

KLADDE

Lokalplan

1.93 - Daginstitution, Industrivangen 26



Lokalplanen er kladde



Ishøj Kommune



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	1
Hvad er en lokalplan?	2
Redegørelse	3
Baggrund og lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	5
Fremtidige forhold	10
Overordnet planlægning	12
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 parkeringsforhold	26
§ 8 Ubebyggede arealer	27
§ 9 Klima og energi	28
§ 10 Forsyning	29
§11 Forudsætninger for ibrugtagen	30
§ 12 Ophævelse af lokalplan	31
§ 13 Retsvirkninger	32
Vedtagelsespåtegning	33
Kort og bilag	34
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	35
Kortbilag 2 Veje, stier og parkering	36

Læsevejledning

Denne lokalplan er en revision af Lokalplan 1.81 Daginstitution, Industrivangen 26, som Byrådet vedtog i november 2018.

Da det kan blive nødvendigt at ekspropriere for at få virkeliggjort lokalplanens formål, er lokalplanens anvendelse præciseret til offentlige formål, daginstitution og planlovens § 47 stk. 1 og 4 tilføjet i redegørelsen, så den lever op til gældende krav.

Præcisering og tilføjelser er markeret med understregning i lokalplanen, så det er muligt at se ændringerne.

Det er derfor også udelukkende ændringerne i lokalplanens tekst, der er i høring, og ikke den resterende lokalplan.

Lov om Miljøvurdering

Det vurderes at revisionen af lokalplanen er af mindre væsentlig betydning, og at ændringerne ikke vil påvirke miljøet væsentligt. Afgørelsen om at der ikke udarbejdes en miljørapport af ændringen, kan påklages i 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse af afgørelsen.

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.

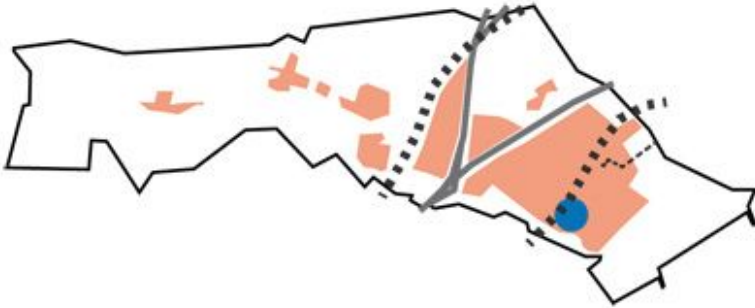
Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning.

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

Baggrund og lokalplanens formål



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

Baggrund

I september 2015 blev der vedtaget en helhedsplan for Det lille Erhvervsområde. Den danner grundlag for en videre omdannelse og udvikling af erhvervsområdet til boligområde. Helhedsplanen tager udgangspunkt i erhvervsområdet som helhed og fastsætter principper for bygningshøjder, bebyggelsesprocenter, veje, forbindelser og grønne områder samt klimatilpasning.

Området for helhedsplanen er siden blevet kaldt Klimaparken, da der er et stort fokus på klima og regnvand.

Lokalplanens formål

Med baggrund i helhedsplanen for området er det lokalplanens formål at give mulighed for at opføre en daginstitution til 100 børn.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Børnetallet er stigende i Ishøj Kommune. Helhedsplanen giver mulighed for, at der potentielt kan bygges op til 750 boliger, hvilket kan få flere familier til området. Beliggenheden af en daginstitution i området vil derfor imødegå denne udvikling

I medfør af § 47 stk. 4 bortfalder kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation i medfør af stk. 1, hvis kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter, at planen er offentliggjort efter § 30 stk. 1.

Eksisterende forhold



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et område, der udgør ca 2.950 m². Lokalplanområdet er afgrænset af Industrivangen og to virksomheder - et metalværksted og en autovirksomhed mod øst, Ishøj Varmeværk mod syd, S-togsbanen og et grønt område mod vest og virksomheder mod nord.

Lokalplanområdet er omfattet af matriklerne 19fd, Ishøj By, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Det omkringliggende område

Umiddelbart sydøst for lokalplanområdet ligger Fasanparken og Baldershus, der er et etageboliger fra 2010 og dermed det boligbyggeri, der satte gang i omdannelsen af erhvervsområdet. Byggeriet består af tre boligblokke i 4-6 etager, som i bygningshøjde stiger mod øst og Strandområdet.



