

APRIL 2016  
ISHØJ KOMMUNE

# Miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 1.75

MILJØVURDERINGSRAPPORT

**COWI**



APRIL 2016  
ISHØJ KOMMUNE

# Miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 1.75

MILJØVURDERINGSRAPPORT

PROJEKTNR.

A081585

DOKUMENTNR.

2

VERSION

0.1

UDGIVELSES DATO

29. april 2016

BESKRIVELSE

Miljøvurderingsrapport

UDARBEJDET

ASTH

KONTROLLERET

UKJ

GODKENDT



# INDHOLD

1	Indledning	7
1.1	Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan 1.75	7
2	Ikke-teknisk resumé	9
2.1	Samlet vurdering af miljøpåvirkninger	9
2.2	Overvågning	10
2.3	Afværgeforanstaltninger	10
3	Lovgrundlag og proces for miljøvurdering	11
3.1	Tilgang og metode i miljøvurderingen	12
4	Miljøstatus	14
4.1	0-alternativ	18
5	Miljøvurdering	19
5.1	Vurdering af de enkelte miljøfaktorer	19
5.2	Samlet vurdering – miljømålsætninger	22
5.3	Fremtidig tilstand, hvis planerne ikke vedtages	23
6	Overvågning og afværgeforanstaltninger	24
6.1	Overvågning af miljøfaktorer	24
6.2	Krav til efterfølgende tilladelser	24



# 1 Indledning

Ishøj Kommune har udarbejdet lokalplan 1.75 – "Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19, Strandhaven" og Kommuneplantillæg nr. 3 for "Klimaparken". Lokalplanen giver mulighed for at ændre arealanvendelsen for et eksisterende lokalplanlagt område og afføder samtidig, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg (nr. 3) for området.

Lokalplanen afføder et krav om tilvejebringelse af et kommuneplantillæg fordi lokalplanen ændrer væsentligt i de eksisterende rammer er begge planer omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 1. Både kommuneplantillægget og lokalplanen er omfattet af de planer, som er nævnt i lovens § 3, stk. 1, nr. 1, og nedlægger endvidere rammer for anlægsprojekter anført i lovens bilag 4.

## 1.1 Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan 1.75

Ishøj Kommune har udarbejdet en lokalplan for en del af det eksisterende lokalplanlagte område 1.11.3. Lokalplanen indgår som en del af byomdannelsen af helhedsplanen for "Det lille erhvervsområde" i Ishøj. Lokalplanen fastlægger rammerne for den fremtidige arealanvendelse i området og ændrer bl.a. arealanvendelsen fra detailhandel, industri, værksteder, erhvervs, kontor og serviceerhverv til boligområde.

Da lokalplanens bestemmelser ikke kan rummes inden for den eksisterende kommuneplan, er der derfor sideløbende med lokalplanen blevet tilvejebragt et kommuneplantillæg. Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet i som en udmøntning af helhedsplanen for Det lille erhvervsområde, som Ishøj Byråd har vedtaget i efteråret 2015. Kommuneplantillæggets fysiske afgrænsning er sammenfaldende med delområde I i helhedsplanen, med undtagelse af det sydvestlige hjørne (Ishøj Varmeværk), som endnu vil forblive til offentlige formål.

Lokalplanens væsentligste ændringer fra de eksisterende rammer er:

- › Overgang fra detailhandel, industri, værksteder, erhvervs, kontor og serviceerhverv til boligområde.

- › Ændring af bebyggelse fra 2 til 6 etager

De væsentligste ændringer som kommuneplantillægget medfører er:

- › Ændring af arealanvendelse fra detailhandel, industri, værksteder, erhvervs, kontor og serviceerhverv til bolig, offentlige- og kulturelle institutioner, administrations- og kontorerhverv, liberalt erhverv, blandede byfunktioner teknisk anlæg til regnvand/multiplads, grønt fællesområde.
- › Maksimal bygningshøjde ændres fra 9 til 28 meter.
- › Maksimalt antal etager fra 2 til 8.
- › Klimatilpasning integreres i kommuneplantillægget og lavpunkter i området prioriteres til grønne områder/park/multiplads.
- › Det eksisterende rammeområde 3.E.5 opdeles og erstattes med 2 nye rammeområder henholdsvis 1.B.25, der dækker det meste af helhedsplanens delområde I og 3.E.11, der dækker helhedsplanens delområde II, som fastholder det eksisterende erhverv



## 2 Ikke-teknisk resumé

Ishøj Kommune har udarbejdet et kommuneplantillæg for Det lille erhvervsområde og en lokalplan for en del af området. Kommuneplantillægget fastlægger rammerne for den kommende arealanvendelse i området herunder at arealet ændres fra erhvervsområde til boligområde. Lokalplanen fastsætter mere specifikke bestemmelser for anvendelsen af lokalplanområdet.

Miljøvurderingen belyser miljøpåvirkningerne af de ændringer som lokalplan og kommuneplantillægget medfører. Miljøvurderingen bygger på en afgrænsningsrapport, som har været sendt i høring hos de berørte myndigheder som i dette tilfælde kun har været Vej-, park og miljøafdeling og Forsyningen.. Der er indkommet ét høringssvar fra vejmyndigheden.

