbler, tæpper, biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer, administration tilknyttet de nævnte erhverv, samt. service- og kulturformål, så som træningsfaciliteter, padelbaner m.m.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke.
Maks. antal etager	
Maks. bygningshøjde	15 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .

Særlige
bestemmelser

- Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.
- Detailhandel: Maksimum bruttoareal 95.300 m². Der kan ikke etableres dagligvarebutikker. Maksimum butiksstørrelse for udvalgs varebutikker og pladskrævende varegrupper 40.000 m². Minimum butiksstørrelse for udvalgs varebutikker og pladskrævende varegrupper 1.000 m².
- Drikkevand: Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplanforslaget. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport, da der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved udarbejdelse af de nye kommuneplanrammer.