

# Forslag

## Lokalplan nr. 1.65

Vejleåparken



<b>Baggrund.....</b>	<b>4</b>
Lokalplanens formål.....	4
Lokalplanområdets afgrænsning.....	4
Zonestatus.....	4
Eksisterende forhold.....	4
<b>Redegørelse.....</b>	<b>8</b>
Fremtidige forhold.....	8
Lokalplanområdet.....	8
Anvendelse.....	8
Bebyggelsen.....	8
Ubebyggede arealer.....	9
Belysning.....	11
<b>Overordnet planlægning.....</b>	<b>12</b>
Fingerplanen.....	12
<b>Anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>13</b>
<b>Bestemmelser.....</b>	<b>16</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Udstykning.....	17
§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold.....	17
§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg.....	18
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9. Ubebyggede arealer.....	21
§ 10. Belysning.....	22
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen.....	22
§ 12. Afløsning af servitutter.....	22
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	22
§ 14. Midlertidige retsvirkninger.....	22
§ 15. Permanente retsvirkninger.....	23
<b>Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....</b>	<b>24</b>
<b>Kortbilag 2 Anvendelse.....</b>	<b>25</b>
<b>Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering.....</b>	<b>26</b>
<b>Kortbilag 4 Veje og stier.....</b>	<b>27</b>
<b>Bilag 1 Servitutoversigt.....</b>	<b>28</b>

### **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 retningslinjer, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Byrådet skal påse at bestemmelserne overholdes.

## Baggrund

### Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastsætte nye bebyggelsesprocenter for matriklerne 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16st og 16su Ishøj By, Ishøj. Den udpeger ligeledes to byggefelter, det ene til opførelse af en ny lethal dvs. en uopvarmet overdækket hal i tilknytning til Strandgårdsskolen. Det andet byggefelt udpeges på lokalcentret og giver mulighed for at etablere boliger i én etage ovenpå det eksisterende lokalcenter. Tagboligerne skal have grønne tage og får mulighed for at der kan indarbejdes solceller eller –fangere i arkitekturen. Derudover fastholder lokalplanen de ændringer af facader, som blev etableret i forbindelsen med renoveringen i 2001 til 2010. Dog bliver der givet mulighed for solceller og –fangere på det eksisterende boligbebyggelse og grønne tage på småbygninger som skure og lignende. Områdets børneinstitutioner og fælleshuse ændres ligeledes ikke.

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter hele boligbebyggelsen Vejleåparken og udgør ca. 32 ha. Boligbebyggelsen afgrænses af Ishøj Søvej mod øst og Ishøj Boulevard mod vest. Stenbjerggårds Allé afgrænser lokalplanområdet mod nord og mod syd ligger Strandgårdsskolen, som afrunder boligbebyggelsen mod Kystkilen. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16su og 16st Ishøj By, Ishøj.

### Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

### Eksisterende forhold

Boligbebyggelsen Vejleåparken blev opført i årene 1970-74 under det oprindelige navn Ishøjplanen som et betonelementbyggeri med boliger i 4 etager og rummer i dag i alt ca. 1.700 boliger med omkring 5.000 beboere.

Boligblokkene er placeret som sammenhængende længer omkring et indre forløb af brede boliggader, henholdsvis to gader på langs, Ågården og Østergården og tre tværgader, Strandgården, Bjerggården og Vejlegården. Trafikalt er der en høj grad af trafikadskillelse, der betyder, at boliggaderne er bilfrie, idet parkering er placeret imellem bebyggelsens periferi og de omgivende adgangsveje.

De indre boligblokke omkranser tre store gårdrum fra nord, Ågården, Strandgården og Østergården. De har hver sin funktionelle og landskabelige karakter.

Ågården i nord har i den østlige del et bakket landskab, og mod nord et område der i højere grad har oplevelse som park.

I Strandgården er landskabet bakket mod nordvest og har ikke tilknyttede funktioner. Både Ågården og Strandgården har parkeringspladser med underkørsler fra Ishøj Boulevard, de benyttes af beboere og brugere af institutioner og lokalcenter.

Østergården mod syd har i den vestlige side tre anlagte jordvolde, som både skaber mindre rum i den store gård og kan afskærme boligerne for eventuel støj.

Udover boligerne i Vejleåparken er der i gårdene placeret tre kommunale børneinstitutioner, et mindre lokalt butiks- og servicecenter og en nedlagt varmecentral, der i dag bliver brugt til ungdomsklub, kontor og matrielgård for gårdpersonalet. Derudover er der kultur-, ældre- og beboerhuse.

Mod syd danner Strandgårdsskolens bygninger den fjerde side i Østergårdens gårdrum.

Lokalcentret med butikker og servicefunktioner, der blev opført sammen med resten af Vejleåparken, er en samling af seks bygninger, der sammen med en børneinstitution danner et lille gadeføløb og plads, der giver en følelse af intimitet i det ellers store gårdrum. Alle bygningerne i lokalcenteret er i én etage med fladt tag og orienterer sig ind mod hinanden med bagsider og varegårde ud mod resten af gårdrummet og boligerne. Lokalcentrets bygninger skiller sig ud fra resten af Vejleåparkens bebyggelse med pudsede murede gavle og har på for- og bagsiden af bygningerne markante synlige betondragere som en del af konstruktionen og arkitektonisk udtryk. Facaderne er underinddelt efter afstanden på dragerne. Bygningen, Strandgården 11A og 11B, har fem pyramideovenlys i den sydlige ende af taget.

Vejleåparken har følgende historik:

I 1985-92 blev en del af de oprindelige skure mellem boligbebyggelsen fjernet, og der blev etableret belægnings- og beplantninger. Formålet var - foruden at gøre de nedslidte opholdsarealer mere indbydende - at ændre på bebyggelsens monoton og store skala. Senere blev alle altaner samt udestuer afskærmet med oplukkelige glasinddækninger.

I 2001 til 2010 blev Vejleåparken igen renoveret. Facaderne på boligblokkene fremstår dermed i dag med gule og røde

mursten med partier i gråt plademateriale. Desuden blev der tilbygget ældrevenlige tagboliger med elevator, og bebyggelsens 500 etværelses lejligheder blev lagt sammen til moderne toværelses ungdomsboliger. Der blev også opført nye ungdomsboliger grupperet som to-etagers punkthuse ud mod Ishøj Boulevard, et fælleshus mellem to længer ved Østergården og familieboliger i punkthuse ud mod Ishøj Søvej.

Udearealerne blev samtidig forbedret med nye skure til cykler, ny beplantning og havearealer, ny belægning samt byrumsmøbler og udsmykning.

