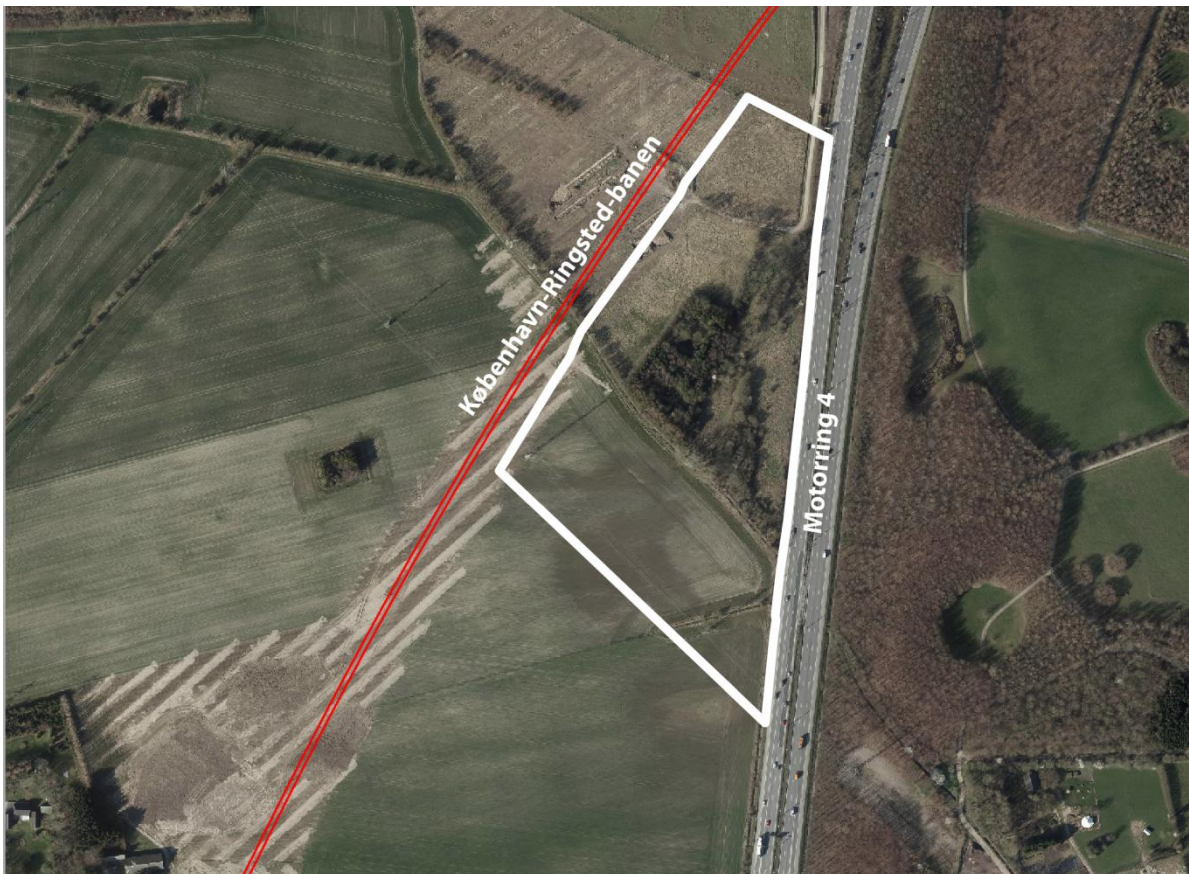


Forslag

Lokalplan 1.77

Winthersminde Erhvervsområde Nord



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.

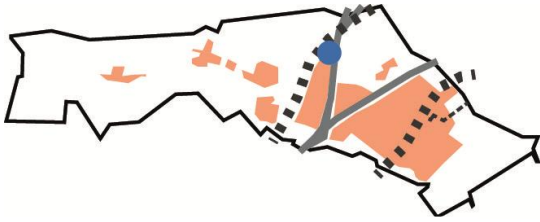
Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

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.

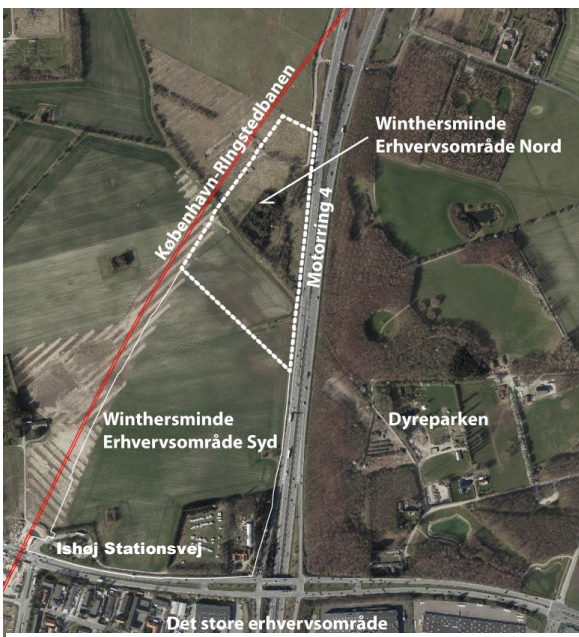
Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanområdets afgrænsning	4
Anvendelse	5
Ubebyggede arealer	5
Fremtidige forhold.....	6
Anvendelse	7
Bebyggelse	7
Belysning	7
Beplantning	8
Overordnet planlægning	10
Øvrig planlægning og lovgivning.....	14
Bestemmelser	18
§ 1. Lokalplanens formål	18
§ 2. Område og zonestatus	18
§ 3. Anvendelse	18
§ 4. Vej, sti og parkeringsforhold	19
§ 5. Belysning.....	21
§ 6. Skiltning.....	21
§ 7. Forsyning	23
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 10. Klima og energi	25
§ 11. Ubebyggede arealer	25
§ 12. Aflysning af servitutter	26
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	26
§ 14. Midlertidige retsvirkninger	26
Bilag 1 Servitutoversigt	28
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning	30
Kortbilag 2 Zoner	31
Kortbilag 3 Anvendelse og delområder	32
Kortbilag 4 Vej, sti og beplantning	33
Bilag 2 Miljøscreening	34

Redegørelse



Ishøj Kommune med byområder og overordnet infrastruktur. Den blå markering er området, lokalplanen omfatter.



Winthersminde Erhvervsområde er opdelt i en sydlig og nordlig del med hver sin lokalplan.

Baggrund

Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af Winthersminde Erhvervsområde, og er et tidligere landbrugsområde. Fingerplan 2013 har udtaget arealet af den grønne kile, og udpeget til erhvervsområde som følge af den kommende højhastighedsbane mellem København og Ringsted. Jernbanen anlægges i perioden 2010-2018 og vil blive den første højhastighedsbane i Danmark.

I Ishøj krydser jernbanen både Motorring 4 og Ishøj Stationsvej med en jernbanebro. Der opstår derfor et areal afskåret med jernbane mod vest og motorvej mod øst. Arealet ligger ideelt placeret for transport- og distributionserhverv lige ved afkørslen til Motorring 4.

Winthersminde Erhvervsområde ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde i Ishøj og får adgangsvej fra Ishøj Stationsvej som eneste adgangsmulighed til området.

I april 2016 blev der vedtaget en lokalplan for den sydlige del af Winthersminde Erhvervsområde primært for transport- og distributionserhverv.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for at anvende området til transport- og distributionserhverv samt produktionserhverv med stort transportbehov og tilhørende administration og servicefunktioner.

Winthersminde Erhvervsområde skal fremstå med et sammenhængende udtryk, hvor arkitektur, skiltning, belysning, beplantning og veje udgør en helhed for hele området.

Erhvervsområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der vil derfor være krav om at aflede regnvand kontrolleret til det offentlige regnvandssystem, sammen med et ønske om løsninger med grønne tiltag, der understøtter det samlede billede i erhvervsområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et tidligere landbrugsareal og udgør ca. 6 ha. Lokalplanområdet er afgrænset af København-Ringsted banen mod vest og nord, Motorring 4 mod øst og Winthersminde Erhvervsområde Syd mod syd.