Det indkomne høringssvar har ikke givet anledning til ændring i den foreslåede afgrænsningsrapport der blev fremsendt i forbindelse med høringen. I det videre arbejde med miljøvurderingen er følgende miljøfaktorer blevet udpeget som de, der kan berøres væsentligt af lokalplanen:

- › Jordforurening
- › Arealanvendelse
- › Vand
- › Visuel påvirkning

### 2.1 Samlet vurdering af miljøpåvirkninger

Når Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan 1.75 endeligt vedtages, kan følgende indvirkninger på miljøtilstanden forventes:

- › **Jordforurening:** Kommuneplantillægget og lokalplanens arealer indeholder forurenede jord. Dette er både områder med kendt forurening og områder, hvor der skal tages prøver inden der må foretages anlægsarbejde. Med overgang af områdets status i kommuneplantillægget fra erhvervsområde til boligområde, vurderes det, at risikoen for jordforurenede aktiviteter reduceres.
- › **Arealanvendelse:** Arealanvendelsen i området ændres med vedtagelse af kommuneplantillægget til boligområde med mulighed for op til 800 boliger. Li-

geledes indeholder kommuneplantillægget krav om klimatilpasning i området. Dette vil foruden håndtering af regnvand medvirke til flere grønne områder. Ændringerne vil lokalt ændre væsentligt i arealanvendelsen da de funktioner der er tilknyttet boliger ændrer området. Dog vil det i et større perspektiv ikke være en væsentlig ændring, da området i forvejen er bebygget og indeholder enkelte boliger.

- › **Vand:** Med vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være mulighed for etablering af op mod 800 boliger. Dette kan ændre væsentligt i vandforbruget. Det skal derfor sikres, at både vandforsyning og kloaknet kan håndtere de ændrede mængder.

Kommuneplantillægget indeholder krav om klimatilpasning. Dette vil forsinke regnvandet og udlede vandet til en ny sø syd for området. Da vejvand kategoriseres som spildevand skal det sikres, at vandet ikke er forurennet ved udledning.

- › **Visuel påvirkning:** I kommuneplantillægget ændres rammerne for bebyggelse. Der vil fremover være mulighed for byggeri fra 9 meter op til 28 meter og fra 2 til 8 etager. Yderligere stiger bebyggelsesprocenten fra 80% til 100%. Ligeledes vil der være mulighed for klimatilpasning langs vejene i form af grøfter og grønne områder. Dette vurderes lokalt at kunne medføre væsentlige ændringer i det arkitektoniske udtryk. I et større perspektiv vurderes ændringen ikke at være væsentlig, da området i forvejen er omgivet af bebyggelse og er delvist afskærmet af træer.

## 2.2 Overvågning

Miljøvurderingen af planerne viser, at der kan være behov for at overvåge vandkvaliteten og søen syd for området. Dette skal sikre, at der ikke udledes forurennet spildevand.