Et kig til autovirksomheden der ligger øst for lokalplanområdet.



Balders Hus ses i baggrunden og Fasanparken i højre side af billedet.

Syd for lokalplanområdet ligger Ishøj Varmeværk for enden af Industrivangen, hvor der også er adgang til Ishøj Genbrugsstation. Varmeværkets administrationsbygning er i ét plan og bygget i sidst 1960'erne. Området er omgivet af træer og anden bevoksning. Varmeværkets skorsten på 74 meter rejser sig markant i området. Syd for varmegærket og Industrivangen fører en sti ud til den grønne kile, som er et naturskønt område.



Indgang til Genbrugsstationen og Varmeværkets administrationsbygning. Varmeværkets skorsten rager op i baggrunden.



Til venstre ses vejen der ender ud i en sti der leder ud til Den grønne kile. Til højre ses indkørslen til varmeværket.

Vest for lokalplanområdet ligger S-togsforbindelsen mellem København og Køge bag en jordvold. En række høje træer danner grænse mellem lokalplanområdets afgrænsning og tracé.



Grønt område der ligger mellem lokalplanområdet og S-togsforbindelsen.

Nord for området ligger der virksomheder.

Anvendelse

Lokalplanområdet bliver anvendt til selskabslokale.

Bebyggelse

I lokalplanområdet ligger et selskabslokale med plads til 800 personer. Bygningen ligger tilbagetrukket på grunden op mod den grønne passage. Bygningen er i ét plan og bygget i mørkegrå pudsede elementer opdelt af døre med glas.



Eksisterende bygning og parkeringsareal



Eksisterende bygning og parkeringsareal

Bygningen er ikke bevaringsværdig og vil med realisering af lokalplanen blive revet ned.

Ubebyggede arealer

Foran forsamlingshuset er arealet asfalteret og bliver brugt til parkering, når der bliver afholdt arrangementer.

Terrænet er fladt med en lille hældning ved adgangsvejen til selskabslokalet.

Vej, sti og parkeringsforhold

Der er adgangsvej fra Industrivangen, som er en del af lokalplanområdet.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre en integreret institution med plads til 100 børn.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål i form af en dagsinstitution.

Bebyggelse

Daginstitutionen ønskes opført i tre etager med et grundareal på maks. 300 m² og med en bygningshøjde på maks. 10 meter. Til institutionen vil der blive opført et selvstændigt krybberum med plads til 20 krybber. Derudover vil der på legepladsen være diverse udhuse til legeredskaber på op til 50 m².

Klimaparken er allerede ved at blive et område med meget alsidig arkitektur i forskellige materialer. Dette ønskes at blive videreført i dagsinstitutionens byggeri, derfor bliver det muligt at opføre institutionen i pudset eller blank mursten eller med en let facade. Der er derudover et ønske om, at bygningen skal have en åbenhed ud mod det grønne areal vest for lokalplanområdet, for at det skal blive et trygt område og ikke en bagside til Klimaparkens byggeri.

Ubebyggede arealer

Daginstitutionens legeplads skal kunne fungere til aldersgruppen 1- 6 år. For at understøtte forskellige typer af leg skal legepladsen have mulighed for både små stille kroge og større frie arealer udover legeredskaber som f.eks. gynger, klatrestativ, rutschebane og sandkasse.

Hele legepladsen bliver indhegnet, så børnene hindres i selv at bevæge sig udenfor området. For at børnene kan følge med i livet ude på stien ved banen, skal der give mulighed for ind- og udkig. Det er også med til, at tryghed ude på stien.

Det er vigtigt at have skyggegivende træer på legepladsen, så børnene har mulighed for at opholde sig i skygge i de varme perioder af året.

Vej, sti og parkering

Den eksisterende adgangsvej til lokalplanområdet vil bibeholdes som adgangsvej til

institutionen.

Der skal etableres både bil- og cykelparkering til ansatte. Forældre, der skal aflevere og hente deres børn, vil kunne parkere midlertidigt med mulighed for af- og påstigning.

