

Lokalplan

1.78 - Vandværk i Ishøj Landsby



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 06.06.2018



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens formål	2
Eksisterende forhold	3
Fremtidige forhold	6
Overordnet planlægning	10
Øvrig planlægning og lovgivning	14
Bestemmelser	19
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Område og zonestatus	21
§ 3 Udstykning	22
§ 4 Anvendelse	23
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 7 Vej, sti og parkering	28
§ 8 Ubebyggede arealer	29
§ 9 Klima og energi	30
§ 10 Forsyning	31
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	32
§ 12 Retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning	34
Kort og bilag	35
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning	36
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering	37
Kortbilag 3 Ubebyggede arealer	38
Kortbilag 4 illustrationsplan	39
Illustrationsbilag 1	40
Bilag 1 Miljøscreening	41

Redegørelse

Baggrund og lokalplanens formål



Baggrund

Ishøj Forsyning ønsker at etablere egen vandindvinding og vandbehandling til delvis selvforsyning med drikkevand til borgerne i Ishøj Kommune.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af et nyt vandværk, som tilpasser sig Ishøj Landsby. Vandværket kommer i sin højde og med sine materialer til at passe ind i landsbyens karakter. Derudover vil der komme en offentlig adgang gennem området via en sti, der løber fra Ishøj Bygade til Ishøj Landsbyskov syd for landsbyen og blev plantet i maj 2017. Området kommer desuden til at fremstå grønt med træer.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning



Luffoto der viser lokalplanområdet med en rød afgrænsning

Lokalplanen omfatter en ejendom i Ishøj Landsby. Området udgør ca. 3.700 m². Planområdet er afgrænset af Baldersbækken og Ishøj Bygade mod nord, en landejendom mod øst, nyplantet skov mod syd og Pilemøllevej mod vest.

Lokalplanområdet omfatter matrikel 19b, Ishøj By, Ishøj.



Et kig ind over lokalplanområdet. Billedet er taget inden der blev plantet skov i 2017.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og grænser op til Ishøj Landsbys byzone.

Det omkringliggende område

Grunden ligger op til Ishøj Landsby på den sydlige side af Ishøj Bygade.

Nord for Ishøj Bygade ligger et boligområde med parcelhuse. Øst for lokalplanområdet ligger en landejendom med indrettet transportvirksomhed. Syd for området er Ishøj Landsbyskov, som blev plantet i 2017. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Pilemøllevej, og på den modsatte side ligger et boligområde med parcelhuse og en erhvervsvirksomhed.

Al bebyggelse i landsbyen har en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og en maks. bebyggelsesprocent på op til 30. Det tages der hensyn til i bebyggelsen på lokalplanområdet ved, at vandværket indordner sig de krav, så vandværket ikke bliver dominerende i landsbyen.

Anvendelse

Lokalplanområdet er i dag et ubebygget, grønt areal, der bliver brugt til fårehold.

Bebyggelse

Der er ingen eksisterende bebyggelse på grunden.

Ubebyggede arealer

Området er svagt hældende fra syd mod nord. Ved Baldersbækken falder terrænet 1 meter på begge sider.



Baldersbækken løber lige nord for lokalplanområdet.

Der er enkelte træer på grunden, som så vidt muligt skal bevare. De er ikke udpeget som

bevaringsværdige. Mod naboen mod øst er der en afskærmende beplantning.

Vej, sti og parkeringsforhold

Der er ingen vejadgang eller etablerede stier på grunden i dag.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et vandværk, som delvist kan forsyne Ishøj Kommunes borgere med drikkevand. Vandværket vil blive tilpasset landsbyens bebyggelse i højde og materiale, så vandværket ikke bliver dominerende i landsbyen. Det vil ydermere blive sikret i lokalplanen, at området forbliver grønt. Derudover bliver der mulighed for at krydse arealet via en offentlig sti, der forbinder Ishøj Bygade med Ishøj Landsbyskov, den nyplantede skov syd for landsbyen.



Illustrationsplan af det nye vandværk i Ishøj Landsby.