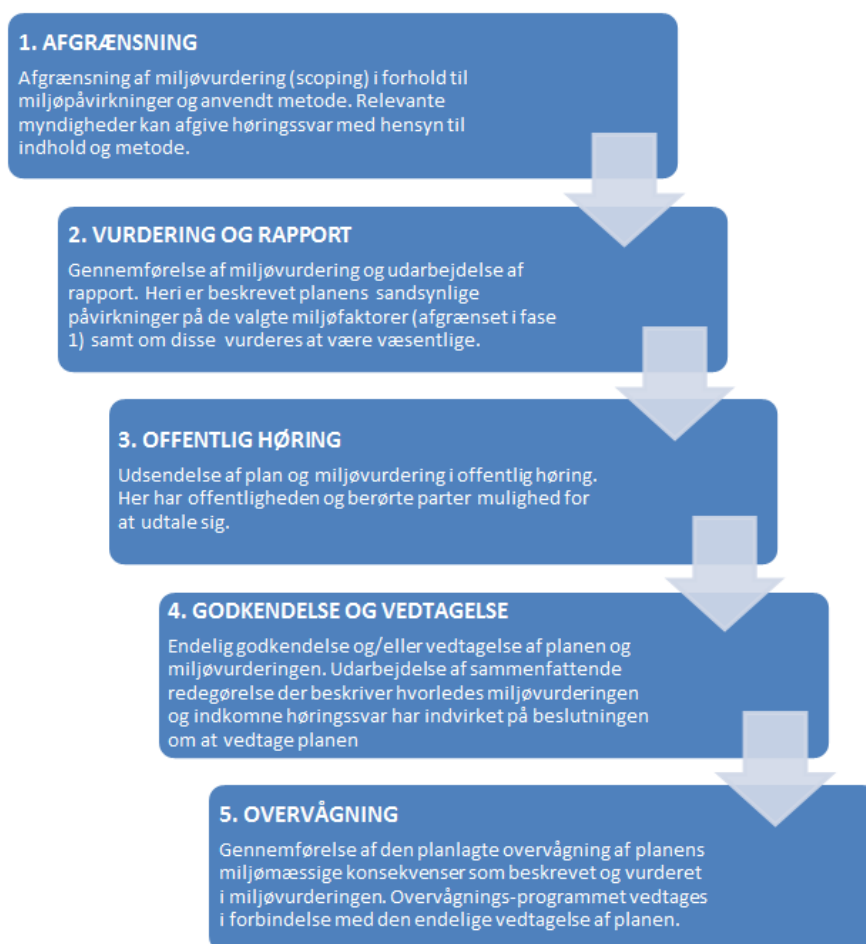
## 2.3 Afværgeforanstaltninger

For at sikre at det udledte vand fra det kommuneplanlagte område ikke er forurennet kan der etableres forskellige løsninger som renser vandet inden udledning.

Der er ikke identificeret andre behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen eller kommuneplantillægget.

### 3 Lovgrundlag og proces for miljøvurdering

Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan 1.75 er omfattet af kravet om miljøvurdering i Lov om miljøvurdering af planer og programmer ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 1. Miljøvurderingen vil blive gennemført efter de fem trin ses på Figur 3-1 **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet..**



Figur 3-1 Miljøvurderingsprocessens fem trin

### 3.1 Tilgang og metode i miljøvurderingen

Miljøvurderingens første del gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang, planforslagene forventes at medføre væsentlige indvirkninger på de udpegede miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningsrapporten. Neden for er kriterier, indikatorer og datagrundlag, som vil blive anvendt i miljøvurderingen, beskrevet.

Miljøvurderingens anden del gennemføres som en vurdering af, hvorvidt planerne antages at fremme eller udgøre en hindring for realisering af miljømålsætninger, som er fastlagt i planer/strategier vedtaget lokalt, regionalt eller nationalt.

#### 3.1.1 Afgrænsning, vurdering og kriterier

I afgrænsningsrapporten er de miljøfaktorer der sandsynligvis vil blive påvirket af gennemførelsen af planernes tiltag identificeret og fastlagt. Afgrænsningsrapporten blev sendt i høring hos berørte myndigheder, som i dette tilfælde kun var Ishøj Kommunes Vej-, park- og miljøafdeling og Forsyningen, der fik mulighed for at kommentere forslaget til afgrænsningen af miljøvurderingen. Høringen gav også mulighed for, at stille forslag til miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen og forslag til alternative løsninger, der også burde indgå i miljøvurderingen.

Der er indkommet et høringsvar fra vejmyndigheden omkring, hvorvidt luftforurening skal behandles som følge af en trafikal ændring. I forhold til den målte årsdøgnstrafik på Ishøj Strandvej forventes det, at omlægningen af områdets status til boligområde maksimalt vil kunne medføre en trafikal stigning på 3-6% på Ishøj Strandvej. Dette betragtes som en mindre stigning, og emnet vil derfor fortsat ikke behandles i miljøvurderingen.

I tabel 1 angives de kriterier og indikatorer, der er anvendt ved vurderingen af de sandsynlige miljøpåvirkninger for hver af de relevante miljøfaktorer.