Lokalplanområdet er omfattet af dele af matrikel 11b, Ishøj By, Ishøj og 9b, Tranekilde By, Ishøj samt hele, 9c, 9h og 9k, Tranegilde By, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. I Fingerplan 2013 er den østlige del af lokalplanområdet udpeget til transportkorridor. Det omhandler et areal på 60 meter fra Motorring 4's vejskel.

Det omkringliggende område

Vest for lokalplanområdet og højhastighedsbanen ligger landbrugsarealer med spredt bebyggelse, bl.a. to landbrugs-ejendomme, hvoraf den ene huser Ishøj Kunstforening. Landbrugsarealerne er omfattet af ydre grøn kile, der sikrer landskabet og de rekreative værdier.

Øst for lokalplanområdet og motorvejen ligger Tranegilde Landsby med et omkringliggende landskab med skovarealer, spredte vandhuller, dyrefolde og opdyrkede landbrugsarealer. Området er en del af den indre grønne kile og har stor rekreativ værdi og kulturhistorisk betydning. Ishøj Dyrepark og Ishøj Naturcenter udgør vigtige formidlingscentre i området og bidrager til de besøgendes naturoplevelser. Det er muligt at færdes på naturstier, ridestier og Kløverstier rundt i området.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til landbrug.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er i dag ubebygget og terrænet falder fra vestsiden hvor København-Ringsted banen ligger og mod Motorring 4 med ca. 1,25 meter.

Tranegilde Drængrøft, løber tværs igennem lokalplanområdet og afvander dræn fra marker og tilstødende matrikler. Langs drængrøften og Motorring 4 er området beplantet med træer.

Langs med lokalplanområdets sydlige del står to højspændingsmaster, der afkaster restriktioner for brugen af området under dem og på et areal i en afstand af otte meter syd og nord for masterne. Arealet med højspændingsmasterne er omfattet af lokalplan 1.13 Højspændingsledninger.

Vej, sti og parkeringsforhold

Naturstien, Strandparken-Hedeland, går på tværs af Ishøj Kommune fra Hedeland i Taastrup til Strandparken og ARKEN.

Der er kun vejadgang til området ad en byggevej langs med København-Ringstedbanen fra Ishøj Stationsvej.

Fremtidige forhold

I det følgende beskrives de fremtidige muligheder i området som følge af lokalplanen.

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at skabe et erhvervsområde for transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov, der ønsker at lokalisere sig i Storkøbenhavn.

Det bærende element i lokalplanen er at skabe et område hvor veje, beplantning, belysning og bebyggelse har et overordnet sammenhængende udtryk i erhvervsområdet.

Lokalplanen er bygget op omkring principper inden for veje, arkitektur, beplantning, belysning, klima og skiltning.

Mod Motorring 4 stiller lokalplanen krav til en ensartet beplantning med spredte grupper af træer. Den dominerende træbeplantning vil være ens for hele Winthersminde Erhvervsområde.

Tranegilde Drængrøft omlægges og føres til et regnvandsbassin, der etableres under højspændingsledningerne. Langs adgangsvej er der også mulighed for at anlægge grøfteanlæg, som opsamler regnvand.

Bygninger skal opføres efter fælles bestemmelser om farver, udformning og skiltning i området. De store bygningsvolumener skal have de lange facader brudt op med for eksempel forskydninger eller materialeskift, så de ikke fremstår monotone.

Der er i forhold til belysning og hegning lagt vægt på, at området fremstår oplyst og med gode oversigtsmuligheder, så der skabes et trygt og kriminalitetsforebyggende miljø. Desuden gives der mulighed for at etablere kunstbelysning langs Motorring 4, som kan være med til at give området en karakterfuld virkning og identitet.

Da lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening.

Zonestatus

I lokalplanområdet overgår delområde 1 og 2 til byzone, og delområde 3, der er i transportkorridor, forbliver i landzone. Se kortbilag 2.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. Se kortbilag 3.

Delområde 1 skal anvendes til transport og distributionserhverv, produktionserhverv med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Delområde 2 skal anvendes til transportkorridor med mulighed for midlertidige anlæg af parkerings- og vejareal, der knytter sig til de enkelte ejendomme.

Delområde 3 skal anvendes til højspændingsledninger og bassin til opsamling af regn- og overfladevand og vejadgang til delområde 2.

Bebyggelse

Delområde 1

Erhvervsområdet skal have en bebyggelse med facader i mørke farver, så de ikke synes så markante i landskabet. Erhvervsbyggeri med store facader uden vinduer skal have en vertikal opdeling med for eksempel forskydninger eller materialeskift, så de monotone og ensartede facader bliver brudt.

Området har med sine virksomheder brug for større bygningsvolumener og kan derfor opføres med en bygningshøjde på maksimum 20 meter og i maksimum fem etager.

Delområde 2

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 2.

Delområde 3

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 3.

Belysning

Ishøj Kommune har et ønske om, at der i Winthersminde Erhvervsområde etableres kunstbelysning i samarbejde med virksomhederne.

Siden 2010 har Ishøj Kommune arbejdet med et samlet belysningskoncept for det centrale byområde. Kunstbelysningen belyser arkitektur, infrastruktur og beplantning og er med til at skabe et indbydende miljø at færdes i. Den giver nye oplevelser og særlige vartegn af Ishøjs byområder og øn-

skes derfor videreført i Winthersminde Erhvervsområde, som et vartegn for Ishøj fra Motorring 4.

Kunstabelysningen kan for eksempel etableres i form af belysning af bygninger, beplantning eller andre elementer. Den skal skabe stemning både set fra afstand, og når man færdes i området.

Ishøj Kommune vil udarbejde et samlet projekt for kunstbelysningen i samarbejde med de enkelte grundejere.

Belysning på sti og vej skal skabe trygge og oplyste områder samt give overblik på arbejdsarealer og ved veje og stier, så det er et trygt område at bevæge sig rundt i både i dags- og aften timerne.

De forskellige former for belysning i området skal afstemmes, så området fremstår med en stærk identitet efter mørkets frembrud, hvor begge typer af belysning skal fungere og opleves sammen og hver for sig.

Beplantning

Langs med Motorring 4 udlægges en beplantningszone med spredte grupper af egetræer, der skaber en god balance mellem indkig og afskærmning til erhvervsområdet. En ensartet beplantning i området giver et indbydende og sammenhængende udtryk, som skal harmonere med resten af beplantningen internt i Winthersminde Erhvervsområde. Mellem egetræsgrupperne i beplantningszonen kan der være befæstede parkeringspladser. De arealer, der ikke er befæstede, skal udlægges med græs.

Beplantningen med egetræer i grupper er et beplantningsprincip, der også er anvendt i andre områder i Ishøj.

For at sikre det ensartede udtryk i beplantningen står Ishøj Kommune for vedligeholdelsen af egetræsgrupperne i beplantningszonen.

På de enkelte grunde skal der tilplantes med egetræer (vintereg) og græs på de arealer der ikke befæstes (friareal) for at sikre en gennemgående, karaktergivende beplantning i området. Der kan derudover plantes andre typer af beplantning, men egetræerne skal opleves som det bærende element i beplantningen. Egetræerne skal udvikles til fuldkronede egetræer.

I delområde 3 under højspændingsledningerne beplantes arealet som et rekreativt område med græs, buske og blom-

ster, der indgår som en del af regnvandsbassinets udformning.

Alle træer i lokalplanområdet vil blive fældet i forbindelse med udviklingen af området.

Vej, sti og parkering

Vej

Med lokalplanen ønskes der, at skabe et sammenhængende vejforløb i hele Winthersminde Erhvervsområde. Vejdagangen til lokalplanområdet fra syd skal derfor føres videre med samme vejprofil og dimensioneres til modulvogntog. Etableringen af åbne grøfter til opsamling af regnvand kan undlades, hvis ikke det er hensigtsmæssigt i forhold til placeringen af indkørsler ind til virksomhederne.

I arealet, hvor der er transportkorridor, må der være midlertidige vej- og parkeringsanlæg under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt der i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål.