Zonestatus

Lokalplanområdet overgår til byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til teknisk anlæg og grønt areal.

Bebyggelse

Vandværket udformes, så det tilpasses det eksisterende landsbymiljø og Ishøj Landsbyskov syd for området. Bygningen ligger tilbagetrukket på grunden med gavlen mod Ishøj Bygade og skoven. Bygningen er delt op i to med en høj del, der indeholder proceshallen, hvor vandet behandles og en mindre del, hvor personalefaciliteterne er. De to dele er forskudt i forhold til hinanden. Opdelingen og forskydningen betyder, at bygningen kommer til at

fremstå mindre. Bygningen placeres ved det østlige skel, så mest mulig af det grønne område er sammenhængende og til brug for offentligheden.



Illustration af gavlfacade set fra Landsbyskoven.

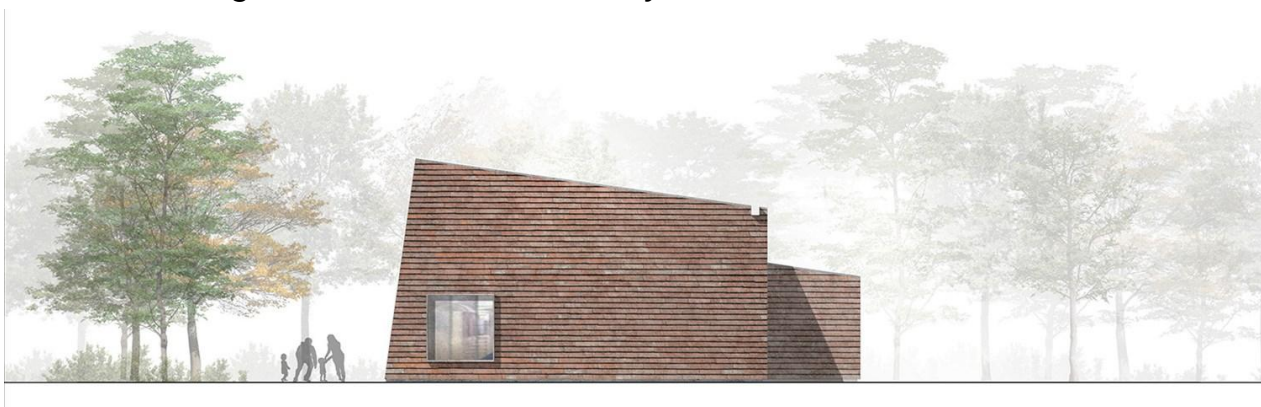


Illustration der viser gavlen set fra Ishøj Bygade

Vandværket har et grundareal på ca. 600 m², og bygningens højeste punkt bliver ikke højere end 8,5 meter, så den som bygning i højden ikke skiller sig ud fra husene i landsbyen, der har en maksimum højde på 8,5 meter.

Begge bygningsdele har en ensidig taghældning, så vandværket i højde bliver mindre ud mod lokalplanområdets grønne areal. Samspillet mellem bygning og grønt område kommer dermed til at virke mere åbent.

Bygningens formsprog er skarp og klar, det er derfor vigtigt at sikre, at der ikke kommer nogen ind- og udtag eller andre tekniske installationer, der vil sløre de rene linjer i facader og tag. Vandværkets facader bliver i tegl, som er et velkendt materiale i Ishøj Landsby. De vil blive bygget op, så de får et skyggespil.

Der kommer til at være store vinduer i bygningen, hvilket både giver indkig til proceshallen for forbigående og dagslys for driftspersonale. Modsat de traditionelle lukkede vandværker kan et moderne vandværk fremvise processen udefra.



Illustration af facade mod det grønne areal og den offentlige sti.



Illustration af vandværket set fra Baldersbækken.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet tilplantes med træer, så det falder naturligt sammen med Ishøj Landsbyskov. Den nærmeste del af skoven er en bøgeskov.

Langs Pilemøllevej plantes træer i et bælte, så det giver en følelse af, at skoven kommer helt ind i landsbyen. Træerne er af samme art som Ishøj Landsbyskovs skovbryn, så samhørigheden bliver forstærket.