Tabel 1 Vurderingskriterier og indikatorer

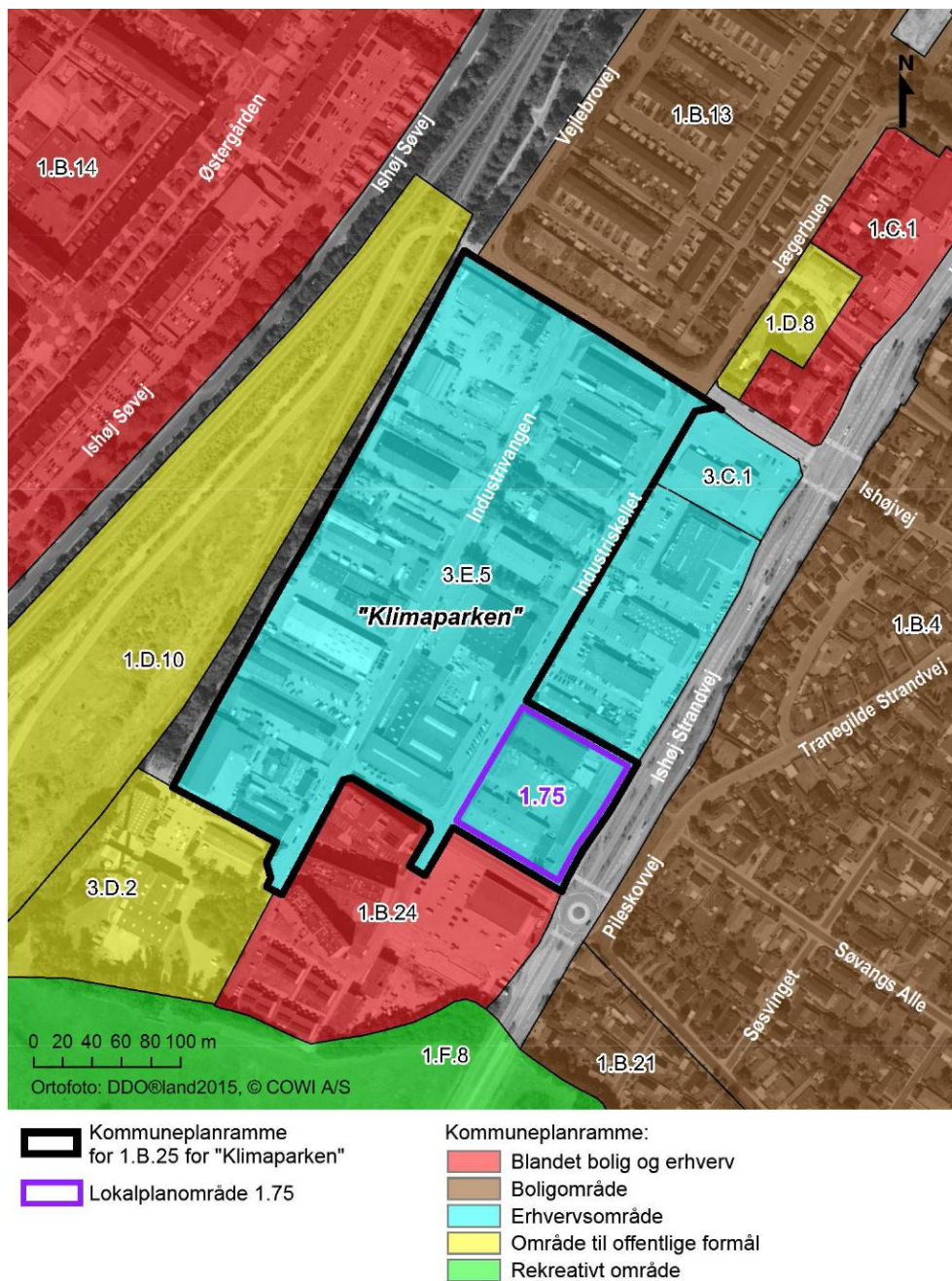
Miljøfaktorer	Vurderingskriterier	Indikatorer	Databehov
<b>Jord og arealanvendelse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Håndtering af forurenede jord ved kommende anlægsarbejde og arealanvendelse som følge af nye bestemmelser.</li> <li>› Ændringer i arealanvendelsen som følge af nye rammer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Jordmængder der skal flyttes og håndteres</li> <li>› Ændringer i bebyggelse, højder og tæthed af bygninger</li> </ul>	Kvalitative

<p><b>Vand</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Ændringer i det eksisterende vandforbrug som følge af ændret arealanvendelse.</li> <li>› Ændringer i lokal regnvandshåndtering og dermed spildevandshåndtering som følge af implementeret klimatilpasning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Typen af arealanvendelse og vandforbrug</li> <li>› Typer af regnvandshåndtering/LAR</li> </ul>	<p>Kvalitative</p>
<p><b>Visuel påvirkning</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Ændringer af visuelle udtryk i området som følge af ændrede rammer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Nye rammer for bygnings- og etagehøjde samt grønnere præg</li> </ul>	<p>Kvalitative</p>

## 4 Miljøstatus

Kommuneplantillæggets fysiske afgrænsning er sammenfaldende med delområde I i Helhedsplanen for Det lille erhvervsområde, med undtagelse af det sydvestlige hjørne som endnu vil forblive til offentlige formål. Den eksisterende kommuneplanramme 3.E.5 for området er erhvervsområde med anvendelsen "Detailhandel, industri, værksteder, erhvervs, kontor og serviceerhverv".

De eksisterende kommuneplanrammer ses på Figur 4-1.



Figur 4-1 Kommuneplanrammer omkring "Klimaparken" og Lokalplanområde 1.75

Områdets afgrænsning er sammenfaldende med lokalplanen 1.11.3, som fastlægger detaljerede rammer for arealanvendelsen i området til "lettere industri og håndværksvirksomhed, til kontor- og serviceerhverv, forsamlingslokaler samt virksomhed som har tilknytning til de pågældende erhverv eller som efter Byrådets skøn finder plads i området". Foruden den ovennævnte anvendelsesmulighed tillader lokalplanen også, at der kan indrettes en portnerbolig eller en bolig til anden person med lignende tilknytning til de tilstedeværende virksomheder.

Området som Kommuneplantillæg nr. 3 "Klimaparken" omfatter, er i dag erhvervsområde med lav bebyggelse op til to etager og en bebyggelsesprocent på maksimalt 80%. Størstedelen af området er befæstet med få og små grønne områder/græsplæner. Området, som lokalplan 1.75 omfatter, er i dag erhvervsområde

heder i lave bygninger og tilhørende parkeringsarealer og med enkelte indslag af grønne områder. Det lille erhvervsområde er omgivet af boliger mod øst og nord og mindre områder med "blandet bolig og erhverv" og "offentlige formål" mod nord og syd.