I delområde 3 etableres en servicevej fra Vejleåvej under højspændingsledningerne, der sikrer adgang til beplantning og transportkorridor i delområde 2.

Der skal etableres en vendeplads i lokalplanområdet for at sikre lastbilerne i hele Winthersminde Erhvervsområde en vendemulighed.

Sti

Naturstien, Strandparken-Hedeland omlægges, så den føres udenom lokalplanområdet. I forbindelse med anlæggelsen af København-Ringstedbanen etableres en underføring under banen, der giver mulighed for, at føre en stiforbindelse fra lokalplanområdet under banen til Naturstien og derved skabe et sammenhængende stiforløb. Stien i lokalplanområdet udformes så den bliver et sammenhængende og ensartet forløb for hele Winthersminde Erhvervsområde.

Parkering

Parkeringsarealer til brug for administration og besøgende skal etableres i forbindelse med virksomhedernes hovedindgang.

I arealet, hvor der er transportkorridor, må der være anlæg til ekstra parkering under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt der i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål.

Al belægning i området skal være tæt for at forhindre nedslivning af stoffer, som kan forurene drikkevandet.

Skiltning

Der er i lokalplanen lagt vægt på, på at erhvervsområdet skal have en synlighed fra Motorring 4. Samtidig med at det skal være et område der har et roligt udtryk og er overskueligt at færdes i. Derfor har virksomhederne mulighed for at henvende sig med store facadeskilte ud mod Motorring 4, mens der inde i området er mulighed for mindre skiltning, flagning og henvisningsskilte, så brugere af området nemt kan orientere sig.

Klima

LAR(Lokal Afledning af Regnvand)

For at sikre, at grundvandet ikke bliver forurenede, afledes regnvand kontrolleret i grøfter langs adgangsvejen. Grøfterne kan også bruges som landskabelige elementer i lokalplanområdet.

Der etableres et bassin til opsamling af regn- og overfladevand i delområde 3, under højspændingsmasterne. Vandet som ledes til bassinet kommer fra Tranegilde drængrøft og fra de tilstødende matrikler. Drængrøften omlægges så den indgår som en del af et regnvandsbassin, der optager og forsinker udledningen af vand. Bassinet udformes med beplantning og med en tæt membran under. Det kan være et let slynget forløb med spredte kampesten og beplantes med græs, buske og blomster.

Solceller

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solceller og solfangere.

Trygheds- og kriminalitetsforebyggende tiltag

For at opnå et trygt område både at arbejde og færdes i, er der i lokalplanen stillet krav om bestemte typer af beplantning, belysning og hegning. Generelt skal lokalplanområdet fremstå med gode oversigtsforhold, der er oplyste og med mulighed for at orientere sig.

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 bestemmede for lokalplanen.

Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde tæt på de indre kiler og kystkilen. Et større areal er udlagt til grønne kiler samt transportkorridor, som er en reservation til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg.

Ifølge Fingerplan 2013 skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafik.

I Fingerplan 2013 er området udpeget til nyt byområde og taget ud af den grønne kile, grundet den ringe rekreative værdi, da arealet er placeret mellem jernbane og motorvej. På grund af tætheden til motorvej udlægges arealet til transport- og distributionserhverv.

Transportkorridor

Transportkorridoren mod Motorring 4 fastholdes og arealet fastholdes ligeledes i landzone. Der kan undtagelsesvis tillades midlertidige vej- og parkeringsanlæg i transportkorridoren, hvis der indføres et fjernelsesvilkår (erstatningsfri regulering), der tinglyses på ejendommen. Fjernelsesvilkåret medfører, at hvis der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til transportkorridorformål, skal de pågældende anlæg fjernes uden udgift for staten. Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at Ishøj Kommune kan tillade anlæg af interne veje og parkeringsarealer inden for transportkorridorarealet under forudsætning af, at erhvervsområdet kan fungere selvstændigt, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål.

En deklaration (22. nov. 1979, 36988, D-678) deklarerer en byggelinje i en afstand af 50 meter fra Motorring 4's vejmidte dog mindst 25 meter fra vejgrænsen. Deklarationen er tinglyst for matr.nr. 11b og 9h Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen er en del af.

Der er planlagt en servitut for kørestrøm for det areal der ligger parallelt med banen i en afstand af 24 meter fra spormidte.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af en del af rammerne 3.E.9 Erhvervsområdet Winthersminde Vest og 3.E.10 Erhvervsområdet Winthersminde Øst. Kommuneplanen indeholder visioner for udviklingen i kommunen og ret-

ningslinjer for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kultur, trafik, miljø, klima og natur.

3.E.9 Erhvervsområde Winthersminde Vest	
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks.100
Maks. antal etager	5 etager
Maks. bygningshøjde	30 meter
Specifik anvendelse	Transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.
Særlige bestemmelser	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det skal sikres, at alle aktiviteter ikke medfører forurening af grundvandet. 2. Alle arealer, hvorpå der færdes med køretøjer, skal befæstes med tæt belægning såsom varmebehandlet asfalt. Arealerne skal forsynes med kant så overfladevand ikke nedsiver langs randen. 3. Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskiller med alarm til regnvandssystemet/recipient. 4. Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer såsom varmebehandlet asfalt eller tæt beton. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Der må ikke være oplag af store mængder af mobile forureningskomponenter. 5. Regnvand fra tage skal nedsives lokalt inden for lokalplanområdet, såfremt det er muligt. 6. I tilfælde af spild af olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen. <p>Området ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <p>Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013. Redegørelse for anvendelsen i et OSD-område fremgår af redegørelse og mål for erhvervsområdet Winthersminde.</p>

3.E.10 Erhvervsområde Winthersminde Øst	
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Zonestatus	Landzone
Specifik anvendelse	Transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Særlige bestemmelser	<p>Området ligger i transportkorridor. Der kan kun etableres midlertidige parkerings- og vejareal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det skal sikres, at alle aktiviteter ikke medfører forurening af grundvandet. 2. Alle arealer, hvorpå der færdes med køretøjer, skal befæstes med tæt belægning såsom varmebehandlet asfalt. Arealerne skal forsynes med kant så overfladevand ikke nedsiver langs randen. 3. Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskiller med alarm til regnvandssystemet/recipient. 4. Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer såsom varmebehandlet asfalt eller tæt beton. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Der må ikke være oplag af store mængder af mobile forureningskomponenter. 5. Regnvand fra tage skal nedsives lokalt inden for lokalplanområdet, såfremt det er muligt. 6. I tilfælde af spild af olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen. <p>Området ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <p>Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013. Redegørelse for anvendelsen i et OSD-område fremgår af redegørelse og mål for erhvervsområdet Winthersminde.</p>
----------------------	---

Lokalplan

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Lokalplanen omfatter en del af lokalplan 1.13 Højspændingsledninger. Lokalplan 1.13 ophæves på det areal der er omfattet af lokalplan 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

§3-områder

Inden for lokalplanområdet ligger to vandhuller omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3 om beskyttede naturtyper. Vandhullerne og deres bredder er ifølge naturbeskyttelsesloven beskyttet mod tilstandsændringer. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse vil Ishøj Kommune søge vandhullerne re-etableret uden for lokalplanområdet.

Skovbyggelinjer

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes fra fredskovsarealet øst for Motorring 4. Ishøj Kommune vil søge Naturstyrelsen om at få reduceret skovbyggelinjen samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven § 21

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21 om forbud mod friluftsklamer, indtil området skifter karakter til bymæssigt bebygget område. Vejdirektoratet er myndighed i områder langs statsvejene og vurderer, hvornår området skifter karakter. Forbuddet omfatter ikke virksomhedsklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og er synlige over store afstande. Indtil området har karakter af bymæssigt bebygget område, bør større facadeskiltning og lignende, der er meget synlige fra Motorring 4, derfor fremsendes til godkendelse hos Vejdirektoratet, selvom det er i overensstemmelse med lokalplanen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt i lokalplanområdet, som Ishøj Kommune får ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

Kroppedal Museum har udført arkæologiske undersøgelser i området, inden det bliver taget i brug.