Klima

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Jordbundsforholdene i lokalplanområdet forhindrer nedsivning af regnvand på egen grund. I stedet stilles der bestemmelser om, at regnvandsbede/-grøfter og lignende løsninger. Lokalplanen vil desuden sætte krav om, at regnvandsløsninger skal indarbejdes som en integreret rekreativ del af friarealerne.

Grønne tage

Lokalplanen giver mulighed at etablere grønne tage på bebyggelsen for at hjælpe til forsinkelsen af regnvand på egen matrikel, da grønne tage i gennemsnit optager 50-70 % af den nedbør, som falder på taget.

Solceller

For at underbygge intentionen om bæredygtighed i Klimaparken giver lokalplanen mulighed for at etablere solcelleanlæg på tag og facader.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemmende for lokalplanen.

Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2017, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde tæt på de indre kiler og kystkilen.

Fingerplanens principper handler om for, at der sker en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen muliggør en omdannelse af en del af et erhvervsområde til offentlig formål med en institution og giver dermed omdannelsesområdet - Klimaparken - en offentlig funktion, der understøtter omdannelsen til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2017.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af en del af rammen 1.B.26 "Klimaparken".

1.B.26 Klimaparken

Hovedanvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks 100
Maks. antal etager	8 etager
Maks. bygningshøjde	28 meter
Specifik anvendelse	Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations og kontorerhverv op til 1.500 m ² , blandede byfunktioner

Bebyggelsesart	Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri
Særlige bestemmelser	Området er beliggende indenfor fokusområde i forhold til klimatilpasning.
	Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af "Det lille erhvervsområde", Ishøj, september 2015

Kommuneplanen indeholder visioner for udviklingen i kommunen

og retningslinjer for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kulturarv, trafik, miljø, klima og natur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

Lokalplan

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med begge af kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for blandet bolig og erhverv. Lokalplanens område er omfattet af Lokalplan 1.81 Dagsinstitution, Industrivangen 26.

Lokalplan 1.81 Dagsinstitution, Industrivangen 26 ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 1.93 Dagsinstitution, Industrivangen 26

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1). Det betyder, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet.

Der skal i forbindelse med opførelse af byggeri foretages prøver på området, så det bliver kendt, hvilken forurening der er. På arealet, hvor der skal være legeplads, skal den øverste halve meter være ren jord.

På baggrund af forurening i lokalplanområdet må der ikke nedsives.

Det kystnære byområde

Lokalplanområdet ligger i byzone ca 1,5 km fra kysten og er dermed omfattet af det kystnære byområde.

Lokalplanen giver mulighed for en institution i tre etager. Boligbebyggelsen Fasanparken og Balders Hus, der ligger foran den kommende institution, er højere end tre etager. Den vil dermed være indpasset i den eksisterende bystruktur og ikke kunne ses fra kysten.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan 1.93 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.

Servitut 07990 - 20 juni 1962 gældende for matrikel 19fd beskriver adgangsvejen som privat fællesvej, da den også fungerer som vejadgang til en bolig bagved en tilhørende virksomhed.

Der aflyses ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Støj

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

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

En del af Ishøj Kommune er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I OD områder skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

Lokalplanen muliggør opførelse af en daginstitution, der ikke har grundvandstruende aktiviteter.

Forsyning

Spildevand og regnvand

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes i dag med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes 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.

Det område, som lokalplanen ligger i, er blandt de 25 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. 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.

Da der ikke kan ske nedsivning af regnvand i lokalplanområdet skal forsinkelsesbassiner og regnvandsbede sikres med en membran eller føre til en underjordisk beholder, inden vandet føres kontrolleret videre til områdets regnvandssystem.

Solceller

Som klimakommune har Ishøj Kommune forpligtet sig til at sænke sit eget forbrug af energi og sin udledning af CO₂ med 3 % om året frem mod år 2025.

Reduktionen af CO₂ skal især ske ved solenergi på kommunens egne ejendomme. For at leve op til sin forpligtelse vil der være muligt at etablere solceller på institutionens facader.

Grønne tage

Da det ikke er muligt at nedsive i lokalplanområdet, giver lokalplanen mulighed for grønne tage.

Grønne tage bidrager effektivt til klimatilpasning, fordi de kan optage i gennemsnit 50-70 % af den nedbør, som falder på taget. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed kloakker og spildevandsanlæg for store mængder af vand.

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

Forslaget til planen 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.