Hele rammeområde 1.B.25 er områdeklassificeret og dele af området har desuden områder kortlagt som V1- og V2-forurenet. Forureningen ses på Figur 4-2.

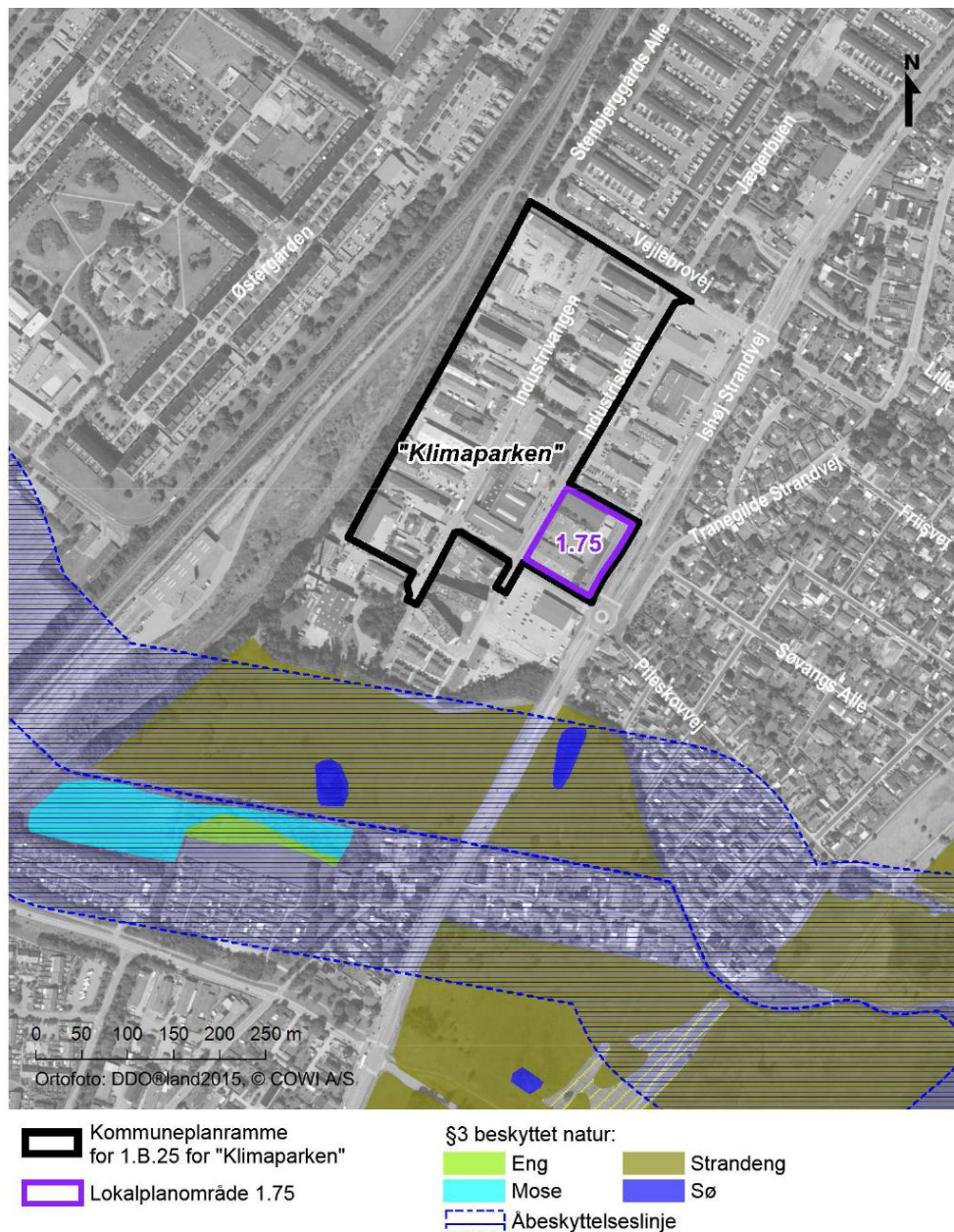


Figur 4-2 Jordforurening omkring "Klimaparken" og lokalplanområde 1.75

Hele rammeområde 1.B.25 indgår som en del af helhedsplanen for Det lille erhvervsområde. Helhedsplanen indeholder flere principper for klimatilpasning som derfor fungerer som grundlag for Kommuneplantillægget.



Der ligger ikke beskyttet natur inden for erhvervsområdet, men ca. 250 meter syd for ligger en § 3-beskyttet<sup>1</sup> sø og Baldersbæk (Lille Vejleå) som også er beskyttet. Omkring åen er der åbeskyttelseslinje, som ikke påvirkes af hverken lokalplanområdet eller kommuneplantillægget. Yderligere er hele det grønne område mellem åen og Kommuneplanområderne 3.D.2 (Ishøj Varmeværk) og 1.B.24 (Fasanparken) udpeget som § 3-beskyttet eng. Udpegningerne ses på Figur 4-3.