Træerne ved det østlige skel ønskes bevaret for at afskærme af hensyn til naboen.

Arealet rundt om bygningen bliver udlagt i græs for at beholde et åbnet areal og bibeholde karakteren af græsningsareal, hvor det bliver muligt at plante spredte træer eller trægrupper.

Et moderne vandværk kræver ikke en indhegnet grund, idet adgangen til drikkevandet er sikret i bygningen, hvilket giver nye muligheder for at lade offentligheden bevæge sig frit på området.

Ved vandværket er der behov for et areal, hvor der kan ske oplag. For at det passer ind i området, vil det blive afskærmet med hegn og beplantning.

Vej, sti og parkering

Der er vejadgang til området fra Pilemøllevej, se kortbilag 3.

I forlængelse af Ishøj Landsbyskøvs rekreative stiforløb anlægges der en offentlig sti gennem vandværksgrunden og langs med Baldersbækken, der vil forbinde skoven med bækken og landsbyen. Stien får samme udtryk som stierne i skoven med en bredde på to meter og er uden belysning.

Vandværket vil som udgangspunkt være ubemandet, men der kan forventes servicebesøg af 1-2 driftsbiler ca. 1-2 gange ugentligt. Derudover vil der 3-4 gange årligt skulle modtages slamsuger til tømning af skyllevandstank.

Klima

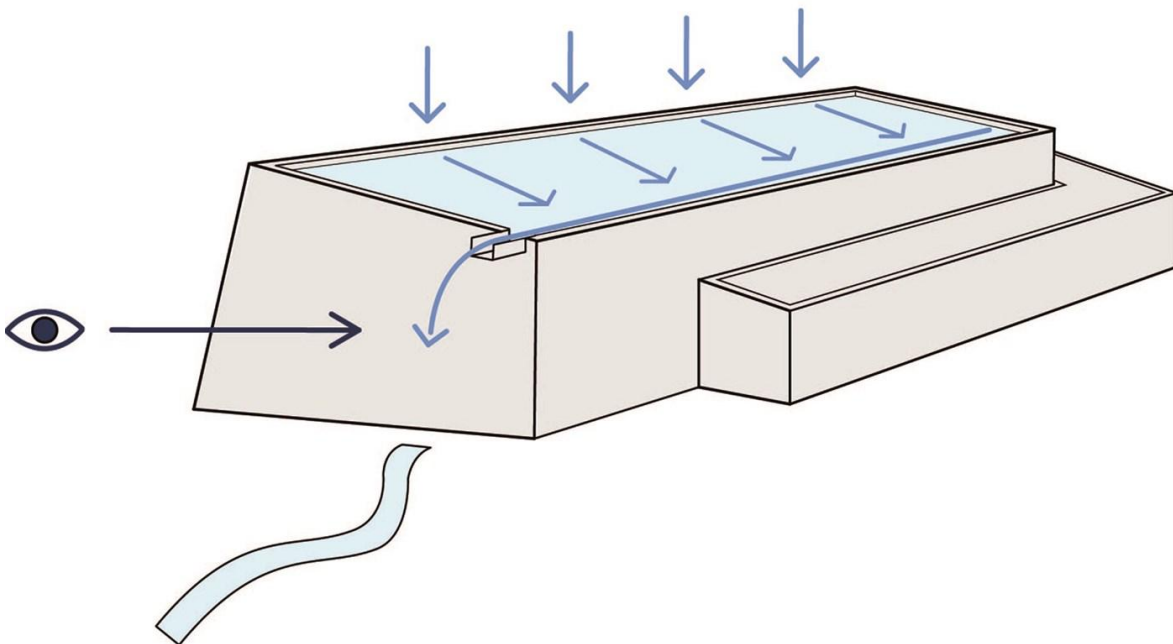


Diagram med eksempel på løsning med afledning af vand fra vandværk til Baldersbækken.

Regnvand fra bygning og befæstede arealer nedsives lokalt ved LAR-løsninger med nødoverløb til Baldersbækken eller til regnvandssystemet, så der sikres mod oversvømmelse af terræn omkring vandværket.

