

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 2

Forslag

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 07.12.2021



Ishøj Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Miljøvurdering	5
Klagevejledning	6
4.B.9 - Ishøj Søndergade 3	7
4.B.10 - Pilemøllevej 6-10	9

Redegørelse

Sagsfremstilling

Som forudsætning for udarbejdelse af lokalplan 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd er kommuneplantillæg nr. 2 blevet udarbejdet, i det en realisering af lokalplanen kræver en kommuneplanramme for området.

Området for kommuneplanrammerne omfatter arealer ved Ishøj Søndergade og Pilemøllevej i Ishøj Landsby, og lokalplanområdet består samlet af følgende matrikler: 50b, 41d, 41c og 6h Ishøj By, Ishøj.

Kommuneplantillæg nr. 2 indeholder to rammer og fastsætter anvendelser til boligområde, zonestatus til byzone, bebyggelsens omfang, specifikke anvendelser og parkeringsnormer efter kommuneplanens bestemmelser. Specifik anvendelse er i 4.B.9 fastlagt til enfamiliehuse og i 4.B.10 fastlagt til dobbelthuse. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for enfamiliehusudstyknings for hvert enkelt jordstykke og til 40 for tæt-lav byggeri for området som helhed. Derudover fastsætter kommuneplanrammen en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og 1,5 plan.

Forinden udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der gennemført en idéfase i form af en helhedsplan for hele Ishøj Landsby.

Opgørelse over rummelighed

Efter planlovens bestemmelser om byvækst i § 11 a, stk. 7, skal der udarbejdes en behovsopgørelse, hvis der er ønsker om at øge rummeligheden i kommuneplanen, dvs. udlægge nye arealer til byvækst uden at tage et tilsvarende areal ud af omtrent samme størrelse.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 blev der tilbageført i alt 3 arealer til landzone og der blev udpeget en række arealer, som med lokalplaner kan overføres til byzone. Opgørelsen nedenfor viser at rummeligheden, med vedtagelsen af kommuneplantillæg samt lokalplan, ikke er øget. Kommunen skal således ikke udarbejde en behovsopgørelse ved vedtagelsen af disse planer.

	Tilbageført til landzone	Kan overføres/overført til byzone
Areal vest for Ørnekærs Vænge	Ca. 16.500 m ²	
Areal vest for Ishøj Skole	Ca. 26.000 m ²	
Areal nord for Ishøj Landsby	Ca. 34.700 m ²	
I alt	Ca. 93.700 m²	
Areal øst for Ørnekærs Vænge		Ca. 18.400 m ²
Areal ved motorsportscenter		Ca. 30.900 m ²
Areal ved Pile Møllevej 6-10		Ca. 6.900 m ²
Areal ved Ishøj Søndergade 3		Ca. 5.600 m ²
I alt		Ca. 61.800 m²

Natura 2000:

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

Bilag IV-arter:

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

Lokalplanområdet vil ikke berøre internationale naturbeskyttelsesområder.

Miljøvurdering

Miljølovgivning

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af lokalplanforslag 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd med tilhørende kommuneplantillæg nr. 2.

Forslaget til kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet tillægget fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse. Kommuneplantillæg er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1.

Tillægget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af indkøbscentre og parkeringsanlæg. Da tillægget må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver at: 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 forslaget til kommuneplantillægget, hvor der tages stilling til, om tillægget påvirker miljøet i en sådan grad, at der skal udarbejdes en miljørapport. Screeningen er også udført med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven og været sendt i høring hos berørte myndigheder.

Screeningsafgørelsen kan påklages 4 uger fra forslagets offentliggørelsesdato.

Afgørelse

Kommunen har foretaget en miljøscreening af kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2020. På baggrund af screeningen har Byrådet vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport, da der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved udarbejdelse af en ny kommuneplanramme. Byrådets beslutning er offentliggjort på kommunens hjemmeside 7. september 2021.