Figur 4-3 Beskyttet natur omkring "Klimaparken" og Lokalplanområde 1.75

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 1578 af 08/12/2015 af lov om naturbeskyttelse

## 4.1 0-alternativ

0-alternativet er den tilstand og udvikling, der kan forventes, hvis Kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 1.75 ikke vedtages. I dette tilfælde vil det betyde, at området fortsat vil fungere som erhvervsområde. De nærmere bestemmelser for arealanvendelsen fra den eksisterende lokalplan 1.11.3 vil ligeledes være gældende.

Miljøvurderingen af kommuneplantillægget og lokalplanen vil derfor først og fremmest fokusere på kommuneplanens ændrede rammer for området og opdeling lokalplanens detaljering af arealanvendelsen, som en fastlæggelse af yderligere rammer for fremtidige anlægstilladelser.

0-alternativet udgør sammenligningsgrundlaget for miljøvurderingen. Kommuneplantillægget og lokalplanen holdes således op mod den eksisterende tilstand i området med de allerede fastlagte rammer for anvendelsen af området. Der er ikke i øvrigt udarbejdet alternativer til lokalplanen eller kommuneplantillægget. Derimod er der løbende indarbejdet bestemmelser og rammer som skal optimere miljø- og naturforhold i området i lyset af den i planen tiltænkte arealanvendelse.

## 5 Miljøvurdering

I de følgende afsnit beskrives de sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til de enkelte miljøfaktorer som følge af en endelig vedtagelse af kommuneplantillægget "Klimaparken". og lokalplanen for "Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19, Strandhaven". Vurdering af planforslagenes forenelighed med de kortlagte overordnede miljømålsætninger er beskrevet i afsnit 5.2. Endelig er de miljømæssige konsekvenser af 0-alternativet vurderet.

Vurderingen af indvirkningen på de enkelte miljøfaktorer er gennemført på baggrund af generel viden om indvirkningerne af de i planernes forudsatte aktiviteter.

### 5.1 Vurdering af de enkelte miljøfaktorer

I dette afsnit beskrives planernes sandsynlige væsentlige indvirkninger på de miljøforhold, som på grundlag af afgrænsningsrapporten er udvalgt som de relevante miljøfaktorer.

#### 5.1.1 Jordforurening og arealanvendelse

##### Jordforurening

Jorden inden for "Klimaparkens" (Kommuneplantillæg nr. 3 afgrænsningen) er diffust forurennet. Flere steder er der desuden ejendomme, som er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2).

Ved ændring af rammerne i kommuneplantillægget til boligområde vil dette muliggøre, at bebyggelsen i området ændres og fortættes. Da anvendelse af området til boliger er miljøfølsom arealanvendelse i Jordforureningslovens<sup>2</sup> forstand vil dette medføre krav om håndtering af jordforureningen i området. Dette vil medføre anlægs- og graveaktiviteter. Når jorden er udpeget som diffust forurennet (områdeklassificeret) er der krav om jordprøver, inden der må flyttes jord fra matriklen. De V1 og V2 kortlagte områder er omfattet af kravene i Jordforureningsloven § 6 stk. 2 kan der ifølge § 8 stk. 4 nr. 1 sættes vilkår om gennemførelse af miljø- og sundhedsmæssigt nødvendige foranstaltninger af hensyn til arealanvendelsen.

---

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 895 af 03/07/2015 af lov om forurennet jord

Ved kommende planlægning af den specifikke arealanvendelse i de af kommuneplantillæggets arealer, der er omfattet af V1 og V2 forurening, skal det derfor sikres, at arealanvendelsen ikke er i konflikt med jordforureningen. Dette gøres f.eks. ved at foretage nødvendige forundersøgelser med henblik på enten oprensning eller undgåelse af placering af miljøfølsom arealanvendelse på forurenede arealer. Inden for Lokalplanområde 1.75 skal der søges om tilladelse jf. § 8 i Jordforureningsloven ved bygge- og anlægsarbejde inden for den del som er V2-kortlagt.

Yderligere skal det sikres, at der ved den kommende implementering af klimatilpasning i hele Kommuneplanområde "Klimaparken", at kommunens retningslinjer for håndtering af forurenede jord overholdes.

Da arealanvendelsen ændres til miljøfølsom arealanvendelse kan der blive stillet krav om forundersøgelser. Dette kan fordyre anlægsarbejdet, såfremt der træffes væsentlig forurening. Omdannelse af områdets status fra erhverv til boligområde i kommuneplantillægget vil med stor sandsynlighed medføre, mindre risiko for forurening af grundene end der er i dag, fordi der vil være krav om forudgående oprensning eller anden afværgeforanstaltning. Påvirkningen fra jordhåndtering forventes at være midlertidig og kortvarig. I opgravningsfasen kan mindre miljøgener optræde lokalt i form af lugt. På længere sigt er oprensningen af arealerne en væsentlig positiv miljøpåvirkning.