Planforslaget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10.

Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Da planforslaget må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er det derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, som foreskriver:

Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer.

Der er derfor gennemført en screening af planen. 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

På baggrund af screeningen vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved opførelse af en ny dagsinstitution i henhold til lokalplanforslaget.

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

Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets 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 give mulighed for at opføre en institution
- at sikre gode udearealer til institutionen
- at sikre en åbenhed ud mod det grønne areal ved banen for at sikre tryghed

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbiag 1 og omfatter følgende matrikler 19fd, Ishøj By, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

Der må ikke foretages matrikulære ændringer.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Anvendelse

Lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til offentlige formål såsom en daginstitution.

Ændret til:

Lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til offentlige formål, daginstitution.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Antal etagemeter

Grundplan på institutionen må ikke være over 300 m².

Der skal opføres en krybbehal på min 70 m².

Derudover skal der i forbindelse med legepladsen opføres skure til legeredskaber på ialt maks. 50 m².

§5.2 Højde

Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.

§5.3 Afstande

Bebyggelse skal holde en afstand på to meter til hver side af varmeledningen, der er vist på kortbilag 1.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Materiale

Daginstitutionens facader skal være i pudset eller blank mur eller med en let facade.

Krybbehal og skure skal opføres med facader i træ.

Tage skal udføres med tagpap med trekantslister.

§6.2 Udtryk

Institutionen skal i sit udtryk være åbent mod det grønne område vest for lokalplanområdet.

§6.3 Tag

Institutionens tag skal have fladt eller med ensidet hældning.

§6.4 Skilte

Institutionen må ikke have skiltning ud over almindelig husnummer og navneskilt. De skal placeres ved hovedindgangen.

Der må være ét henvisningsskilt ved Industrivangen.

§6.5 Belysning på bygninger

Der må ikke være belysning på bygningen ud over belysning ved dørindgange til institutionen.

Belysningen skal være tryghedsskabende og må ikke blænde.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

§7.1 Vejadgang

Vejadgang til institutionen skal ske via den eksisterende adgangsvej fra Industrivangen, som vist på kortbilag 2.

Parkering

§7.2 Cykelparkering

Cykelparkering skal etableres indenfor det markerede felt, som principielt vist på kortbilag 2.

§7.3 Antal cykelparkeringspladser

Der skal etableres 20 cykelparkeringspladser.

§7.4 Parkeringspladser til bil

Parkering til biler skal etableres, som principielt vist på kortbilag 2.

§7.5 Antal parkeringspladser

Der skal anlægges 20 parkeringspladser og en afmærket vejbane med plads til fem biler med mulighed for af- og påstigning.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Opholdsarealer

Legepladsen skal ud over forskellige typer af legeredskaber have små hygekroge og større frie arealer.

§8.2 Hegning

Daginstitutionens legeplads skal indhegnes i sådan en grad, at det hindrer børn i selv at komme underfor området.

Højden på hegnet skal min. være 2 meter.

Det skal være muligt med ind- og udkig gennem hegnet.

§8.3 Beplantning

Beplantning skal have skyggegivende karakter som eksempelvis frugttræer og syren.

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR

Parkeringsplads og legeplads skal have regnvandsbede, der forsinker regnvand.

Regnvandsbede og forsinkelsesbassiner skal være sikret med en membran, så nedsvivning bliver hindret, og regnvand skal føres kontrolleret til Klimaparkens regnvandssystem.

Note - LAR

Det kan f.eks. ske via faste render eller underjordiske ledninger.

§9.2 Grønne tage

Institutionen kan have grønne beplantede tage.

§9.3 Solceller/solfangere

Der er muligt at etablere solceller som en integreret del af institutionens facader eller tag.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand.

§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 vej, parkeringpladser, sti, opholdsareal

Anlæg af vej, parkeringspladser, sti og legeplads skal være etableret inden ibrugtagning.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

§12.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 1.93 Daginstitution, Industrivangen 26 ophæves Lokalplan 1.81 Daginstitution, Industrivangen 26.

§ 13 Retsvirkninger

§13.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.93 Daginstitution, Industrivangen 26 ophæves Lokalplan 1.81 Daginstitution, Industrivanmgen 26.