Bygningen klimasikres ved at hæve gulvniveau 15–20 cm over det omgivende terræn og etablere udvendigt fald væk fra bygningen.

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 i dag omfattet af Fingerplan 2017, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde.

Området har ligget i grøn kile, men er i forbindelse med vedtagelsen af Fingerplan 2017 trukket ud af kilen.

Lokalplanområdet ligger op til Ishøj Landsby, som er den største af Ishøj Kommunes tre landsbyer - Ishøj landsby, Torslunde og Tranegilde. Det ligger i den ydre grønne kile og er en del af 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, men ikke et regionalt opland.

Ishøj Vandværk ønskes opført på matrikel 19b, Ishøj By, Ishøj, hvilket ligger op til grænsen af Ishøj Landsby byzone og kan dermed ses som som en afrunding af landsbyen. Ishøj Vandværk skal opfylde et lokalt behov i Ishøj Kommune.



Arealer skraveret med sort er arealer som i Fingerplan 2017 er inddraget i det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommuneplan

Der er for lokalplanområdet ikke udlagt et specifikt rammeområde, da området i dag ligger i landzone.

Ny kommuneplanramme

Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg for et nyt rammeområde, som vil udgøre lokalplanafgrænsningen. Den nye kommuneplanramme tager udgangspunkt i landsbyens bebyggelse, så det sikres, at vandværket ikke som bygning skiller sig for meget ud i landbymiljøet. Bebyggelsesprocenten for kommuneplanrammen sættes til 20 for at sikre, at vandværket ikke bliver dominerende i landsbyen. Sammenlignet er bebyggelsesprocenten i boligområdet, der støder op til vandværket, på op til 30.

Skovrejsningsområde

Lokalplanområdet er inden for et område, der er udpeget til skovrejsning i Kommuneplan 14. I skovrejsningsområder må der ikke opføres byggeri med tekniske formål. Det vil derfor blive taget ud af udpegningen, og der udpeges et nyt erstatningsareal egnet til skovrejsning. I lokalplanen bibeholdes områdets grønne præg med et beplantningsbælte af træer langs Pilemøllevej og naboen mod øst samt spredte træer på grunden. Herved sikres, at området i lokalplanen fortsat har karakter af grønt område.

Skovrejsningsområde i Kommuneplan 14



Skovrejsningsområde med erstatningsareal



For det nye rammeområde vil gælde følgende:



4.D.5 Ishøj Vandværk

Hovedanvendelse Teknisk anlæg og grønt areal

Zonestatus Byzone

Bebyggelsesprocent Maks 20

Maks. antal etager 1

Maks.
bygningshøjde 8,5

Specifik anvendelse Vandværk

Bebyggelsesart Teknisk anlæg

Området er et fokusområde for klimatilpasning.

Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

- 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 kant, så overfladevand ikke nedsiver langs randen.
- Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være med tæt belægning.
- 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 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.

Særlige
bestemmelser

Lokalplan

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt. Den nye lokalplan bliver i overensstemmelse med det nye rammeområde, der giver mulighed for tekniske anlæg.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Museumsloven

Området ligger indenfor et kulturarvsareal. Området ved Ishøj Landsby er med sin beliggenhed - et næsten fladt og meget frugtbart moræneområde mellem to åløb - oplagt for fund af bebyggelsesspor fra hele oldtiden. Større bopladsområder fra bronze- og jernalder er udgravet de seneste år blandt andet med brøndanlæg, der rummede velbevarede træstiger og muligheder for naturvidenskabelige undersøgelser. Flere gravhøje har ligget i området, men er nu forsvundet på grund af den intensive opdyrkning. En vikingetidsgravplads er konstateret vest for Ishøj Landsby, men ikke fagmæssigt undersøgt.