Skulle der udover disse undersøgelser i forbindelse med jordarbejde på arealer, findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

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

Jordforureningsloven

Området forventes ikke at være forurennet. Men med lokalplanens vedtagelse skifter området status fra landzone til byzone med anvendelse til erhverv og vil dermed blive klassificeres som lettere forurennet. Klassificeringen som lettere forurennet betyder, at der skal ansøges om jordflytning ved anlægsarbejder.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord, 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.

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

Støj

Miljøstyrelsen gældende bekendtgørelser og vejledninger om støj fra virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er derfor ikke mulighed for nedsivning i området. Afledning af regnvand skal ske kontrolleret.

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.

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

Forsyning

Varmeplanlægning

Der er tilslutningspligt til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes fra Ishøj Forsyning. Der må ikke etableres private boringer i området.

Spildevand

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings spildevandssystem.

Vaskepladser til køretøjer kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Klima og Energiplanlægning

LAR og Klimatilpasning

På grund af udfordringer de seneste år med stigende regnmængder, har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud.

I lokalplanen er området under højspændingsledningerne reserveret til et regnvandsbassin, hvor der kan opsamles regn- og overfladevand. Bassinet kan optage og forsinke udledningen af vand og mindske belastningen på spildevandsledningerne. Bassinet udformes med beplantning og sikres med en tæt membran.

Solceller, -fangere og grønne tage

Lokalplanen gør det muligt at opsætte solceller, solfanger samt grønne tage med beplantning.

Brand og redningsforhold

Området vil blive et erhvervsområde, hvis veje er dimensioneret til modulvogntog, hvilket sikrer gode adgangsforhold for brandvæsenets køretøjer.

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, samtidigt 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 husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 er lokalplanen omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Ishøj Kommune har udarbejdet en miljøvurdering, som belyser miljøpåvirkningerne. Miljøvurderingen offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget. I forbindelse med vedtagelsen af den endelige lokalplan, laves en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen. Redegørelsen offentliggøres samtidig med vedtagelsen af lokalplan.

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

At fastlægge områdets anvendelse til transport- og distributionsherv, produktionsvirksomheder med et stort transportbehov, administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

- 1.2 At området fremstår sammenhængende med hensyn til beplantning, belysning, klimaløsninger og udformning af byggeriet.
- 1.3 At sikre drikkevandsinteresserne i området.
- 1.4 At etablere et regnvandsbassin.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 9h og 11k, Tranegilde By, Ishøj, samt en del af matriklerne 11f og 7000db, Tranegilde By, Ishøj.
- 2.2. Delområde 1 og 3 overgår til byzone, som vist på kortbilag 2.
- 2.3. Delområde 2, er beliggende i transportkorridor og fastholdes i landzone, som vist på kortbilag 2.
- 2.4. For den del af lokalplanområdet der er i landzone tillægges bonusbestemmelser jf. Planlovens § 15, stk. 4 således, at de i lokalplanen beskrevne forhold kan realiseres uden landzonetilladelse. Denne bestemmelse fritager ikke for at søge tilladelse efter anden lovgivning.
- 2.5. I de tilfælde der anlægges midlertidig parkerings- og vejareal i delområde 2, skal de pågældende anlæg fjernes uden udgift for det offentlige efter et varsel med en frist på seks måneder, såfremt der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til infrastruktur og tekniske anlæg. Dette skal desuden tinglyses på den enkelte ejendom.

§ 3. Anvendelse

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til transport- og distributionsherv, produktionsvirksomheder med et stort transportbehov

samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

- 3.2 Der kan maksimalt etableres 1.500 etagemeter administration (kontorerhverv) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- 3.3 Delområde 2 er reserveret til transportkorridor og må kun anvendes til anlæg af midlertidige parkerings- og vejarealer, beplantning og højspændingsledninger.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til regnvandsbassin med opsamling af regn- og overfladevand, højspændingsledninger samt servicevej.

§ 4. Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

- 4.1. Adgangsvej til lokalplanområdet skal placeres langs med jernbanen og udlægges med en samlet bredde på mindst 30 meter.
- 4.2. Adgangsvejen skal udformes som vist på enten illustration 1 eller 2, og dermed skabe et sammenhængende vejforløb i hele Winthersminde Erhvervsområde.



Illustration 1.



Illustration 2.

- 4.3. Der skal etableres en servicevej under højspændingsledningerne i delområde 3, for at kunne drifte beplantningen i beplantningszonen. Servicevejen skal udlægges med en bredde på minimum 3 meter.
- 4.4. Der skal anlægges en vendeplads, der sikrer en vendemulighed for lastbilerne i Winthersminde Erhvervsområde.
- 4.5. Belægning på køre- og arbejdsarealer på de enkelte ejendomme skal udføres med tæt belægning beregnet til tung transport.
- 4.6. Belægning på adgangsvejen langs jernbanen skal udføres med asfalt.
- 4.7. Kantsten skal udføres i granit.
- 4.8. I delområde 2, må der anlægges midlertidige vejanlæg under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål og af fjernelsesvilkår jf. § 2 pkt. 5.

Vejbyggelinjer

- 4.9. Der pålægges byggelinjer på 10 meter fra vejskel på adgangsvej i området.
- 4.10. Der må ikke opføres byggeri eller andre anlæg af blivende art inden for vejbyggelinjer.

Kommentar:

Der er tinglyst vejbyggelinjer for Motorring 4 på henholdsvis 50 meter fra vejmidte og mindst 25 fra skel til motorvej..

Sti

- 4.11. Der skal etableres en stiforbindelse gennem lokalplanområdet, der skaber forbindelse mellem naturstien Strandparken-Hedeland og Winthersminde Erhvervsområde Syd, som vist på kortbilag 4.
- 4.12. Stier skal anlægges med asfalt.

Parkering

- 4.13. I delområde 1 skal der på den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads til personbiler per 50 m² etageareal administrationsbygning. Derudover skal der etableres handicapparkeringspladser.

- 4.14. Yderligere parkeringsarealer kan anlægges frit inden for den enkelte ejendom.
- 4.15. I delområde 2, må der anlægges midlertidige parkeringspladser i beplantningszonen, under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det bliver aktuelt, at udnytte arealet til transportkorridorens formål og af fjernelsesvilkår jf. § 2 pkt. 5.

§ 5. Belysning

Generelt

- 5.1. Belysning må ikke blænde eller blinke. Herunder også belysning ved og på skiltning.
- 5.2. Belysning skal være retningsbestemt og afskærmet, så der ikke spredes lys til omgivelserne.

Belysning på veje, stier og arbejdsarealer

- 5.3. På alle sti- og vejarealer skal der anvendes belysningsarmaturer og -standere svarende til anden energibesparende belysning i kommunen, se figur 1.
- 5.4. Belysningen langs sti skal have en højde på 4 meter og langs vej en højde på 6 meter.
- 5.5. Vejbelysning skal placeres i skillerabatten mellem adgangsvej og sti og i yderrabatter ved sideveje.
- 5.6. Lysmaster må kun placeres på arbejdsarealer.
- 5.7. Pullertbelysning må kun anvendes som supplerende belysning. Pullerten skal have en hvid lyskilde og må maksimalt være 1 meter høj.

Kunstabelysning

- 5.8. Der kan etableres kunstabelysning ud mod Motorring 4, der inddrager facader på bebyggelse, beplantning eller andre elementer.
- 5.9. Kunstabelysningen skal etableres ud fra en samlet plan for området.
- 5.10. Såfremt der er farveskift må kunstabelysning kun etableres med langsomme farveskift, der tager hensyn til trafikanter.

§ 6. Skiltning



Figur 1

Generelt

- 6.1. Der må ikke anvendes digitale skilte med reklamefilm, animationer og lignende.
- 6.2. Skiltning såsom bannere, klapskilte, vimpler og lign. er ikke tilladt.
- 6.3. Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder.
- 6.4. For skilte, som er oplyst med indvendig lyskilde, må luminansen ikke overstige 30 cd/m².

Kommentar:

Det anbefales, at skilte, der er oplyst med indvendig lyskilde, har en luminans i mørke på ca. 20 cd/m².

- 6.5. Skilte og pyloner må kun være konstant oplyst med indvendig lyskilde uden farve.