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 x 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 af Ishøj Byråd
5. november 2019.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

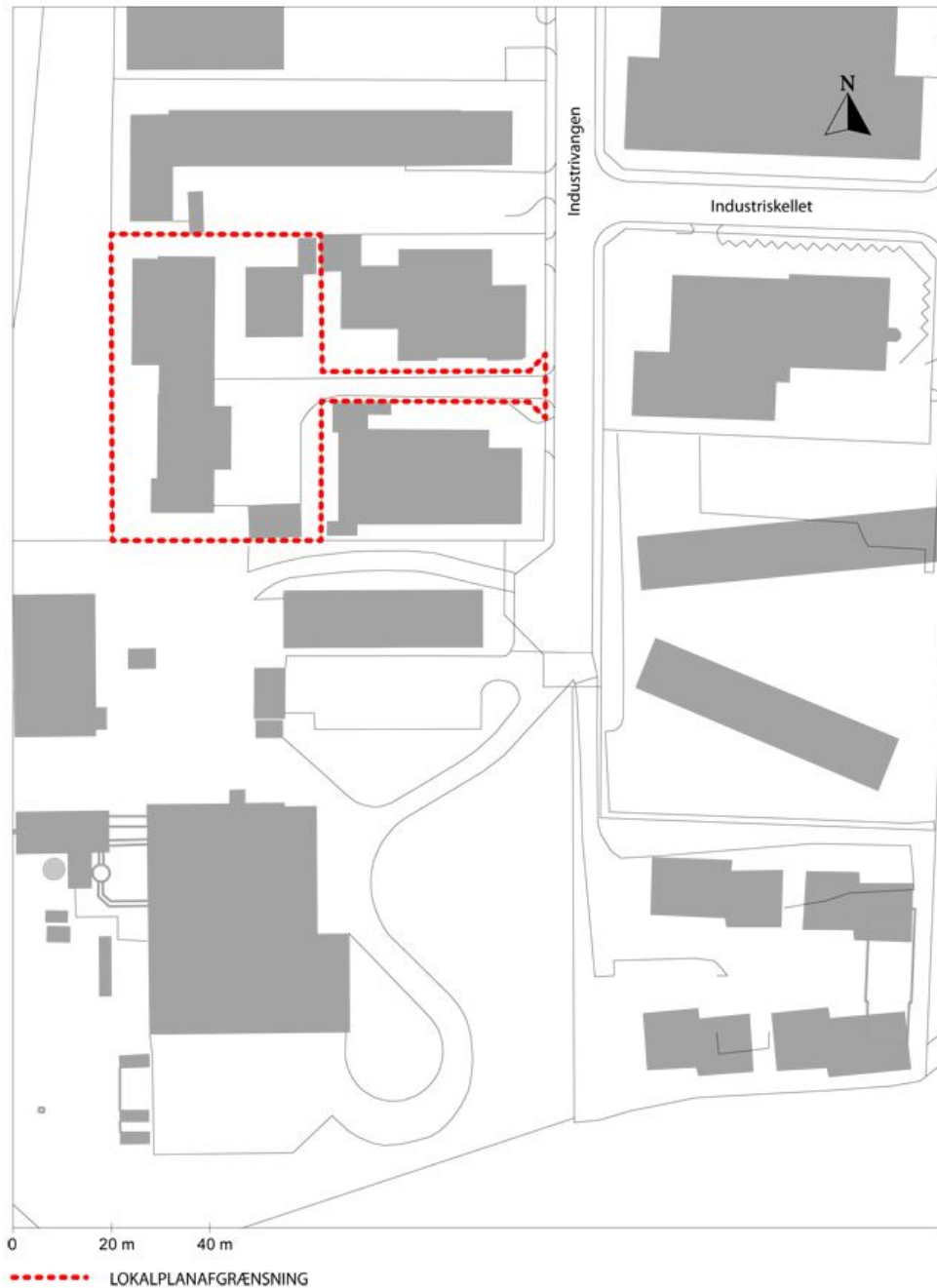
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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.