### **Terræn og beplantning**

Vejleåparken har mange grønne arealer og gårdrum til fælles brug og har derudover små haver i tilknytning til de boliger, der er beliggende i stuetagen. Terrænet er generelt fladt. Men i de tre store gårdrum er der etableret landskabelige bakker og jordvolde med græs og grupper af træer.

Langs Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej er der plantet vejtræer og anden beplantning, mens der langs hovedstierne og i gårdrummene i højere grad er plantet grupperinger af træer.

### **Vej, sti og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ishøj Boulevard med fem overkørsler, fra Ishøj Søvej med seks overkørsler og fra Stenbjerggårds Allé med to overkørsler til hver sit parkeringsområde langs ydersiden af bebyggelsen. to overkørsler fra Ishøj Boulevard giver adgang til to tunneler, der fører under Ågården til parkering i henholdsvis til Ågården og Strandgården.

Stierne er opdelt i hovedstier, tværstier og rekreative stier.

Hovedstierne er de to lange parallelle stier Ågården og Østergården, som begge fører ud af lokalplanområdet og videre over Stenbjerggårds Allé i to gangbroer.

Tværstierne er Vejlegården, Bjerggården og Strandgården.

Hovedstier og tværstier er belagt med fast belægning og de rekreative stier med grus.

De rekreative stier er med fast belægning og fungerer som forbindelser på kryds og tværs i de tre store gårdrum.

Ishøj Kommune har desuden et antal Kløverstier, som er grønne stiforløb, der kombinerer oplevelser og motion. To af kløverstierne har deres forløb igennem Vejleåparken. Hoved-

sagligt er de på hovedstierne Ågården og Østergården, men den røde rute 'Byen' har også forbindelse rundt om Strandgårdsskolen, hvor den er anlagt med belysning og en ekstra bred sti.

## Redegørelse

### Fremtidige forhold

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

### Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at fastsætte bebyggelsesprocenten for matriklerne i området, tilføje et nyt byggefelt, der gør det muligt at placere en lethal i Østergården i Vejleåparken ved Strandgårdsskolen. Derudover vil lokalplanen fastholde den eksisterende bebyggelse nuværende udseende og udformning med mulighed for at etablere henholdsvis solceller og -fangere på boligbebyggelsen og grønne tage på hele bebyggelsen inklusive småbygninger og skure samt fastholde byggemulighed for at etablere boliger ovenpå lokalcentret.

### Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder; A, B, C og D i forhold til anvendelse.

**Delområde A** omfatter boligbebyggelsen og skal anvendes til boligformål og dertilhørende fælleshuse; ungdomsklub, selskabslokaler, småbygninger til driftbrug samt ejendoms-kontor.

**Delområde B** omfatter tre børneinstitutioner og skal bibeholde anvendelsen offentlige formål.

**Delområde C** omfatter et byggefelt for en lethal, hvor anvendelsen er fritidsformål til sport, idræt og bevægelse.

**Delområde D** omfatter lokalcentret, hvor anvendelsen er blandet erhverv såsom butikformål og bolig samt fælleshus.

### Bebyggelsen

Lokalplanen fastholder den nuværende udformning og udseende af boligbebyggelse, som beskrevet under 'Eksisterende forhold'. Udseende på småbygninger, cykelskure og beboerhuse fastholdes ligeledes med den nuværende udseende og udformning. Lokalplanen åbner dog mulighed for at etablere solceller eller -fangere på den eksisterende boligbebyggelse i Vejleåparken.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tagboliger på lokalcentret, der i sit arkitektoniske udtryk er forskellig fra boligbebyggelsen i Vejleåparken. Bestemmelserne giver derfor mulighed for, at tagboligerne får et nyt og moderne udtryk,



der er anderledes end resten af boligbebyggelsen. Samtidig med at tagboligerne skal ses i sammenhæng med lokalcentrets arkitektoniske udtryk og Vejleåparkens bebyggelsesmaterialevalg og farvesammensætning. Der vil desuden være mulighed for at etablere grønne tage og solceller eller -fangere på sydvendte tage.

Lokalplanen giver mulighed for en lethal i Østergården. Planen indeholder bestemmelser for placering, omfang, udtryk og materialer. Lethallen skal arkitektonisk fremstå som en let konstruktion med et skelet i metal. Beklædningen af lethallen på tagfladen er et translucent materiale, dvs. at det har en gennemsigtighed og lukker en del af dagslyset ind i hallen, så den derved ikke har et stort behov for kunstig belysning om dagen. Til særlige arrangementer vil der være mulighed for at have stemningsskabende effektbelysning.

Facaderne på lethallen har en gennemsigtighed, så beboere, brugere og forbigående kan fornemme livet og aktiviteterne inde i hallen. Det skal desuden være med til at fremme tryghedsfølelsen i området. Længdefacaderne har forskydninger i konstruktionen, der viderefører tagets facetterede udtryk.

Lethallen er placeret i Strandgårdsskolens idrætshals nærhed og henvender sig i placering og har forbindelse til skolens hal, så der er let og tilgængelig adgang imellem dem. Tanken er at den skal være til organiseret idræt med mulighed for uorganiseret aktiviteter. I dagtimerne tænkes det, at skolen og institutionerne vil bruge hallen og om aftenen foreninger og beboere, der vil have mulighed for at bruge skolens idrætshals omklædningsfaciliteter. Samtidig vil den være bemandet.

### **Ubebyggede arealer**

Lokalplanen fastsætter, at Vejleåparkens rekreative arealer, grønne gårde og haver skal anvendes rekreativt til leg og ophold.

Vejleåparken er ikke udpeget som et risikoområde for ekstremregn. Det betyder, at der i Vejleåparken ikke er et umiddelbart behov for tiltag indenfor forsinkelse af regnvand. Dog giver lokalplanen mulighed for at gøre nedsvinningen mere synlig såsom ved etablering af åbne og rekreative regnvandsopsamlere, da der i lokalplanområdet mange grønne områder er mulighed for synlig og rekreativ nedsvinning af regnvand ved ekstremregn.



*Illustration, Andersen og Sigurdsson Arkitekter*

Lokalplanen sikrer gode, tilgængelige og trygge uderum for beboerne, besøgende og brugere af området og lethallen med bestemmelser om belægning, belysning og beplantning, så de grønne arealer får en karakter af bypark..

Ved etablering af lethallen er det nødvendigt at flytte jordvolden tættest på skolen og anlægge en ny sti, så der fremtidigt er et sammenhængende rekreativt stiforløb i gårdrummet. Der skal etableres en ny jordvold, der skal fungere som støjvold mellem lethal og boligerne vest for lethallen. Samtidig skal den være et rumdannende og rekreativt element i gårdrummet. Lokalplanen sikrer de nye rekreative stiers forbindelse omkring lethallen ved en principiel placering, mens den nærmere placering af dem og gårdrummets landskabelige bearbejdning skal udarbejdes i sammenhæng med byggesøgningen.