Delområde 1

- 6.6. Der må maksimalt placeres tre facadeskilte på den enkelte ejendom med maks. ét skilt på hver facade.
- 6.7. Ud mod motorvej kan der skiltes med firmanavn og/eller logo. Skiltet kan både være ét fysisk samlet skilt eller bestå af løse bogstaver og/eller logo, som sammen udgør ét skilt.
- 6.8. Facadeskilte ud mod motorvej må være maks. 60 m². På de resterende facader må facadeskiltet maks. være 30 m².
- 6.9. Facadeskilte skal placeres parallelt med skæring mellem facade og tag i en afstand på min. 2 meter fra skiltets overkant.
- 6.10. Der må ikke skiltes over tagkant og på tag.
- 6.11. Der må maksimalt placeres én pylon eller ét henvisningsskilt ved vejadgangen til virksomhed.
- 6.12. Pyloner skal placeres ved indkørslen til ejendommen 1 meter fra veje og stier. Pylonen må maksimalt være 2 meter høj, 1 meter bred.
- 6.13. Henvisningsskilte skal placeres mindst én meter fra veje og stier og må maksimalt være 0,8 meter højt.
- 6.14. På hver ejendom må der maks. opstilles en gruppe på tre flagstænger, som skal stå ved vejadgangen til virksomheden.

- 6.15. Flagstænger skal være 12 meter høje.
- 6.16. Flagning skal være ens for flagstængerne i gruppen.
- 6.17. Flagstængerne skal opstilles i et geometrisk mønster såsom en ligebeinet trekant eller på linje med en afstand fra hinanden på 2-5 meter.

Delområde 2 og 3

- 6.18. Der må ikke være skiltning i området.

§ 7. Forsyning

- 7.1. Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Dele af regnvandsafledningssystemet kan etableres som grøfter langs adgangsvejen.
- 7.2. Området skal separatkloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen for Ishøj Kommune.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

- 8.1. Bebyggelsesprocenten for hver matrikel i delområde 1 og 2 er på maks. 100.
- 8.2. Der må ikke etableres kældre.
- 8.3. Der må ikke opføres småbygninger med undtagelse af tekniskure.

Delområde 1

- 8.4. Byggeri må opføres med en maksimal højde på 20 meter og i op til fem etager.

Delområde 2 og 3

- 8.5. Der må ikke opføres bygninger.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

- 9.1. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på facader og tag.

Kommentar:

Materialer med en refleksionskoefficient over 10 betegnes som reflekterende.

- 9.2. Glaspartier må ikke have reflekterende folie.
- 9.3. Farver på facade skal have en mørk nuance i enten grå, blå eller sort i farvekoder RAL: 7016, 7021, 7026 - 5004, 5008, 5011 - 9004, 9005, 9011 eller 9017.
- 9.4. Andre farver end de nævnt i § 9.3. må maksimalt udgøre 5 % af den samlede facade.

Tekniske installationer

- 9.5. Tekniske installationer på tagflade skal inddækkes, afskærmes eller udformes, så de indgår som en integreret del af bygningen.
- 9.6. Inddækning og afskærmning af tekniske installationer må have en maksimal højde på 2 meter og skal placeres mindst 5 meter fra tagkant. Ventilationshætter og skorstene er undtaget herfra.

Delområde 1

- 9.7. Bebyggelse i delområde 2 skal fremstå, så facaden er brudt vertikalt med en rytme, senest for hver 4. meter ved facadelængder, der er længere end 30 meter.

Kommentar:

Det vertikale brud kan ske ved skift i materiale, farve eller placering af bygningsdele.

- 9.8. Udendørs oplag mod motorvej skal have en ugennemsigtig afskærmning i samme facademateriale og farve som bebyggelsen.
- 9.9. Udendørs oplag mod vej skal afskærmes med gennemsigtigt hegn fx trådhegn i maksimalt 3 meters højde.
- 9.10. Der må ikke være oplag på arealet, hvor der er transportkorridor.

Kommentar:

Mod motorvej må oplag ikke være synligt, da der bør være et roligt udtryk ud mod motorvejen. Mod andre veje bør oplag kunne ses, da det kan forbygge tyveri og fremmer trygheden, hvis man kan se aktiviteter på arealerne.

- 9.11. Resten af grunden må hegnes med et gennemsigtigt hegn for eksempel trådhegn i maksimalt 3 meters højde.
- 9.12. Der må ikke opsættes pigtråd.

§ 10. Klima og energi

Regnvand og overfladevand

- 10.1. Regn- og overfladevand skal afledes kontrolleret til det offentlige regnvandssystem.
- 10.2. Regnvand fra befæstede arealer som veje, manøvrearealer og parkeringspladser skal afledes via sandfang samt olie- og benzinudskiller til det offentlige regnvandssystem.
- 10.3. Regnvand fra tage skal ledes til det offentlige regnvandssystem
- 10.4. Drænvand skal ledes direkte til det offentlige regnvandssystem.
- 10.5. Regnvand fra befæstede arealer skal afledes kontrolleret via olie- og benzinudskiller og sandfang til grøfter med tæt membran.
- 10.6. Der skal etableres et areal til opsamling af regn- og overfladevand i delområde 3, under højspændingsmasterne. Bassinet udformes med græs og med en tæt membran under. Det kan være et let slynget forløb med spredte kampesten og beplantes yderligere med buske og blomster.
- 10.7. Grøfter langs adgangsvej skal belægges med filtermuld til at optage oliestoffer.
- 10.8. Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet jf. § 11.2. Afledningen skal forsynes med olie- og benzinudskillere inden afledning til regnvandsbassiner.

Solceller og -fangere og grønne tage

- 10.9. Der kan opsættes solceller og solfangere såfremt de integreres i facade eller tagfladen.
- 10.10. Der kan etableres grønne tage.

§ 11. Ubebyggede arealer

Generelt

- 11.1. Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 11.2. Parkeringspladser, kørearealer og 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.

Beplantning langs adgangsvej

- 11.3. Der skal plantes højstammede vejtræer i skillerabatten mellem adgangsvej og sti. Der skal være græs som underdække.
- 11.4. Grøfter skal udlægges enten som en lukket grøft, eller en åben med græs. Der kan eventuelt placeres natursten eller trædesten af granit i grøften eller etableres gangbroer af træ.

Beplantning langs motorvejen

- 11.5. Beplantning skal etableres i beplantningszonen, som vist på kortbilag 4, med ca. 10 grupper af egetræer (vintereg) langs med Motorring 4.
- 11.6. Træerne skal placeres i grupper i cirkelform eller halvcirkelform med en radius på minimum 10 meter. Grupperne kan have forskellig afstand til hinanden.
- 11.7. Hvor der ikke er befæstet i beplantningszonen, skal arealet beplantes med græs.

Beplantning på egen matrikel

- 11.8. Ikke befæstede arealer skal beplantes med græs og højstammede egetræer enten solitært eller i grupper. Egetræerne kan suppleres med anden beplantning, men skal fremstå som det bærende element i beplantningen.

Beplantning på delområde 3

- 11.9. Arealet skal beplantes med græs, suppleret med buske og blomster.

§ 12. Aflysning af servitutter

- 12.1. Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelig vedtagelse jf. bilag X.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

- 14.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord ophæves lokalplan nr. 1.13, for det areal der er omfattet af lokalplan 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord.

§ 14. Midlertidige retsvirkninger

- 15.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord, ophæves

lokalplan nr. 1.13, for det areal der er omfattet af lokalplan 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord.