Klagevejledning

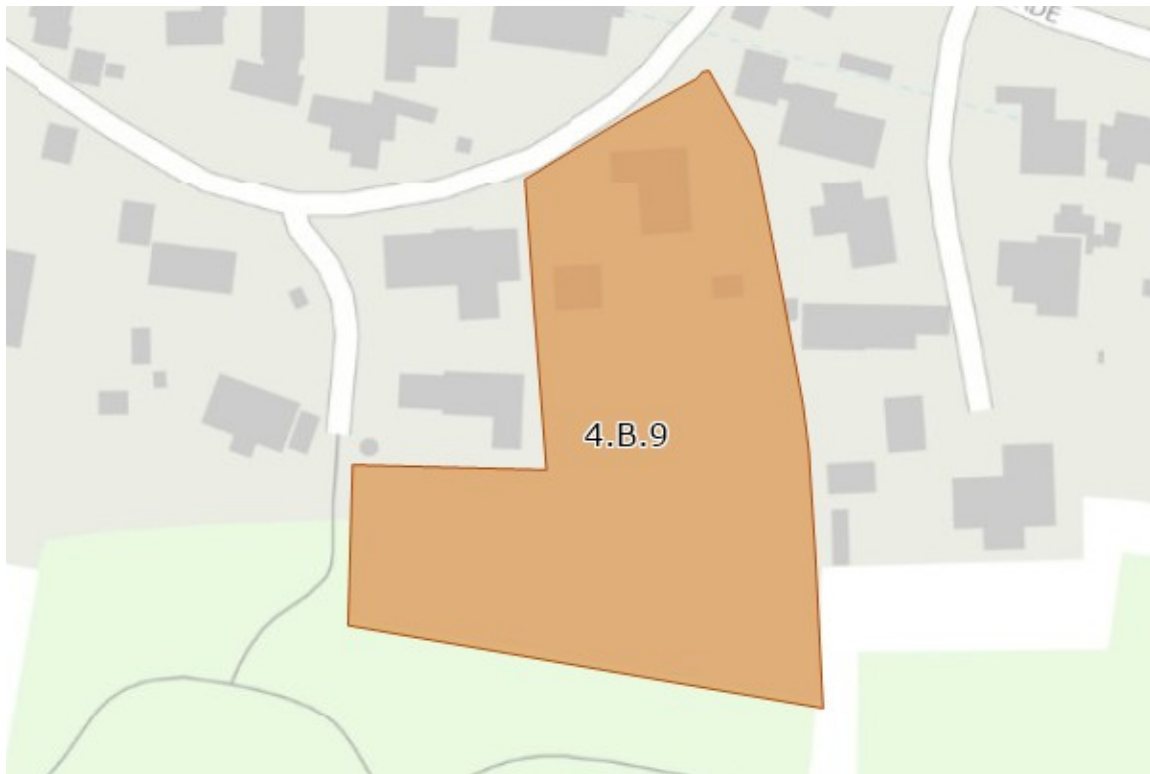
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder via Nævnenes Hus. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ishøj Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du indbetale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Gennem Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ishøj Kommune. Hvis Ishøj Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes hus, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk. Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i Lov om planlægning.

4.B.9 - Ishøj

Søndergade 3



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ændres til byzone, og der udlægges arealer til boliger. I planlægning for byudvikling i OSD områder skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede såvel som ikke udnyttede grundvandsressourcer. Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

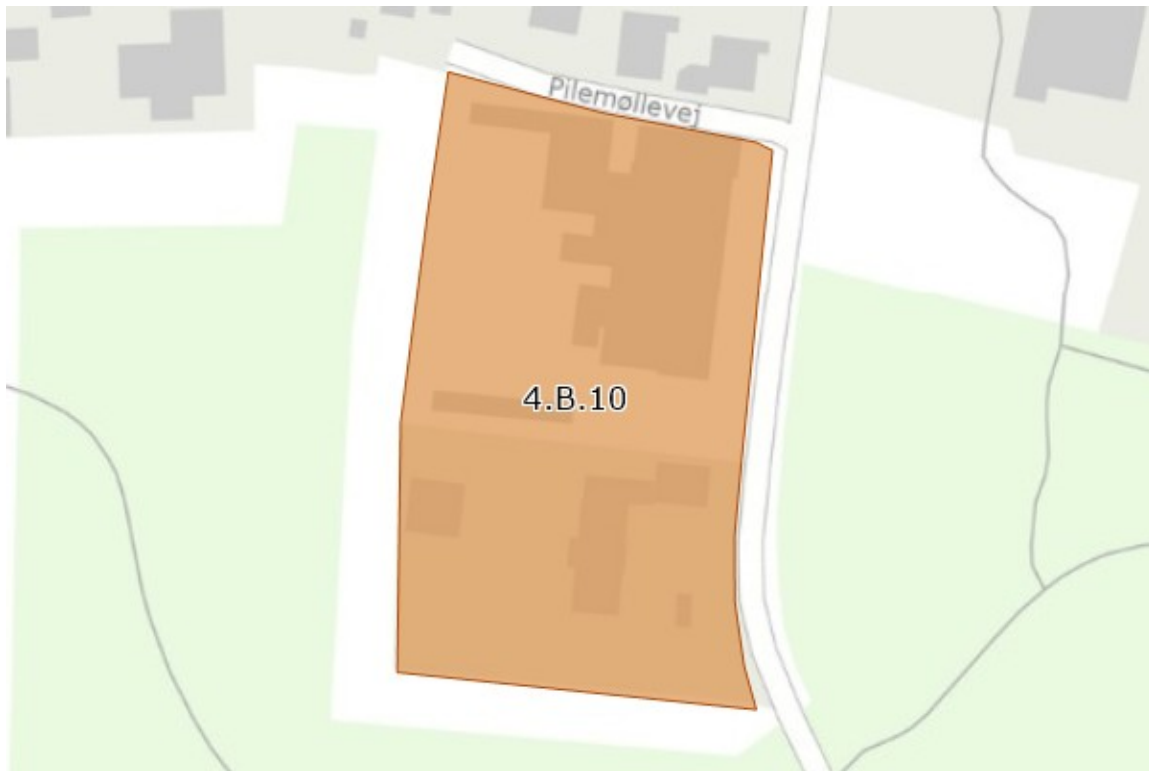
Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd

4.B.10 - Pilemøllevej 6-10



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

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

Kommuneplanrammeområdet ændres til byzone, og der udlægges arealer til boliger. I planlægning for byudvikling i OSD områder skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede såvel som ikke udnyttede grundvandsressourcer. Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Opholds- og friarealer

Grundstørrelsen er sat til 200 m², da der i lokalplanen sættes specifikke krav til kvalitet og størrelse på områdets fælles opholdsareal.