Lokalplanen udpeger i forbindelse med lethallen et areal, hvor der er mulighed for at etablere et udendørs aktivitetsområde i tilknytning til lethallen, såsom klatring, trampolin, crossfit og lignende ikke støjende aktiviteter. Indretningen af arealerne skal understøtte samspillet mellem aktiviteter ude og inde.

### **Vej, sti og parkering**

De nuværende veje og hoved- og tværstier samt parkeringsarealer i lokalplanområdet fastholdes i lokalplanen.

I forbindelse med etablering af lethal og nye boliger giver lokalplanen mulighed for at ændre på de rekreative stiforløb, så adgangsforhold for gående og brandkøretøjer udformes mest hensigtsmæssigt. Kløverstiens forløb bliver ændret på grund af lethallen, men der skal reetableres en ny forbindelse, så den bibeholder et kontinuerligt forløb.

Ydermere kommer der i lokalplanen krav om cykelparkering i forbindelse med lethallen.

### **Renovation**

Affaldsløsninger til husholdningerne skal følge affaldsordningerne i det øvrige Vejleåparken.

Affaldssystemerne for erhverv skal være adskilt fra husholdningerne, da affald fra erhvervsvirksomhed indsamles ved en privat ordning.

Affaldsordninger til lethal skal etableres iht. til kommunens affaldsregulativer.

### **Belysning**

Lokalplanen stiller krav om, at belysning på veje, stier, fortov samt parkeringsarealer skal være af samme type som de eksisterende belysningsarmaturer og –standere i Vejleåparken.

Belysningen skal derudover være behagelig, skabe tryghed og give gode oversigtsforhold.

## 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.

### Fingerplanen

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, der er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde mellem den sydlige grønne kile og kystkilen.

Fingerplanen fastlægger de overordnede principper for udviklingen i Hovedstadsområdet, og bidrager til at sikre et alsidigt udbud af bosætningsmuligheder, som er velbeliggende i forhold til den overordnede trafikale infrastruktur med god kollektiv trafikbetjening.

Lethallen underbygger Fingerplanens muligheder for at skabe herlighedsværdier i byområder, der vil være til gavn for kommunen som helhed. Samtidig opfylder lokalplanen Fingerplanens efterspørgsel om flere typer boligformer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013's intentioner.

### Kommuneplan 2014

Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af rammen 1.B.14 "Vejleåparken", som kan ses til venstre herfor. Den kan også ses inde på Ishøj Kommunes digitale Kommuneplan 2014 under rammer og specifikke rammer:  
<http://www.ishoj.dk/indhold/kommuneplan-2014>

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1.38 Boligbebyggelsen Vejleåparken. Denne ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken.

<b>1.B.14 Vejleåparken:</b>	
Hovedanvendelse	Blandet bolig og erhverv
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 75 procent
Max. antal etager	5 etager
Max. bygningshøjde	19 meter
Specifik anvendelse	Boligformål, institutioner, lokalcenter, kontor- og serviceerhverv.
Særlige bestemmelser	Detailhandel må maksimalt være 3.000 m <sup>2</sup> , og den største butik må ikke være over 1.000 m <sup>2</sup>

## Anden planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til anden planlægning og lovgivning. I det følgende beskrives planlægning og lovgivning, der er bestemmende for lokalplanen.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanområdet har ingen beskyttelsesområder, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

### **Museumsloven**

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup. Der er 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 ikke områdeklassificeret, men der er registreret jordforurening i vidensniveau V2 i enkelte områder. De kan oplyses ved henvendelse til Ishøj Kommune.

Der er ikke registreret jordforurening ved byggefeltet for lethallen i lokalplanen. Ved etablering af tagboliger på lokalcentret skal der derimod være opmærksomhed på en registreret jordforurening.

Opgravning og flytning af forurenede jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, samt fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50 a, skal anmeldes til Ishøj Kommune med tilhørende analyseprøver.

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og dermed indenfor de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. Ny bebyggelse i lokalplanområdet bliver lavere end den eksisterende bebyggelse og er dermed ikke synlig fra kysten. Ishøj Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke kysten visuelt. En visualisering er derfor ikke påkrævet.

## Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der ikke er forenelige med lokalplanen og derfor ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 1.

## Støj

Lokalplanområdet grænser op til Ishøj Søvej, Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé og boligerne kan således være påvirket af trafikstøj derfra. Der kan endvidere forekomme trafikstøj fra varekørsel til dagligvarebutik, der ligger i det ene gårdrum. Det vurderes, at butik, vej og S-togsbane overholder de vejledende støjgrænser.

Lethallen bliver tilknyttet organiseret idræt, som Miljøstyrelsen betegner som virksomhed. Det betyder, at støjgrænserne for lethallen skal overholde den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen. Dette skal kunne dokumenteres i forbindelse med byggeansøgningen. Til venstre herfor er vist de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' for etageboligområder.

For yderligere oplysninger om støj og støjgrænser henvises til Miljøstyrelsens vejledninger på:

<http://mst.dk/virksomhed-myndighed/stoej/stoejgraenser/>

## Brand og redningsforhold

Der er adgang for udrykningskøretøjer til lethallen via Strandgårds Skolens parkeringsplads fra Ishøj Søvej.

## Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens erhvervs- og husholdningsaffaldsregulativ.

## Klima og energiplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S – Ishøj Vand A/S og ny bebyggelse skal tilsluttes Ishøj Forsyning A/S kloaknet.

Boligbebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Lethallen skal fungere som en uopvarmet konstruktion.

Det er med lokalplanen muligt at opføre tagboliger på lokalcentret som lavenergibebyggelse, og der kan i hele bebyg-

<b>Vejledende grænseværdier (etageboligområder)</b>	
Man-fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	50 dB
Man-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søndag kl. 07-22	45 dB
Alle dage kl. 22-07	40 dB

gelsen opsættes solcellepaneler og solfangere. Derudover kan grønne områder og gårdrum indrettes med rekreative regnvandsbassiner og lignende klimatiltag.

### **Lov om miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 er lokalplanen omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes afhænger af, om planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 jf. § 3.1.1. De projekter, som denne lokalplan åbner mulighed for, er omfattet af bilag 4, stk. 10 b, anlægsarbejder i byzone. Da planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, skal der jf. § 3.2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis anvendelsen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Ved afgørelse af om lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.65 Vejleåparken i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 1.65 Vejleåparken.

## Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- At fastholde omfang, placering og udformning af den eksisterende boligbebyggelse.
- At give mulighed for at etablere en lethal i Østergården i forbindelse med Strandgårdsskolen.
- At fastholde muligheden for at etablere tagboliger på lokalcentret i Strandgården.
- At give mulighed for at indarbejde klimatilpasning og bæredygtige tiltag i gårdrummene og på eksisterende og kommende bebyggelse.
- At fastsætte bebyggelsesprocenten for matrikel jf. §7.8

### § 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplan området afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler; matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16st og 16su Ishøj By, Ishøj.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3. Anvendelse

3.1 **Delområde A**, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål såsom familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger, fælleshuse og småbygninger til driftbrug.

3.2 Det er i boligerne tilladt at drive liberalt erhverv under forudsætning af:

- at virksomheden/aktiviteten kun drives af den, der bor og ejer den pågældende bolig,



- at virksomheden/aktiviteten drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom, og områdets karakter af boligområde ikke forandres ved skiltning eller lignende,

- at virksomheden/aktiviteten maksimalt optager 25 % af boligen.

- 3.3 Fælleshuse må kun anvendes til beboeraktiviteter såsom klub- og hobbylokaler samt cafe og servicefunktioner.
- 3.4 Den forhenværende varmecentral må anvendes til ejendoms kontor, klub og selskabslokaler.
- 3.5 **Delområde B**, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål såsom daginstitutioner.
- 3.6 **Delområde C**, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til fritidsformål såsom lethal.
- 3.7 **Delområde D**, som vist på kortbilag 2, må der drives butik, kontor, restauration, fitnesscenter, selskabslokale og vaskeri samt tagboliger.
- 3.8 Lokalcentret må udvides med tagboliger i én etage.
- 3.9 Der må generelt i lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, der ved lugt eller støj er til gene for de omkringboende.

#### **§ 4. Udstykning**

- 4.1 Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens intention og kun efter kommunens tilladelse.

#### **§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold**

- 5.1 Vej- og parkeringsarealer, som vist på kortbilag 4, skal bibeholdes,.
- 5.2 Hovedstier og tværstier, som vist på kortbilag 4, skal bibeholdes.

- 5.3 Rekreative stier skal tilpasses ved ændrede forhold såsom i forbindelse med etablering af lethal eller regnvandsbassiner. Jf. § 5.4, 5.5 og 5.6.
- 5.4 De rekreative stiers placering skal sikre gode, naturlige forbindelser og adgang for gående.
- 5.5 De rekreative stier omkring den nye lethal skal principielt anlægges, som vist på kortbilag 4.

**Kommentar:**

*Med principielt menes, at der som udgangspunkt er udpeget et forløb for stierne, som kan finjusteres, når det endelige forslag til stiføring og bearbejdning af landskabet omkring lethallen er udarbejdet. Det vil blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.*

- 5.6 Gennemgående stiforløb såsom Kløverstien skal forbindes med en god og tilgængelig sti. Andre rekreative stier skal have en bredde på 1 meter.
- 5.7 I forbindelse med etableringen af lethallen skal der etableres minimum 50 cykelparkeringspladser i den umiddelbare nærhed af lethallen.
- 5.8 Stativerne til cykelparkering skal være af samme type som dem, der allerede er placeret til Strandgårdsskolens brugere.
- 5.9 Brandadgang til lethallen skal ske fra Ishøj Søvej.
- 5.10 Stien til brandadgang, som vist på kortbilag 4, skal anlægges som brandvej med en bredde på 3 meter.

## **§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg**

- 6.1 Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.
- 6.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Omfang og placering af eksisterende bebyggelse skal bibeholdes, som vist på kortbilag 3.
- 7.2 Lethallen skal placeres inden for det markerede byggefelt, som vist på kortbilag 3, med et fodaftryk på maksimalt 35 x 50 meter.
- 7.3 Lethallen skal placeres i en afstand mellem 9 og 12 meter fra Strandgårdsskolens idrætshal.
- 7.4 Lethallens højde skal være varierende og punktvis med en maksimal højde på op til 11 meter, som vist principielt på figur 1.
- 7.5 Lethallens facader skal have fremspring og tilbagetrækninger på dens to længdesider.
- 7.6 Eksisterende lokalcenter må bebygges med nye tagboliger i maksimalt én etage med en samlet bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter i alt.
- 7.7 Tagboliger kan opføres som lavenergibebyggelse.
- 7.8 Bebyggelsesprocenten for matrikel 16a fastsættes til 60, matrikel 16c til 70, matrikel 16rø til 25, matrikel 16sa til 30, matrikel 16sb til 25, matrikel 16st til 45 og matrikel 16su til 35. Det fremgår ligeledes af kortbilag 3.



Figur 1,  
Illustration, Andersen og Sigurdsson Arkitekter

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Vejleåparkens eksisterende facader skal fastholdes i materialer og farver.
- 8.2 Lethallen skal have lette og transparente facadepartier og tag i et translucent materiale. Hverken facade- og tagmateriale må være reflekterende.

### Kommentar:

*Translucent materiale er gennemskinnet og lader en del af det naturlige dagslys trænge ind i lethallen.*

- 8.3 Lethallens konstruktion skal fremstå i en lys farve.
- 8.4 Alle adgangsforhold til lethallen skal have en god tilgængelighed.

- 8.5 Der skal være minimum én adgang fra lethallen, der er orienteret direkte imod Strandgårdsskolen.
- 8.6 Tagboligerne på lokalcentret kan opføres som tydelige påbygninger, der i materiale og udtryk er forskellige fra lokalcentrets arkitektur. Dog skal de opføres i en samhørighed til resten af Vejleåparken.
- 8.7 Der skal etableres grønne tage på nye tagboliger.

**Kommentar:**

*Grønne tage på de nye tagboliger på lokalcentret i Strandgården vil sikre, at beboere i Strandgårdens boligbebyggelse rundt om centret får udsyn til grønne tagflader.*

- 8.8 Der kan etableres solceller eller fangere på sydvendte tagflader på det eksisterende boligbebyggelse.
- 8.9 Solceller og -fangere på eksisterende boligbebyggelse skal etableres inden for tagfladen og udgøre et rektangulært felt.
- 8.10 Såfremt der etableres solceller og -fangere på de nye tagboliger skal de være integreret i tagfladen eller være en del af facadeelementerne.
- 8.11 Der må udover orienterings- og henvisningsskilte kun etableres skiltning og reklamering med Ishøj Kommunes tilladelse.
- 8.12 Bevægelig belysning, som løbende, blinkende lys samt skiftende farve eller andre effekter i lethallen er ikke tilladt med undtagelse af særlige arrangementer.