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 § 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

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

Ole Bjørstorp

/

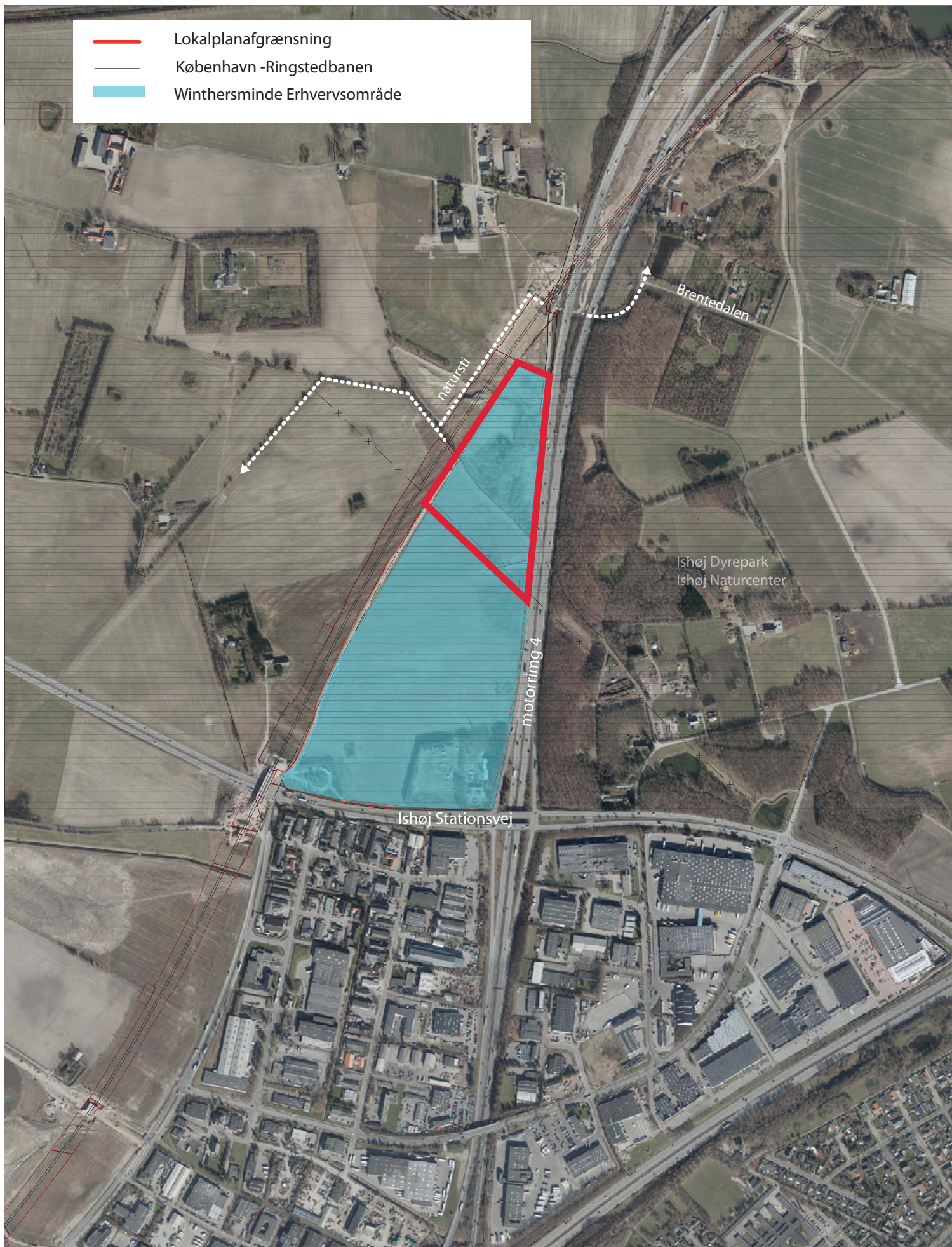
Kåre Svarre Jakobsen

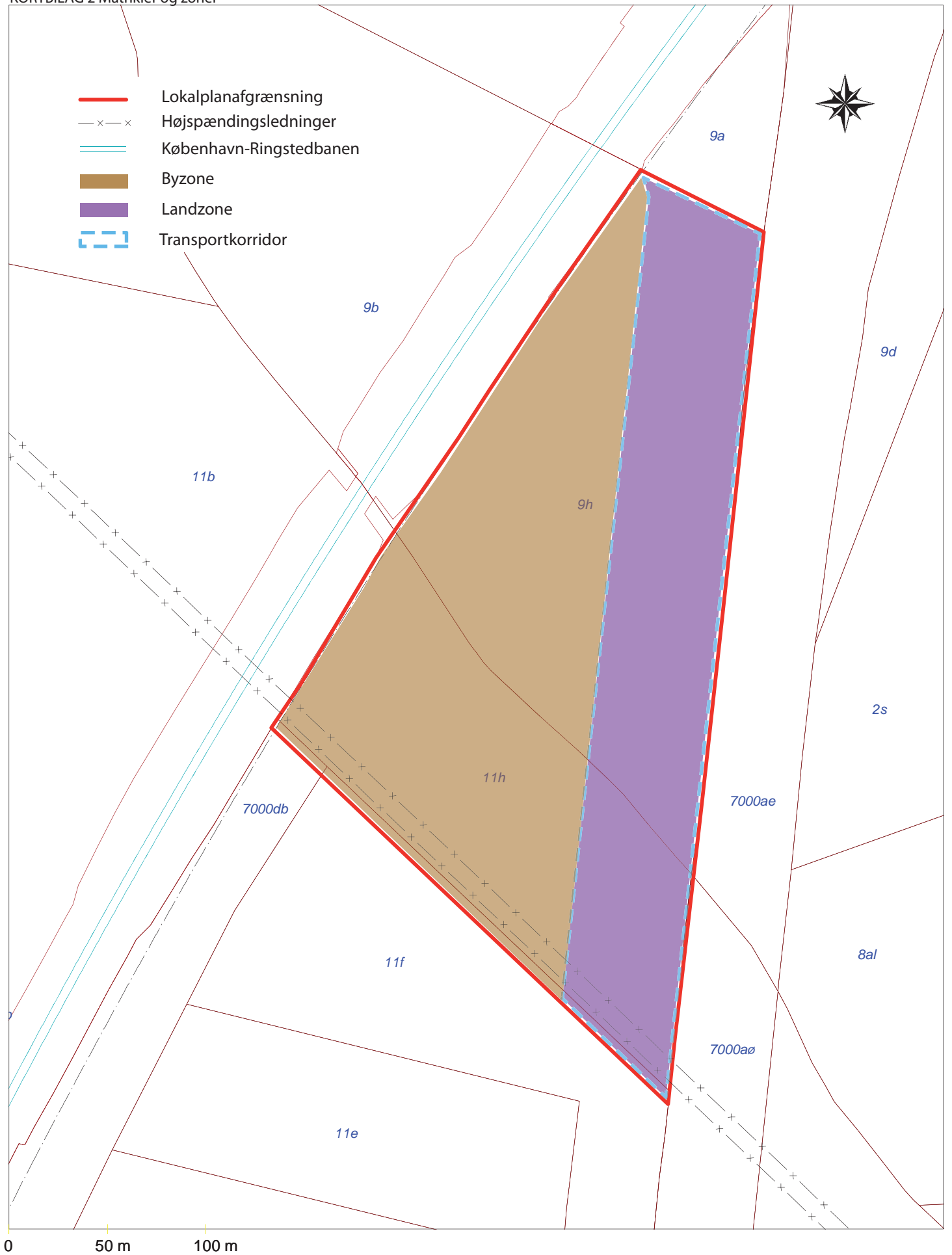
Bilag 1 Servitutoversigt

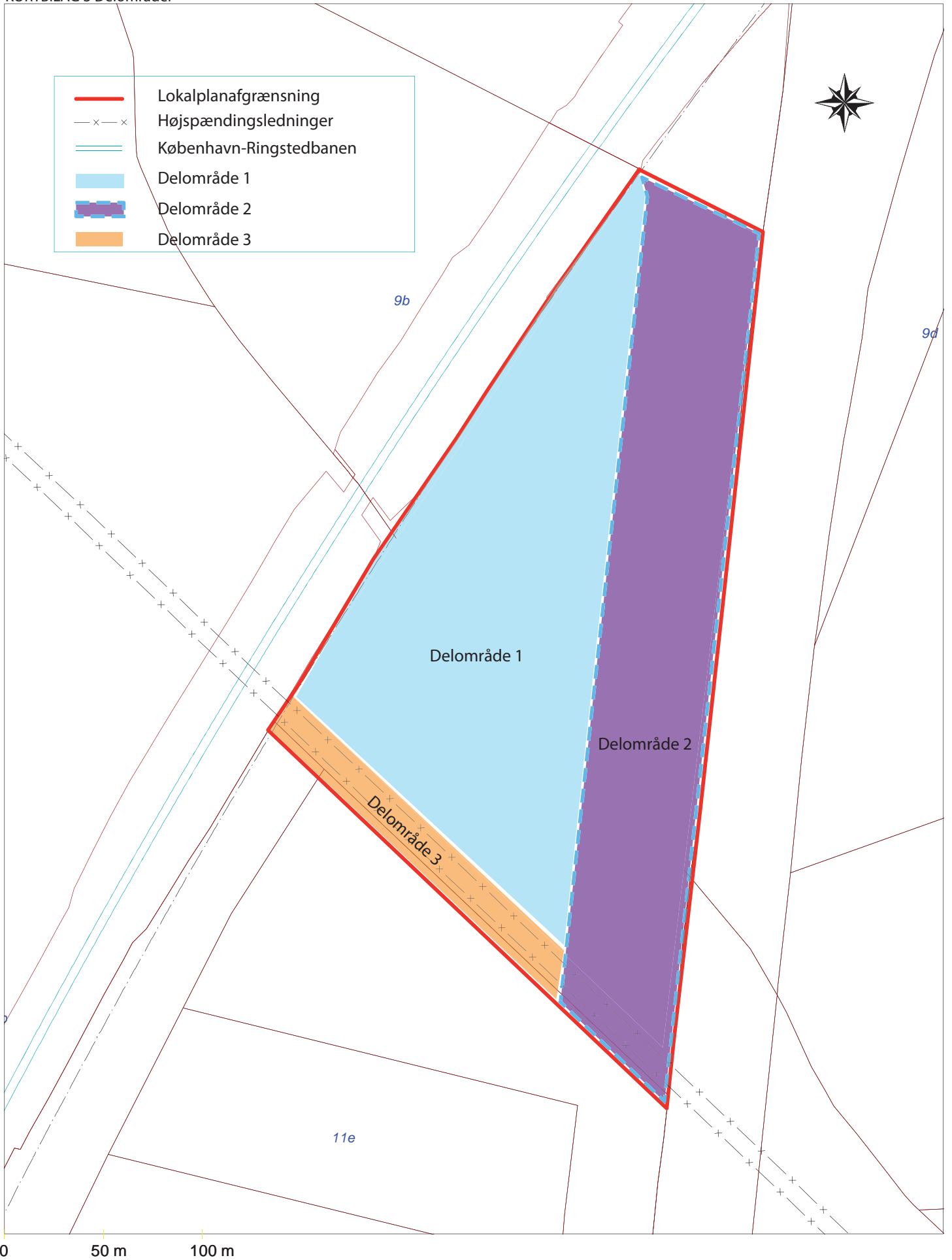
Matr.nr. 11f Ishøj by, Ishøj	Byrde	Vedr. matr.nr.	bemærkninger	Påtaleberettiget
13.01.1977 - 1422	Dok om byggelinjer	11f	Byggelinje mod motorvej	Vejdirektoratet
26.04.1977 -14882-11 Filnavn 11_R_338	Dokument om adgangsbegrænsning mv	11f	Adgang til Ishøj Stationsvej. Hvordan er vejadgangen?	(Københavns Amt) Ishøj Kommune
14.05.2012 -1003544517	Deklaration om pumpestation i Ishøj Kommune	11b	Beliggende i vej til Ishøj Stationsvej 60-62. Udenfor lokalplanområde.	Ishøj Spildevand A/S
27.08.2013 -1004769988	Ekspropriation	11b	Foreløbig notering af ekspropriation	Kommisarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
11.05.2016 – 1007272293	Deklaration om grundvandsbeskyttelse	11b	Vedr. bestemmelser ang. beskyttelse af grundvand. Omfatter lokalplanområdet.	Ishøj Kommune
Matr.nr. 9h Tranegilde By, Ishøj, samt 11h Ishøj By, Ishøj				
14.09.1962 -1796-11 Filnavn 11_C_31	Dokument om fredning	9d	Vedrører 9d. Ikke relevant	Naturstyrelsen