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. Kroppedal Museum anbefaler på baggrund af ovenstående en forundersøgelse forud for anlægsarbejdet. Hvis der derudover 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 skal kontaktes.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurenede jord". De områder, der bliver undtaget områdeklassificeringen, er kendetegnende ved at være yngre boligområder. Der skal dermed ikke ansøges om jordflytning, medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er klassificeret som forurenede.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan 1.78 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Der er to servitutter, som er gældende for matrikel 19b, Ishøj By, Ishøj. Den ene omhandler vejbyggelinjer fra Ishøj Bygade og Pilemøllevej. Den anden omhandler brugen af arealet

langs Baldersbækken.

Ingen af de to servitutter er uforenelige med lokalplanen. Der ophæves derfor ikke nogen servitutter.

Støj

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.

På Ishøj Vandværk vil der blive foretaget støjdemning af støjende maskinanlæg, herunder kapselblæser og kompressor ved at pakke det ind, så kravet til støj i skel til naboer kan overholdes.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Område med særlige drikkevandsinteresser

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

Det meste af Ishøj Kommune er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at der ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Ved planlægning for byudvikling og aktiviteter, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede og ikke udnyttede grundvandsressourcer. Dette gælder for områder med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Forsyning

Spildevand og regnvand

Lige nord for planområdet løber Baldersbækken, som er et spildevandsteknisk anlæg.

Det er kommunens målsætning, at mest muligt vand håndteres lokalt, inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt

jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkering og tagvand fra bygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Spildevand skal afledes til Ishøjs Forsynings spildevandssystem i overensstemmelse med Ishøj Kommunes spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes i dag med individuel naturgasforsyning, og der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes med vand fra Ishøj Forsyning.

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.

Ishøj Landsby, som lokalplanområdet ligger op ad, er nr. 11 på prioriteringslisten over områder i kommunen, hvor beregninger viser, at der er størst risiko for, at oversvømmelser i forbindelse med skybrud giver skader.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til hvilke tiltag, der skal anvendes for at afhjælpe konsekvenserne af de store regnmængder. Regnvand skal holdes på egen grund, og det kan for eksempel ske ved at forsinke det ved brug af grønne tage, indretning af areal på terræn med regnvandsbede, hvorfra vandet kan fordampe, etablering af underjordisk bassin til opsamling af regnvand samt sikre at fast belægning er permeabel.

Passivhuse

Såfremt at det kan dokumenteres, at der bliver opført passivhuse, kan der ske en fritagelse

fra tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Renovation

Ishøj Kommunes affaldsplan tager udgangspunkt i en vision om en bedre udnyttelse af affaldet. Det skal sikres, at ressourcerne i affaldet indsamles effektivt, så en høj grad af genanvendelse bliver mulig, samtidig skal det være enkelt at sortere affaldet.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til, hvordan affald kan afleveres på en enkel måde, og hvordan affaldet sorteres effektivt og hensigtsmæssigt.

Bestemmelserne i kommunens regulativer for erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

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

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.

Opførelse af et vandværk er ikke opført på lovens bilag 1 eller 2, men myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8 stk. 2 nr. 2. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Screeningerne har været i høring hos Kroppedal Museum og Park-, Vej- og Miljøcenteret, som berørte myndigheder jf. § 32.

Afgørelse

Ishøj Kommune har gennemført en screening af henholdsvis lokalplanforslag 1.78 og kommuneplantillæg nr. 8. Screeningerne er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og kommuneplantillæg og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høringen af berørte myndigheder.

På baggrund af screeningerne vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved opførelse af et nyt vandværk i henhold til lokalplanforslaget.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at planforslagene

ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport.

Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagenes offentliggørelsesdato.

Klagemulighed

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

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 muliggøre opførelsen af et nyt vandværk til forsyning i Ishøj Kommune.
- At sikre at bebyggelsen opføres med respekt for de bygningsmæssige og landskabelige omgivelser.
- At sikre at området fremstår med en rekreativ, grøn karakter med træbeplantning.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 19b, Ishøj By, Ishøj.

§2.2 Fremtidig zonestatus

Lokalplanområdet overgår til byzone.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

Der må ikke foretages matrikulære ændringer.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til teknisk anlæg i form af et vandværk og som grønt rekreativt areal.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

Bebyggelsen placeres indenfor byggefeltet angivet på kortbilag 2 med gavle orienteret i syd- og nordlig retning.