**Kommentar:**

*Særlige arrangementer skal forstås som at være julearrangementer, opvisninger eller lignende.*

- 8.13 Skilte skal tilpasses bygningens proportioner og arkitektur og må ikke have karakter af facadebeklædning.

**Kommentar:**

*Skilte og reklamer bliver betegnet som facadebeklædning, når der er større tilklæbning eller afblænding af glasfacader og -døre end 15 % af det enkelte glasparti.*

- 8.14 Der må ikke opsættes synlige antenner og parabler.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

- 9.1 Eksisterende fælles opholdsarealer på hoved- og tværstier skal bibeholde deres rekreative, grønne, indre landskaber med legearealer, bakker og mulighed for aktiviteter såsom boldspil.
- 9.2 Aktivitetsramblaen (legeareal langs Strandgårdsskolen) i tilknytning til lethallen, som vist på kortbilag 3, skal indrettes med forskellige aktivitetsfelter med græsbeplantet areal, grus, belægninger i asfalt og gummi-asfalt.
- 9.3 Aktivitetsramblaen må have en maksimal bredde på 9 meter.
- 9.4 Aktivitetsfelterne jf. § 9.2 kan indeholde enkelte redskaber til idræt, leg og bevægelse.
- 9.5 Der skal etableres en ny jordvold mellem lethal og boligbebyggelsen vest for lethallen.
- 9.6 Den nye jordvold skal have samme højde som de to eksisterende jordvolde.
- 9.7 Den nye jordvold skal have en afstand på minimum 20 meter til boligbebyggelsen.
- 9.8 Den nye jordvold skal beplantes med samme type bevoksning og med græs som de to eksisterende jordvolde.
- 9.9 Den nye jordvold skal etableres i en stram form, der danner et landskabeligt rum mod lethallen og kan fungere som støjvold.
- 9.10 Den østlige side af jordvolden kan have en hældning hvorpå det er muligt at opholde sig.
- 9.11 Byrummet ved lokalcentret i Strandgården skal have en urban karakter
- 9.12 Generelt skal hovedgade, tværgader og gårdrum have byrumsmøbler og mulighed for ophold.
- 9.13 Byrumsinventar og opholdsmuligheder skal tilgodeses alle aldersgrupper og placeres under hensyn til gode lys-, sol- og klimaforhold.
- 9.14 Træbeplantning skal bestå af fuldkronede træer.

## **§ 10. Belysning**

10.1. Der skal anvendes belysningsarmaturer og –standere, der er ensartet.

10.2. Belysningen skal være nedadrettet og ikke blændende.

## **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen**

11.1 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.

## **§ 12. Aflysning af servitutter**

12.1 Servitutter der er uforenelige med lokalplanen vil blive aflyst ved planens endelig vedtagelse jf. bilag 1.

## **§ 13. Ophævelse af lokalplan**

13.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken ophæves lokalplan nr. 1.38 Boligbebyggelsen Vejleåparken.

## **§ 14. Midlertidige retsvirkninger**

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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 forslaget offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan forgrube indholdet af den endelige plan.

## **§ 15. Permanente retsvirkninger**

**15.1** I henhold til planlovens § 18 må der ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og anvendelse kan fortsætte.

## **Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplanen vedtaget af Ishøj Byråd den .....

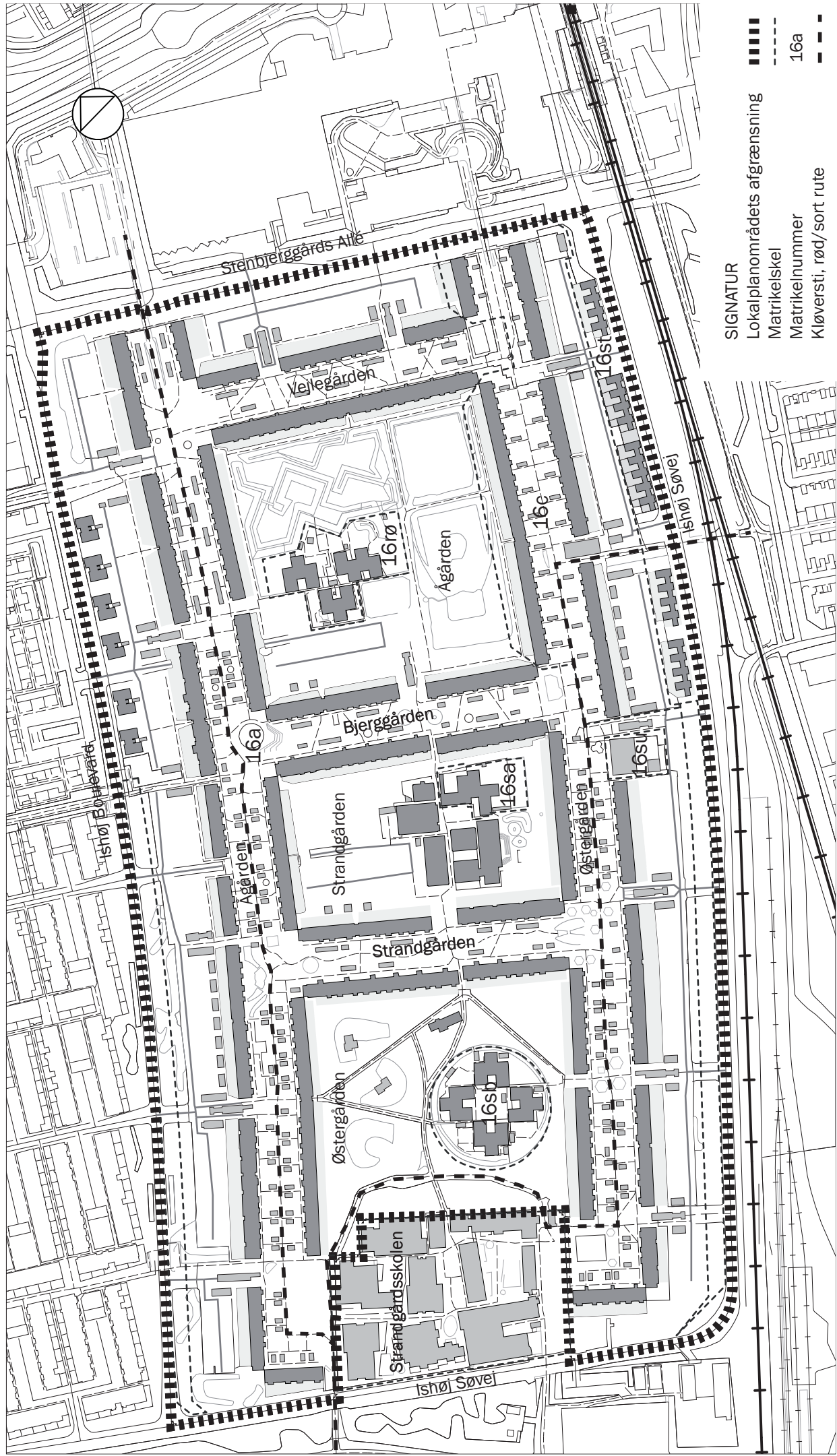
På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Ole Horskær Madsen