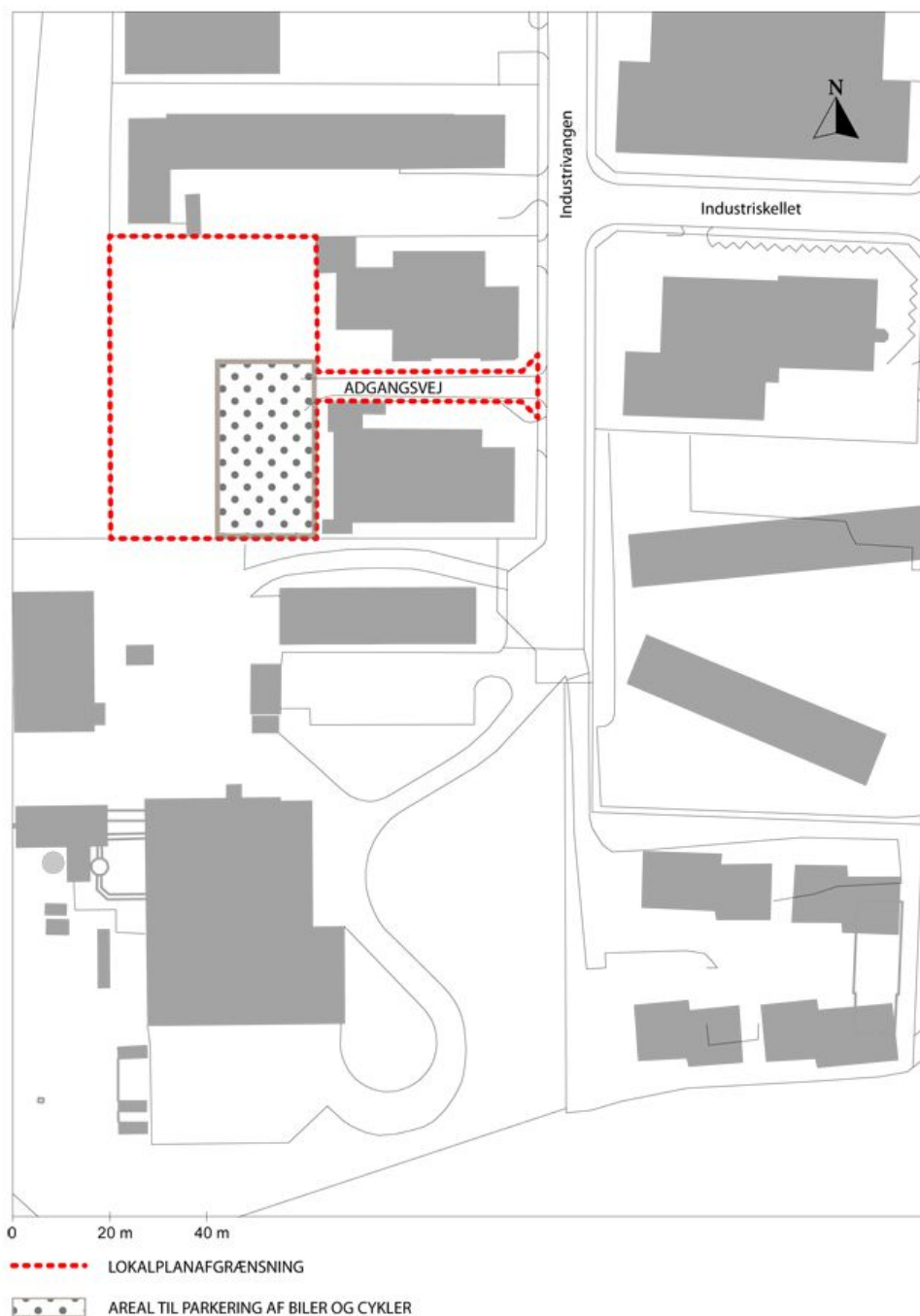
Eksisterende forhold

KORTBILAG 1 EKSISTERENDE FORHOLD



Veje, stier og parkering

KORTBILAG 2 VEJ, STI OG PARKERING

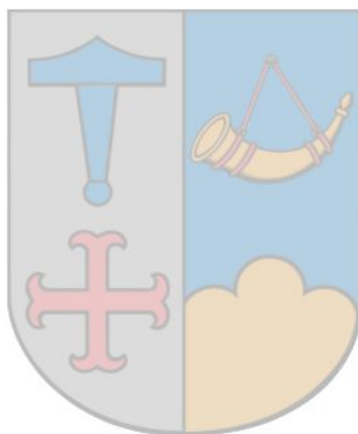