Vandværket må maks. have et grundareal på 600 m².

§5.2 Bygningshøjde

Bebyggelsen skal opføres i maks. 1 etage og må ikke overstige en højde på 8,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Udtryk

Byggeriet skal opføres med en større bygning til proceshallen med vandbehandling og en mindre bygning til administration og personalefaciliteter.

De to bygninger skal være bygget sammen og være forskudt som principielt, som vist på illustrationsskitse 1.

§6.2 Facader

Facader skal med undtagelse af dør- og vinduesåbninger være ubrudte for at skabe et enkelt formudtryk, som vist på illustrationsskitse I og II.

Vinduespartierne mod vest og nord skal principielt være, som vist på illustrationsskitse I og II. Det vil sige med store ubrudte glasflader.

Note - Facader



Illustrationsskitse I



Illustrationsskitse II

§6.3 Materiale

Bebyggelsen skal opføres i tegl/mursten f.eks. skærmtegl.

Facaderne skal fremstå med et lys/skyggespil.

Der må ikke anvendes metaller, som forurener grundvandet.

Note - Materiale

Lys/skyggespillet kan f.eks. opnås med en reliefvirkning i facaderne.

§6.4 Farver

Bebyggelsen skal fremstå i brunlige og rødlige tegl/mursten.

§6.5 Tag

Bebyggelsens to tage skal have en ensidig taghældning, der hælder mod vest.

Taget skal udføres med tagpap med trekantslister.

Tagrender skal være skjult bag facaden, og tagnedløb skal enten være skjult i facaden (integreret i facaden) eller være placeret i et indhak bag facadelinjen, så facaden opleves som ubrudt.

§6.6 Skilte

Skiltning ud over almindelig navne-, henvisnings- og husnummerskiltning må ikke finde sted.

Facadeskiltning skal holdes under tagkanten.

Skiltning skal placeres som enkeltstående bogstaver eller være ét enkelt logo på bygningen og skal tilpasses bygningens arkitektur.

Skilt eller logo kan placeres på enten den vestlige eller nordlige facade.

Der må placeres ét henvisningsskilt i forbindelse med adgangsvejen ved Pilemøllevej. Skiltet må placeres i en maks. højde på 1,2 meter fra terræn.

§6.7 Belysning på bygninger

Der må ikke være belysning på bygninger med spots.

Skilte må kun have indvendig lyskilde (corona) og må ikke være til gene for trafikken.

§6.8 Tekniske installationer

Tekniske installationer på tagflade må ikke udføres.

Tekniske installationer på facader skal udformes, så de er en integreret del af bygningen i samme materiale som facaden.

Tekniske installationer skal være en del af den samlede bygningshøjde på 8,5 meter.

Note - Tekniske installationer

Det vil sige, at tekniske installationer skal holdes inde bag tagflade og facader.

§6.9 Andre småbygninger

Ud over vandværket må der opføres 20 m² til tekniske anlæg, der understøtter vandværkets funktion. Den enkelte bygning må maksimalt have en størrelse på 10 m².

De skal inddækkes med facader i træ eller espalier, hvor der skal plantes bevoksning, der med tiden kan skærme for teknikhuset.

§ 7 Vej, sti og parkering

Vej

§7.1 Overkørsler

Der skal være vejadgang til lokalplanområdet fra Pilemøllevej, som vist på kortbilag 3.

§7.2 Bredde

Vejen skal udlægges med en bredde på 6 meter med en vendeplads.

Sti

§7.3 Etablering

Der skal etableres en offentlig sti, som principielt vist på kortbilag 3. Den skal forbinde Ishøj Landsbyskov med Ishøj Landsby.

§7.4 Belægning

Stien skal udlægges med en bredde på 2 meter og udføres som grussti som stierne i landsbyskoven, da de bliver et samlet forløb.

Parkering

§7.5 Antal parkeringspladser

Der udlægges tre parkeringspladser som en del af vejarealet, hvoraf én skal anlægges som handicapparkeringsplads.

Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Byrumsinventar

I forbindelse med vej og parkering skal der opstilles lysmaster som arbejdsbelysning på maks. 4 meter. De skal placeres, så lyset bliver godt fordelt, og der bliver skabt et trygt område.

Der kan opsættes pullerter som supplerende belysning i forbindelse med indgang til vandværket og parkeringsplads med en maks. højde på 1,2 meter.

§8.2 Beplantning

Så vidt muligt skal de eksisterende træer på grunden bevares.

Langs Pilemøllevej, som vist på kortbilag 3, skal der plantes træer i et bælte, så det fremstår som et skovbryn. Træerne skal være af arterne tjørn, frugttræer, kvalkved, hassel og røn.

Beplantning mod lokalplanområdets østlige skel, som vist på kortbilag 3, skal være afskærmende mod nabo.

Arealet rundt om vandværket skal udlægges i græs, og der kan plantes spredte træer og/eller trægrupper. De kan være af arterne tjørn, hassel eller lignende.

§8.3 Oplag

Oplag skal ske inden for det markerede felt på kortbilag 2.

Områder, hvor der oplagres, håndteres olie eller kemikalier skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

§8.4 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til middelkvoten af eksisterende terræn inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

§8.5 Hegning

Oplag og affaldscontainere skal hegnes ind med trådhegn, som skal beplantes.

Trådhegn må maks. være 2 meter højt.

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR

Tagvand skal nedsives og vand fra befæstede arealer skal forsinkes i henhold til Spildevandsplanen inden udledning til kloaksystemet.

§9.2 Grønne tage

Bygningen må have grønne tage.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S

§10.3 Varmeforsyning

Vandværket skal tilsluttes kollektiv varme.

Note - Varmeforsyning

Såfremt at det kan dokumenteres, at der bliver opført passivhuse, kan der ske en fritagelse fra tilslutning til kollektiv varmforsyning.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

§11.1 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.

§11.2 Anlæg af sti, parkeringpladser og beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vej, parkering, sti, belysning og beplantning er etableret jf. § 7.3-7.5 samt § 8.2.

§ 12 Retsvirkninger

§12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, som lokalplanforslag 1.78 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 forslagens 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 1.78 Vandværk i Ishøj Landsby af Ishøj Byråd 6. juni 2018.

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.

Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



målestok 1:1000

N



Lokalplangrænse: —
Matrikelskel: —

Bebyggelsens omfang og placering



Kortbilag 2 - Bebyggelsens omfang og placering



målestok 1:1000

N



Lokalplangrænse: —
Byggefelt: 
Oplag: 

Ubebyggede arealer

Kortbilag 3 - Ubebyggede arealer



målestok 1:1000

Lokalplangrænse:

Køreareal:

Vendeplads:

Offentlig sti:

Overkørsel:

Parkering:

Skov:

Afskærmende beplantning
mod skel:



N



Illustrationsplan

Kortbilag 4 - Illustrationsplan



målestok 1:1000

N



Lokalplangrænse: —

Illustrationsbilag 1

Illustrationsbilag 1



Illustration af vandværkets vestlige facade



Illustration af vandværkets sydlige facade



Illustration af vandværket set fra Ishøj Bygade

Bilag 1 Miljøscreening

MILJØVURDERING AF PLANER - TJEKLISTE

14. maj 2018

Lokalplan 1.78 Vandværk i Ishøj Landsby

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af et lokalplanforslag for Vandværk i Ishøj Landsby med tilhørende kommuneplantillæg nr. 8.

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.

Opførelse af et vandværk er ikke opført på lovens bilag 1 eller 2, men myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8 stk. 2 nr. 2. Projektet skal derfor screenes med henblik på at fastslå, hvorvidt det kan udelukkes at planerne vil medføre væsentlige virkninger på miljøet.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan med tilhørende kommunetillæg 8. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslagene 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 skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages.

Begrundelse for vurderingen

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i lokalplan og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høring af berørte myndigheder. På baggrund af de nedenfor beskrevne påvirkninger vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved etablering af vandværket i henhold til lokalplanen.

Inledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 1033 af 10. december 2015) bilag 3 eller 4.		x	
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		x	