## Arealanvendelse

Arealanvendelsen i kommuneplanområde "Klimaparken" ændres fra "Detailhandel, industri, værksteder, erhvervs-, kontor og serviceerhverv" til et boligområde. Lokalplan 1.11.3 er arealmæssigt sammenfaldende med kommuneplanramme 3.E.5. Med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 3 kan den eksisterende lokalplan 1.11.3 ikke længere rummes inden for rammeområdet da denne også fastsætter anvendelsen mere specifikt for erhvervsområdet til lettere industri, håndværksvirksomhed, m.m.

Den eksisterende lokalplan 1.11.3 indeholder rammer med muligheden for etablering af enkelte boliger (f.eks. portnerboliger) inden for området. Når området overgår til boligområde vil bebyggelsestætheden derfor stige og dermed også antallet af mennesker, der bevæger sig rundt i området.

I Ishøj Kommuneplan beskrives det, at der har været en tilbagegang i virksomheder som ønsker at etablere sig i området. Derfor kan overgangen til boliger skabe et mere attraktivt byrum, da der ligeledes findes både detailhandel, rekreative arealer og god infrastruktur i nærområdet.

Kommuneplantillægget for "Klimaparken" åbner desuden muligheden for, at indarbejde klimatilpasning. Samtidig muliggør kommuneplantillægget, at der fremover etableres grønne områder/multiplads/park på lavtliggende punkter i området. Dette vil ligeledes have indflydelse på arealanvendelsen med grønne arealer i området og bidrage til integration af klimatilpasningen i området.

Da området overgår fra erhvervsområde med en stor del befæstede arealer og uden særlige grønne opholdsarealer til boligområde med langt tættere bebyggelse

end tidligere, vurderes arealanvendelsen og de funktioner, der er tilknyttet området, at ændre sig væsentligt. Lokalt giver kommuneplantillægget derfor mulighed for, at ændre arealanvendelsen væsentligt.

## 5.1.2 Vand

### Vandforbrug

Ved fastlæggelse af rammen for området fra erhvervsområde til boligområde åbnes der mulighed for, at vandforbruget vil ændres. Der kommer en væsentlig tættere bebyggelse og flere folk til området. Hermed er der mulighed for, at vandforbruget vil ændres fra det eksisterende niveau.

Det gennemsnitlige vandforbrug pr. person i hustanden er 107 liter i døgnet<sup>3</sup>. Hvis der kommer hen mod 800 hussstande og det antages, at der kun bor én person pr. husstand vil det være et gennemsnitligt vandforbrug på ca. 31.000 m<sup>3</sup> vand om året. Hvis denne mængde afviger væsentligt fra det eksisterende vandforbrug skal det sikres, at Ishøj Forsyning kan levere den øgede mængde og at ledningsnettet kan håndtere den øgede mængde spildevand.

### Klimatilpasning

Kommuneplantillæg nr. 3 "Klimaparken" indeholder retningslinjer for klimatilpasning. Bl.a. indeholder det krav om LAR-løsninger langs bygninger, i vejforløbene på pladser i området og som kan skabe rekreativ merværdi og bidrage til grønne forbindelser i bydelen. Ligeledes skal terrænmæssigt lavt beliggende punkter prioriteres til fælles grønne områder/park/multiplads, som ligeledes fungerer som teknisk anlæg ved opstuvning af regnvand ved ekstreme regnvandshændelser. Hensynet til klimatilpasning er del af implementeringen af helhedsplanen gennem krav om håndtering af regnvand.

Klimatilpasningen skal bl.a. ske ved forsinkelse af vandet via grønne grøfter enten som wadier eller med faskine. Vandet skal forsinkes i området og skal ifølge helhedsplanen ledes til et regnvandsbassin umiddelbart sydvest for "Klimaparken" og videre til den § 3-beskyttede sø på engen sydvest for området. Dette stiller et vist krav til kvaliteten af det udledte vand. Vejvand kategoriseres efter spildevandsbekendtgørelsens<sup>4</sup> § 4 som spildevand. Da der ikke må ændres i tilstanden af § 3-områder skal LAR-løsningerne udformes, så vejvandet renses til et acceptabelt niveau før det udledes. Dette skal enten gøres i den løbende forsinkelse eller i regnvandsbassinet inden udledning. Rensningen kan f.eks. foregå via en olieudskiller eller sandfang.

## 5.1.3 Visuel påvirkning

Det kommuneplanlagte område "Klimaparken" ændrer arealanvendelsen til boliger. Yderligere ændres den maksimale bygningsprocent fra 80% til 100%, maksimal

---

<sup>3</sup> DANVA. Vand i tal 2015

<sup>4</sup> Bekendtgørelse nr. 153 af 25/02/2016 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4

bygningshøjde fra 9-28 meter og det maksimale etagemeter fra 2 til 8. Kommuneplantillægget integrerer desuden klimatilpasning ved, at der kan etableres LAR-løsninger langs bygninger og i vejforløbet og som skal medvirke til et grønnere område og rekreativ merværdi.