# Kortbilag 1 Eksisterende forhold

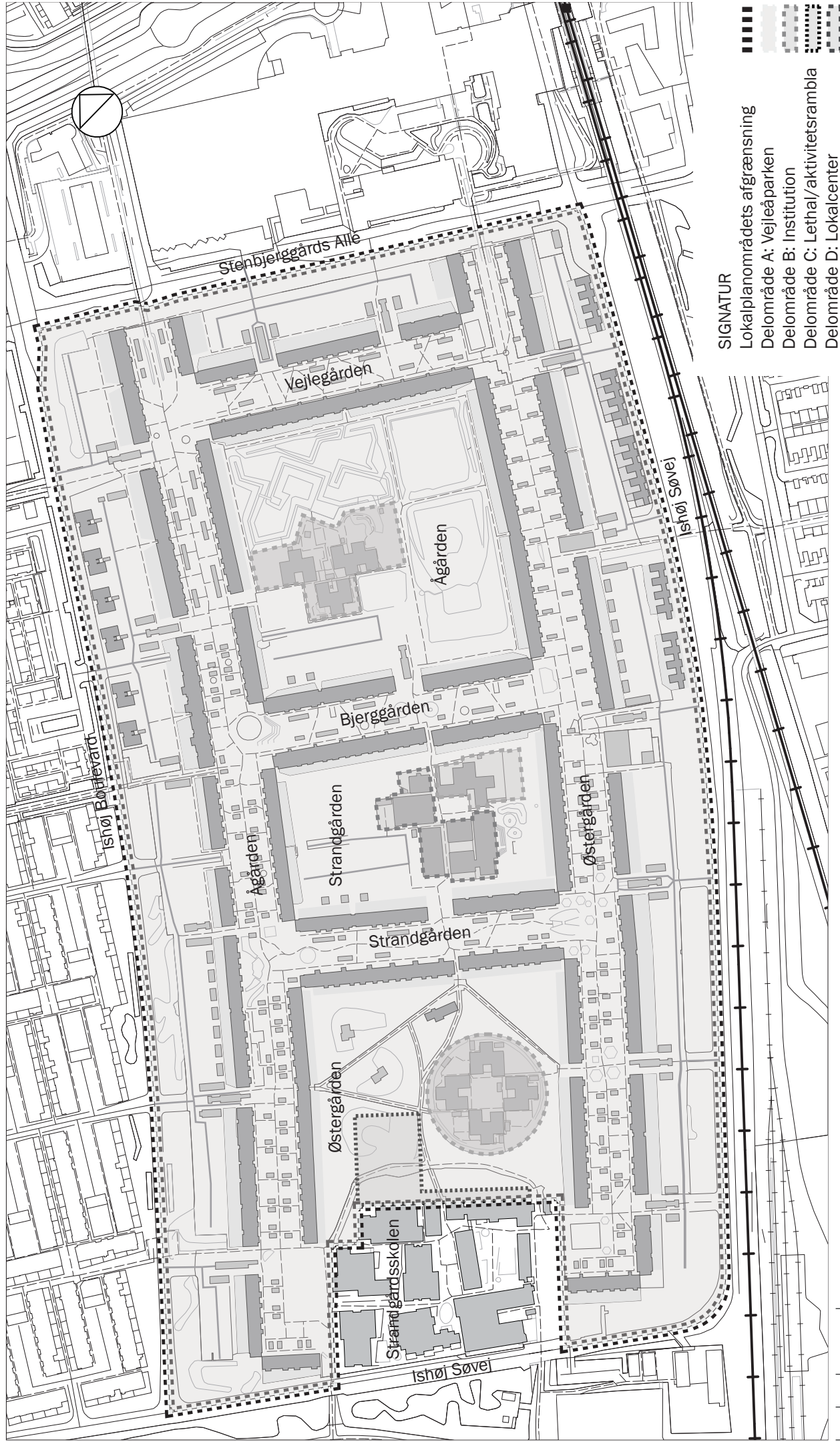


- SIGNATUR**
- ▬▬▬▬▬▬ Lokalanplanrådets afgrænsning
  - - - - - Matrikelskel
  - 16a Matrikelnummer
  - · - · - · Kløverst, rød/sort rute

50 m. 100 m.