Bilagsliste

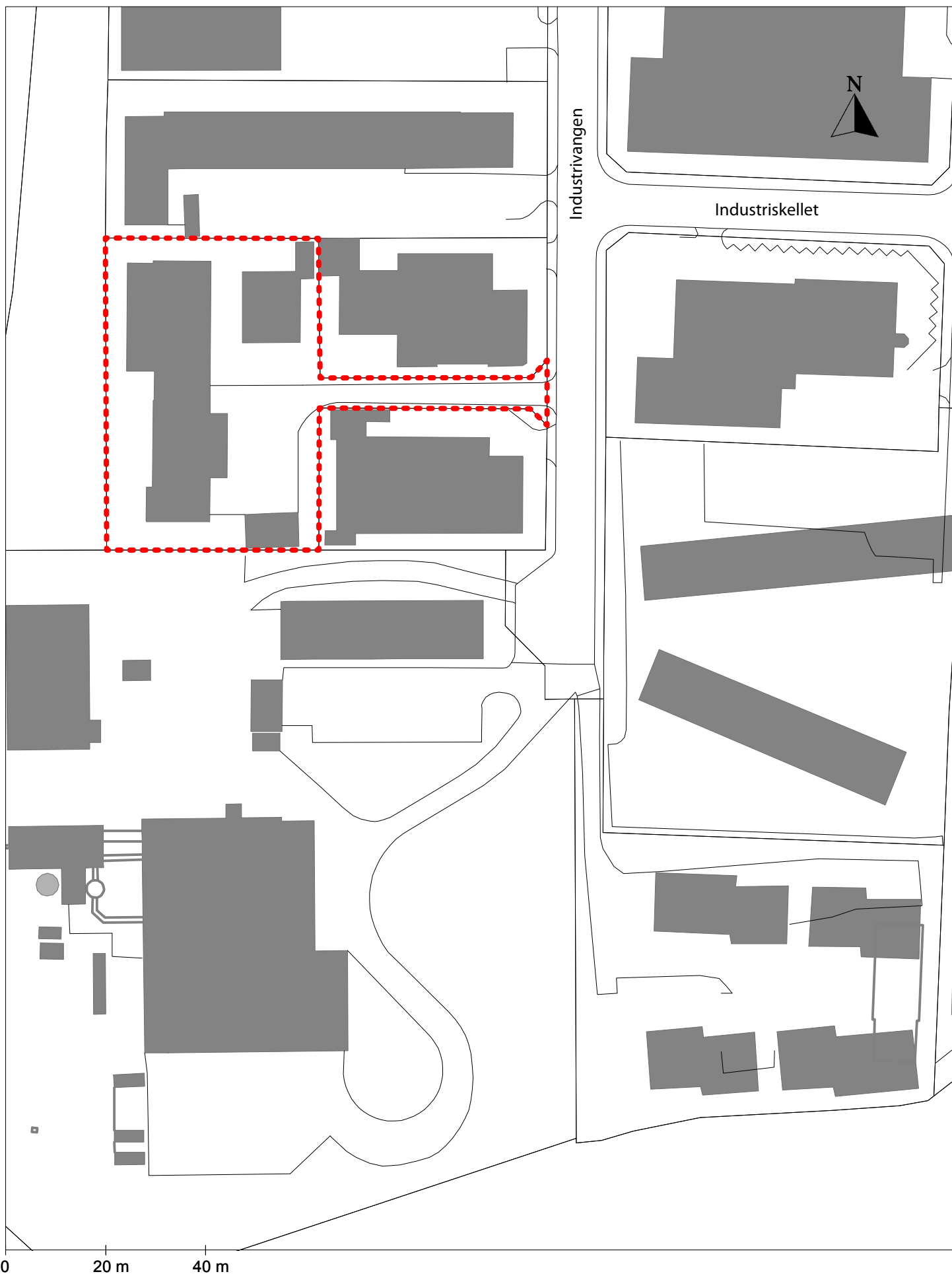
Bilag 1 - Kortbilag 1 Eksisterende forhold

Bilag 1

Kortbilag 1 Eksisterende forhold



KORTBILAG 1 EKSISTERENDE FORHOLD



..... LOKALPLANAFGRENSNING