Der bliver derfor mulighed for væsentligt mere og tættere byggeri end hidtil. Ændringen i rammerne for det højere byggeri er lokalt en væsentlig ændring i de arkitektoniske udtryk for området, da byggeri aktuelt kun er tilladt op til to etager. Terrænet i Ishøj er fladt, så bygninger i 28 meter vil nogle steder kunne ses fra længe afstand. Dog vurderes det ikke at være en væsentlig ændring i landskabet da størstedelen af nærområdet i forvejen er bebygget og mod syd og vest omgivet af træer. Dette vil medvirke til at afskærme området og begrænse de visuelle ændringer.

## 5.2 Samlet vurdering – miljømålsætninger

Vurderingen i forhold til miljømålsætningerne skal sikre, at Kommuneplantillægget og lokalplanens ændringer ikke strider imod planer og målsætninger eller indsatsprogrammer i de pågældende planer.

De relevante planernes målsætninger er anført i tabellen nedenfor.

Tabel 2 Relevante miljømålsætninger, der er indgået i afgrænsningen af miljøvurderingen

Emne	Målsætninger	Påvirkning
<b>Arealanvendelse</b>	Målsætninger fremsat i Fingerplan 2013	I overensstemmelse
<b>Jord</b>	Målsætninger fremsat i regionale strategi- og handleplaner vedrørende jordforurening	Positiv
<b>Vand</b>	Målsætninger som fremsat i de statslige vandplaner efter vandrammedirektivet	I overensstemmelse – skal monitoreres
	Håndtering af overfladevand og implementering af klimatilpasning efter Ishøj Kommunes Helhedsplan	I overensstemmelse

I forhold til de overordnede miljømålsætninger, som har været kortlagt i forbindelse med afgrænsningen af miljøvurderingen, gælder helt generelt, at kommuneplantillægget og lokalplanen er i overensstemmelse med disse målsætninger og i et enkelt tilfælde har positiv virkning (jordforurening) for at opnå de pågældende miljømålsætninger.

## 5.3 Fremtidig tilstand, hvis planerne ikke vedtages

Såfremt Kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplantillæg 1.75 ikke vedtages endeligt vil de ovenfor beskrevne miljøpåvirkninger ikke finde sted. De væsentligste miljøpåvirkninger identificeret i miljøvurderingen er fundet sted i forbindelse med nye bygningshøjder og arealanvendelse.

Kommuneplantillægget indeholder retningslinjer for klimatilpasning som er i overensstemmelse med helhedsplanens principper om regnvandshåndtering inden for og uden for området. Uden kommuneplantillæggets retningslinjer vil helhedsplanens principper for klimatilpasning være umulige at gennemføre i praksis uden tilvejebringelse af et andet plangrundlag.

0-alternativet betyder samtidig, at der ikke fastsættes nye bestemmelser for arealanvendelsen end dem fastlagt i Ishøj Kommuneplan 2014 og lokalplan 1.11.3.

## 6 Overvågning og afværgeforanstaltninger

### 6.1 Overvågning af miljøfaktorer

Miljøvurderingen af Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan 1.75 viser, at planernes tiltag vurderes at give begrænsede virkninger på miljøet. Der vil være nogle væsentlige ændringer i bl.a. arealanvendelsen og bebyggelseshøjde, men ændringerne vurderes at være lokale.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vil ikke i sig selv have indvirkning på miljøet, men de tiltag og projekter som planen muliggør, vil påvirke miljøet bl.a. gennem en fortætning af bebyggelse. Ishøj Kommune vil, midtvejs i den kommende planperiode, være forpligtet til at udarbejde en ny planstrategi. Strategien skal indeholde oplysninger om planlægning gennemført på grundlag af den seneste version af kommuneplanen. Denne redegørelse vil bl.a. se på konsekvenserne af den allerede gennemførte planlægning, samt rumme en stillingtagen til fremtidig strategi for den følgende nye eller reviderede kommuneplan.

Derimod kan der med kommuneplantillæggets retningslinjer omkring klimatilpasning være forhold som kan kræve overvågning. Vandet som udledes fra området via klimatilpasningsprojekter til søen beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 på engen syd "Klimaparken". Se Figur 4-3. Såfremt vandet medfører ændring i tilstanden af engområdet er det i strid med bestemmelserne fra Naturbeskyttelsesloven. Det skal derfor sikres at vandkvaliteten er af en tilstrækkelig kvalitet før det kan udledes. Engen og Baldersbækken, som vandet i sidste ende løber ud i, skal dog overvåges i de første år efter de ændrede forhold for afledning af vandet.

### 6.2 Krav til efterfølgende tilladelser

Som afværgeforanstaltning for at undgå at urensset vej- og overfladevand udledes til engen kan vandet f.eks. renses via sandfang eller olieudskillere inden udledning.

Jordhåndtering og flytning af forurenede jord forventes at blive gjort efter kommunens gældende retningslinjer herom. Ligeledes vurderes det, at anlægsarbejde vil blive fortaget efter de gældende hensyn til støj og følsomhed i forhold til nabobebyggelse.



Der er ikke identificeret andre behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med miljøvurderingen.