22.11.1979 -36988-11 Filnavn 11_K_275	Dokument om byggelinjer mv	9h	Byggelinje på 25 m fra grænsen til motorvejen. Vejret for matr.nr. 9b, 9c og 9k til pr. fl. vej førende over 9h. Skal respekteres	Vejdirektoratet
23.04.1980 -10578-11 Filnavn ?	Dokument om tilladelse til at lade udføre en ca. 1,5 m høj lyd vold mm	9d	Vedrører 9d. Ligger ikke i lokalplanområdet	Vejdirektoratet
30.06.1983 - 14922	Dokument om højspænding mv (deklaration)	11h	Højspændingskabler over del af matr.nr. 11h. Kabler i sydlig del af lokalplanområdet, vist på lokalplanbilag.	NESA – I dag DONG
30.06.1983 -14924-11 Filnavn 11_D_678	Dokument om højspænding mv (deklaration)	11h	Samme som ovenstående.	NESA – I dag DONG

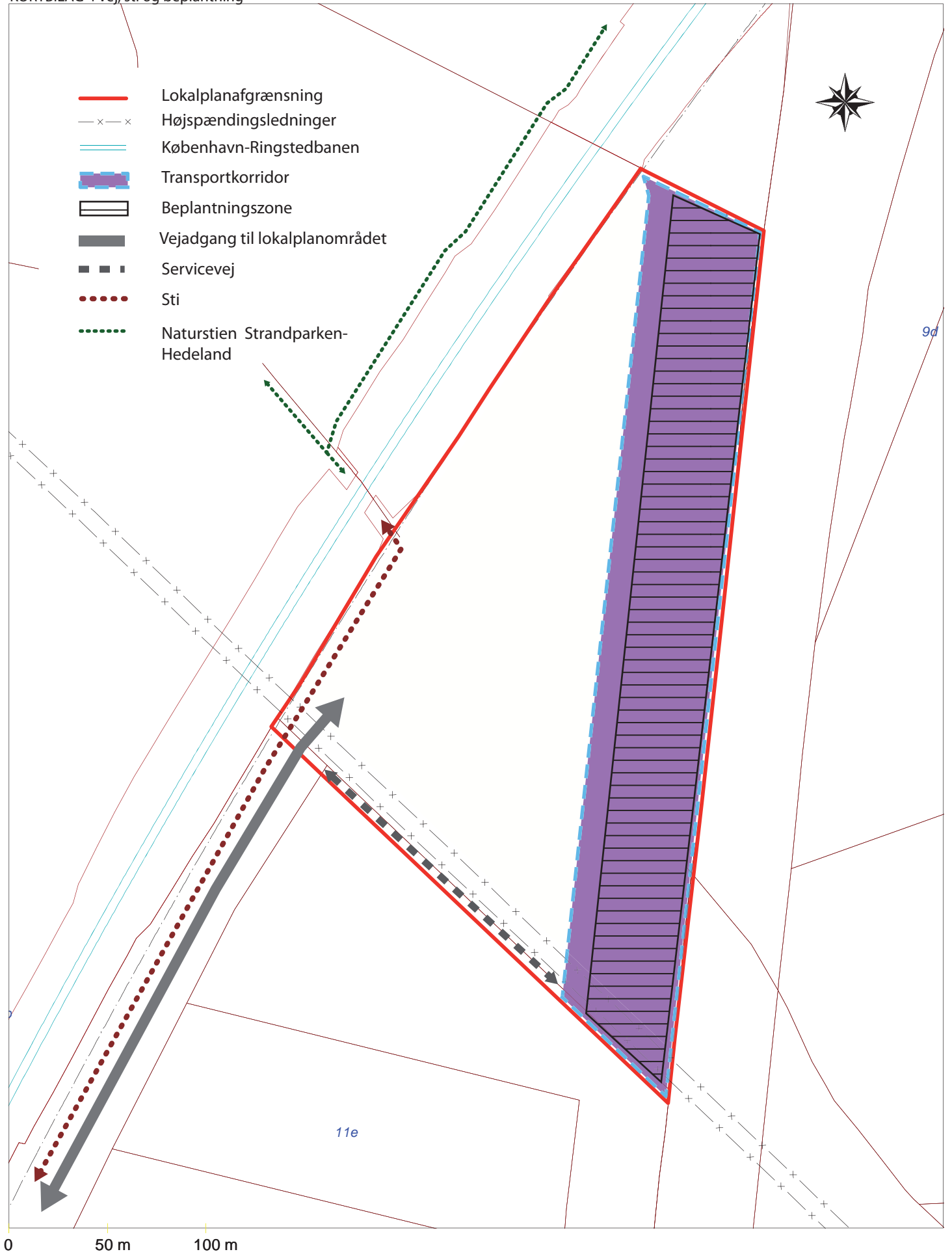
22.11.2005 -36091-11 Filnavn 11_D_678	Dokument om regnvandsledning, forbud mod bebyggelse og benyttelse m.m. (deklaration)	10bo, 11b, 11h m.fl.	Tangerer matr.nr. 11h i nordskellet mod , nord for højspændings-ledningerne, og i kanten af lokalplanområdet.	Energinet.dk
18.11.2013 -1004964785 Filnavn ?	Dokument om ledninger og tekniske anlæg	gd	Nødvandsforsyningsledning til regnvandsledning til Torsbroledning. Ligger nord for lokalplanområdet.	HOFOR Vand København A/S
11.05.2016 – 1007272293	Deklaration om grundvandsbeskyttelse	11b	Vedr. bestemmelser ang. beskyttelse af grundvand. Omfatter lokalplanområdet.	Ishøj Kommune