# Kortbilag 2 Anvendelse

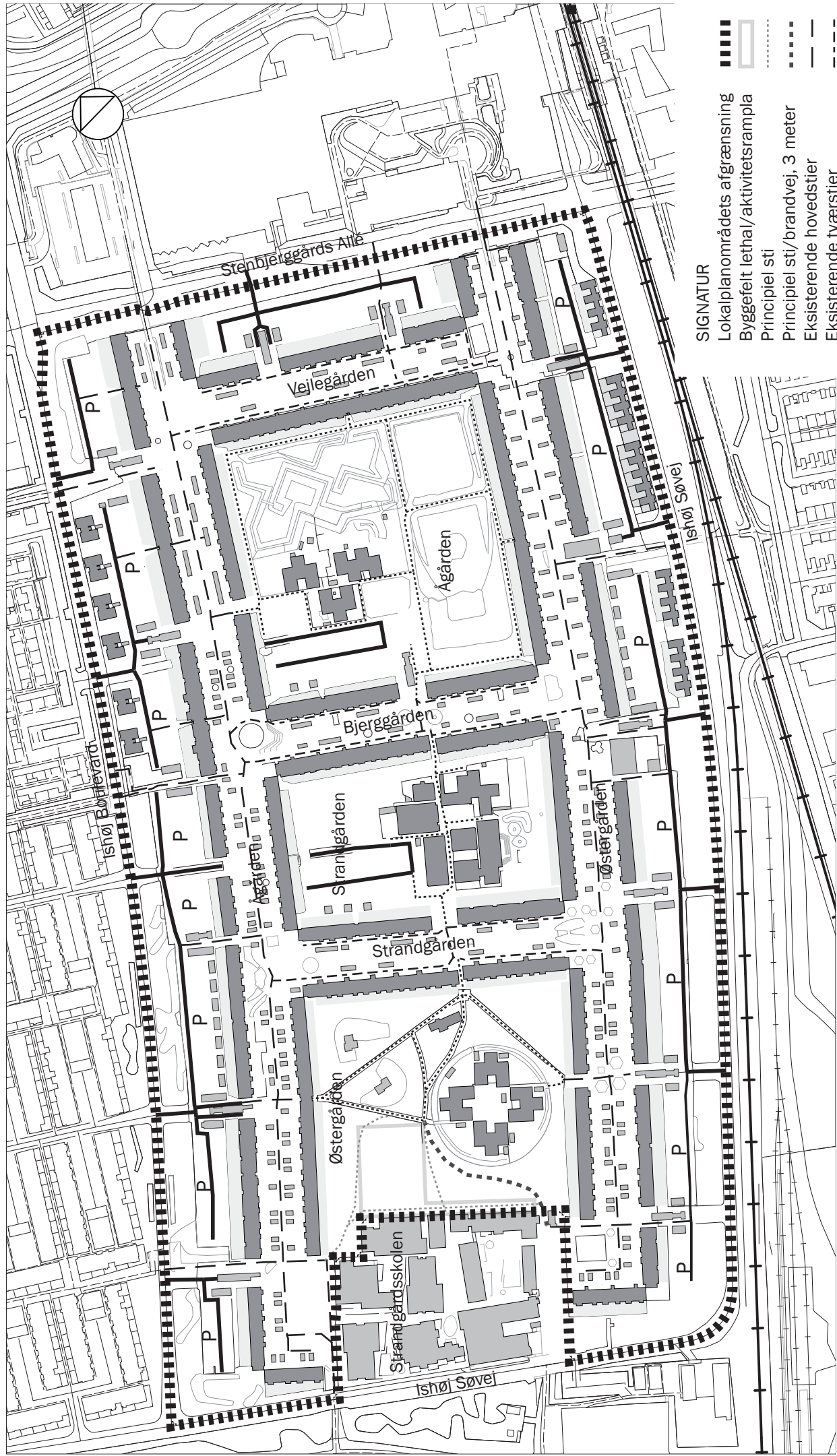


**SIGNATUR**  
Lokalplanrådets afgrænsning  
Delområde A: Vejleparken  
Delområde B: Institution  
Delområde C: Lethal/aktivitetsrambla  
Delområde D: Lokalcenter

50 m. 100 m.



# Kortbilag 4 Veje og stier



## SIGNATUR

- ▬▬▬▬▬ Lokalplanrådets afgrænsning
- ▭ Byggefelt letthal/aktivitetsrampla
- ⋯⋯⋯ Principiel sti
- ⋯⋯⋯ Principiel sti/brandvej, 3 meter
- Eksisterende hovedstier
- - - Eksisterende tværstier
- ⋯⋯⋯ Eksisterende rekreative stier
- ▬ Vej
- P Parkeringsareal

50 m. 100 m.

## Bilag 1 Servitutoversigt

Mat. nr.	Byrde	Vedr. mat. nr.	Bemærkninger
21.08.1964	Dok. om oversigt	16a	Ingen bemærkninger
09.03.1971	Dok. om anvendelse og bebyggelse	16a	Ingen bemærkninger
16.10.1972	Dok. om afstand til planlagt byggeri	16a	<b>Servituten aflyses</b>
19.02.1974	Dok. om afløbsledning	16a	Ingen bemærkninger
21.05.1974	Dok. om højdebegrænsning	16a	Ingen bemærkninger
10.07.1974	Dok. om transformerstation	16a	Ingen bemærkninger
08.01.1975	Dok. om afløbsledning og pumpestation	16a	Ingen bemærkninger
16.05.1975	Dok. om transformeranlæg	16a	Ingen bemærkninger
28.08.1979	Dok. om varmeanlæg og skraldesug	16a	Ingen bemærkninger
21.03.1983	Dok. om leje af varmecentral	16a	Ingen bemærkninger
13.05.1983	Dok. om kollektiv varmforsyning	16a	Ingen bemærkninger
08.09.1994	Dok. om forsynings/afløbsledninger	16a	Ingen bemærkninger
04.10.2001	Dok. om byggeretsligt skel	16a	Ingen bemærkninger
27.02.2004	Lokalplan 1.38	16a	<b>Servituten aflyses</b>
26.09.2006	Dok. om 3 meter bred sti	16a	<b>Servituten aflyses</b>
08.06.2009	Dok. om jordforurening	16a	Ingen bemærkninger

# MILJØVURDERING AF PLANER - SCREENINGSSKEMA

marts 2014

Lokalplan 1.65 Boligbebyggelsen Vejleåparken

## Læsevejledning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved miljøvurdering af lokalplaner anvendes nærværende tjekliste. Fremgangsmåden er beskrevet nedenfor.

### *Step 1 – Indledende screening:*

Indledningsvis undersøges det om lokalplanen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af lokalplanen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering (gå videre til step 2 – scoping). Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget (gå til step 2 – screening).

### *Step 2 – Planens indvirkning på miljøet (scoping/screening):*

Tjeklisten omfatter de miljøparametre, der typisk skal tages i betragtning ved en miljøvurdering. For hver enkel parameter foretages en kvalitativ vurdering, ved afkrydsning, af lokalplanens indvirkning på den pågældende miljøparameter.

Skal der jf. step 1 foretages en miljøvurdering, anvendes tjeklisten som en afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scoping). De miljøparametre, der vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet (positiv/negativ indvirkning) ved brug af tjeklisten, skal indgå i den videre miljøvurdering.

Skal der jf. step 1 foretages en screening af, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget, anvendes tjeklisten som et screeningsværktøj. Hvis én eller flere miljøparametre vurderes at kunne blive påvirket ved gennemførelse af lokalplanen, skal der foretages en egentlig miljøvurdering. I dette tilfælde vil den udfyldte tjekliste direkte kunne anvendes som scoping af hvilke miljøparametre, der skal medtages i miljøvurderingen.