KORTBILAG 1 Lokalplanområdets afgrænsning









Miljøscreening lokalplan 1.77

Winthersminde Erhvervsområde Nord

1 Indledning

Ishøj Kommune har udarbejdet udkast til lokalplan 1.77 for Winthersminde Erhvervsområde nord. Lokalplanforslaget muliggør etablering af erhvervsvirksomheder på et areal på ca. 6 ha i den nordlige del af Winthersminde området.

I forbindelse med udviklingen af udkastet til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslaget. Forslaget til plan fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og er som udgangspunkt omfattet af lovens § 3, stk. 1 nr. 1. Da planforslaget må antages at være en plan for et mindre lokalt område er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 2, som foreskriver:

"...Hvis planer og programmer som nævnt i stk. 1, nr. 1, fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet"

Der skal derfor gennemføres en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 2 til loven. Kriterierne i lovens bilag 2 er:

- > Planens karakteristika og
- > Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

I de følgende afsnit af notatet er denne screening beskrevet.

2 Lokalplanens indhold og områdets miljøtilstand

Lokalplanforslaget udlægger et areal på ca. 6 ha, der aktuelt henligger som et naturområde med et relativt ringe naturmæssigt indhold, som fremtidigt erhvervsområde. Lokalplanforslagets areal er omkranset af motorvej mod øst, den kommende København Ringsted bane (under etablering) mod nord og vest samt af Winthersminde Erhvervsområde syd for arealet. Områdets sydlige del er præget af krydsende højspændingsledninger med to højspændingsmaster indenfor området.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere en adgangsvej til området fra syd, som en forlængelse af det vejanlæg der etableres i forbindelse med realiseringen af byggeriet i Winthersminde Erhvervsområde syd. Længst mod nord skal etableres en vendeplads. Områdets anvendelse er fastlagt til transport- og di-

sistributionserhverv og/eller produktionsvirksomheder med transportbehov, samt servicefunktioner og administration i tilknytning til disse virksomheder.

Lokalplanforslaget forudsætter at oplag af materialer, der kan forurene grundvandet kun kan ske på befæstede arealer (tæt belægning) etableret med opsamling af regn- og overfladevand og at køre- og parkeringsarealer alle er befæstede og etableret med opsamling af regn- og overfladevand i egnede dræn. Oplag skal endvidere etableres under tag.

I lokalplanforslagets sydlige delområde (delområde 3) må der ikke opføres bebyggelse under højspændingsledningerne. Der etableres regnvandsbassin til lokal afledning af regnvand (LAR) i den sydlige del af lokalplanområdet (delområde 3). Samtidig forlægges en del af Tranegilde Drængrøft således, at grøften bliver en del af det i området beliggende LAR-anlæg.

Området henligger som åbent grønt areal, hvori der er registreret to vandhuller som er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 3. Nedlæggelse af de to vandhuller forudsætter dispensation. Ishøj Kommune har besluttet at de to vandhuller genetableres udenfor lokalplanområdet. Arealet er beliggende i området med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og forudsætter derfor særlige tiltag til beskyttelse mod grundvandstruende aktiviteter.

Området er i dag støjpåvirket fra den nærliggende motorvej mod øst og ligeledes støjpåvirket fra anlægsarbejderne forbundet med etablering af København Ringsted banen. Arealet henlå ind til beslutningen om at etablere København Ringsted banen som en del af den landskabelige grønne kile langs med Store Vejleå. Etablering af banen på en 5-6 meter høj dæmning langs arealets nord- og vestlige grænse på tværs af landskabskilen udgør en væsentlig hindring for oplevelsen af landskabskilen

3 Virkninger på miljøet

Etablering af erhvervsaktiviteter i området vil betyde at områdets eksisterende miljøtilstand ændres fra at være et åbent grønt areal til et bebygget areal. Arealet der inddrages til bebyggelse er imidlertid af en så begrænset størrelse, at denne inddragelse af grønt areal og den dermed forbundne ændring af anvendelsen af arealerne, ikke vurderes at udgøre en væsentlig virkning på miljøet. I forlængelse heraf er det ligeledes vurderet, at arealets beliggenhed mellem store transportinfrastrukturer (motorvej og jernbane) samt et erhvervsområde mod syd gør arealet anvendelighed som rekreativ ressource for befolkningen mindre velegnet.

Dispensation til nedlæggelse af to vandhuller omfattet af beskyttelsen i Naturbeskyttelseslovens § 3 med derpå følgende etablering af to nye vandhuller udenfor lokalplanforslagets område kan ikke antages at udgøre en væsentlig virkning på miljøet.

Etablering af erhvervsbyggeri vil være synligt fra de omliggende arealer. En fremtidig bebyggelse vil være synlig fra motorvejen øst for arealet og dels vil bebyggelse være synlig fra syd. Det forventes at bebyggelsen vil kunne ses fra nord og vest, men kun i begrænset omfang p.g.a. banedæmningen. Synligheden

fra syd vil være meget begrænset, da arealerne syd for lokalplanens arealer og så udnyttes til erhverv og den sydligere bebyggelse vil formentlig skygge for bebyggelsen i lokalplanforslagets område. Det vurderes at etableringen af virksomhedsbebyggelse på arealet ikke kan antages at påvirke landskabsoplevelsen væsentligt.

Arealerne i lokalplanforslaget er udlagt som del af et større OSD-område. Lokalplanforslagets bestemmelser sigter mod at hindre aktiviteter og uheld forbundet med aktiviteter på virksomhederne i området, som kan påvirke grundvandet negativt. Det vurderes derfor at lokalplanforslaget ikke vil påvirke grundvandet væsentligt.

Omlægningen af Tranegilde Drængrøft sker i let slynget forløb gennem lokalplanområdets sydlige del. Drængrøftet vil indgå i det grønne landskabselement i lokalplanforslagets sydlige del. Det forventes at grøften og regnvandsbassinet kun vil have begrænsede og ikke væsentlige virkninger på miljøet.

Arealerne i lokalplanforslaget er allerede i dag støjpåvirkede fra den nærliggende motorvej. Det forventes at en kommende erhvervsbebyggelse kan udgøre en støjskærm mod motorvejen, som kan medføre en dæmpning af støjen i området. Det vurderes at denne virkning vil være begrænset og derfor ikke kan antages at være væsentlig.

4 Konklusion

Samlet er det vurderingen at lokalplanforslaget ikke kan forventes at medføre væsentlige virkninger på miljøet. Der vil derfor ikke være behov for at gennemføre en miljøvurdering af lokalplanforslaget.