Såfremt der udføres en miljøvurdering vil denne blive sammenholdt med et såkaldt 0-alternativ, der beskriver den situation der pt. er (status quo) eller ville være såfremt de planlagte aktiviteter ikke blev gennemført.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 316 af 2004) bilag 3 eller 4.		X	
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
<b>Befolkning og sundhed</b>				
Indendørs støjpåvirkning			X	Lokalplanen fastholder den eksisterende bebyggelse, hvorfor der ikke er nogen ændret og væsentlig påvirkning af miljøet ved den nye lokalplan. Lokalcentret skal som virksomheder allerede overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for 'Støj fra virksomheder', hvilket betyder at de nye tagboliger er sikret imod støj. Støj fra lethallen ses som en påvirkning for de omkringliggende boliger. Derfor bliver der sat krav om i lokalplanen, at lethallen skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for 'Støj fra virksomheder', da organiseret idræt bliver betegnet som virksomhed. Derudover vil der i lokalplanen være krav om en jordvold, der kan fungere som et landskabeligt støjdæmpende element overfor boligerne, der ligger tættest på.
Sundhedstilstand			X	Lethallen skal bruges til organiseret og uorganiseret idræt, og vil derfor skabe bedre mulighed for at dyrke forskellige aktiviteter og bevægelse. Det vurderes at kunne forbedre den sundhedsmæssige tilstand for brugere af og beboere i området. Resten af lokalplanområdet fastholdes i de rekreative områder og påvirker dermed ikke miljøet.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X	Der vil være krav om tilgængelig adgang til lethallen i lokalplanen, så alle har mulighed for at benytte sig af lethallen. Det har dog ikke nogen væsentlig indvirkning på miljøet.
Friluftsliv/rekreative interesser	X			
Begrænsninger og gener overfor befolkningen	X			
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>				
Dyreliv	X			
Planteliv	X			
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			
Habitat-områder	X			
Spredningskorridorer	X			
Naturbeskyttelse jf. NBL § 3	X			
Grønne områder			X	Det sydlige gårdrum er i dag hovedsagligt et grønt område med tre jordvolde. Det grønne areal vil med lethallen blive reduceret. Det

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				vurderes dog til ikke at have en væsentlig betydning, da det grønne areal ikke bliver brugt i dag og det som område bliver brugt som gennemgangsrum.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold	X			
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening			X	Området er undtaget klassificering?? i byzone, og der skal dermed ikke ansøges om jordflytning, medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er kortlagt som forurenede. Oplysninger kan søges i Ishøj Kommune.
Risiko for jordforurening	X			
Jordhåndtering/flytning	X			
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X			
Udledning af spildevand	X			
Grundvandsforhold	X			
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X			
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	X			
<b>Støj</b>				
Støj			X	Det vurderes, at lethallen vil forårsage en mer støj i området. Da den bliver brugt til organiseret idræt, kan der i lokalplanen sættes krav til støjgrænser. Samtidig vil der i lokalplanen også blive sat krav til en jordvold mellem lethal og boliger, der kan fungere som støjvold.
Vibrationer	X			
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/belastning			X	Der skal sikres brandadgang til lethallen, og i forbindelse med etableringen af lethallen skal der opsættes cykelparkeringsstativer, der kan betjene brugere af lethallen. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning, da brandadgangen kun betyder en ændring i et allerede eksisterende stiforløb.
Støj	X			
Energiforbrug	X			

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
<b>Miljøparametre</b>	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Sikkerhed	X			
Risiko for ulykker	X			
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima			X	Vejleåparken er ikke et risikoområde for oversvømmelse. Lokalplanen vil dog give mulighed for at etablere åbne og rekreative regnvandsbassiner eller fordampningsbede for at skabe et mere differentieret gårdmiljø
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier	X			Der er et hovedhus fra en gammel gård i det sydlige gårdrum, som har en kulturhistorisk værdi, men det bliver ikke påvirket med lokalplanen
Kirker	X			Vejleå Kirke der blev opført i 1997 har ikke en kirkebyggelinje, da den er en del af et allerede eksisterende byområde..
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug			X	Lethallen vil inddrage en del af det grønne gårdrum, men det vurderes til stadig at have en størrelse, der gør at gårdrummet virker grønt. Derfor vurderes det ikke, at lethallens arealforbrug har betydning for miljøet. Muligheden for tagboliger på lokalcentret vil ikke inddrage areal fra gårdrummet.
Energiforbrug			X	Lokalplanen vil give mulighed for at etablere solceller og -fangere på boligbebyggelsens sydvendte tage. Da det er i en 5-6 etagers højde, vurderes det ikke at blive til gene for de omkringboende.
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer, råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			
<b>Visuel effekt</b>				
Arkitektonisk udtryk			X	Lethallen vil have et andet arkitektonisk udtryk end resten af Vejleåparken. I bestemmelserne i lokalplanen er der krav om, at lethallen har et let udtryk samt omfang og placering. Der er i lokalplanen også mulighed for at give tagboligerne et nyt og moderne udtryk i en samhörighed med det eksisterende Vejleåparken. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere solceller og –fangere på det eksisterende boligbyggeri samt grønne tage på tagboliger og bebyggelsens småbygninger såsom skure o.l. Det



Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				vurderes ikke at have indvirkning på miljøet.
Lys og/eller refleksioner			X	Lethallen skal placeres i nærheden af boliger, og der vil derfor være bestemmelser i lokalplanen, så dens materialer ikke er til gene for beboerne i form af lys eller refleksioner. Det vurderes derfor ikke at påvirke boligerne og andre omgivelser væsentligt.
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet			X	Et øget fokus på og forbedring af aktiviteterne i området. Lethallen vil skabe aktiviteter og give mere liv med en større kreds af brugere, som kan bidrage til en faldende kriminalitet. Der vil i lokalplanen være krav om belysning, som derudover kan skabe tryghed i området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
<b>Socioøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	X			Lethallen kan tiltrække beboerne og brugere fra andre boligområder, og dermed være et samlingspunkt for mange forskellige mennesker – unge som gamle. Det vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet.
Påvirkning af erhvervsliv	X			

§ 4. Afgørelse af, om en plan eller program er omfattet af § 3, træffes af den myndighed, der er ansvarlig for tilvejebringelsen af planen eller programmet.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 om, hvorvidt en plan eller et program efter bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 3, og stk. 2, må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der i alle tilfælde tages hensyn til kriterierne i bilag 2.

Stk. 3. Myndigheden skal høre berørte myndigheder, før der træffes afgørelse efter stk. 2, jf. § 1, stk. 3, nr. 5, og § 12.

Stk. 4. Hvis myndigheden træffer afgørelse om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering, skal myndigheden snarest muligt og før den endelige godkendelse eller vedtagelse af planen eller programmet offentligt bekendtgøre denne afgørelse og begrundelsen herfor. Bekendtgørelsen skal indeholde oplysning om, i hvilket omfang afgørelsen kan påklages og fristen herfor.

## Bilag 2

**Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 4, stk. 2**

1. Planernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:

- i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler,
- i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki,
- planens eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,
- miljøproblemer af relevans for planen eller programmet og
- planens eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).

2. Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:

- indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
- indvirkningens kumulative karakter
- indvirkningens grænseoverskridende karakter
- faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)
- indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)
- værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
  - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
  - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier og
  - intensiv arealudnyttelse og
- indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.