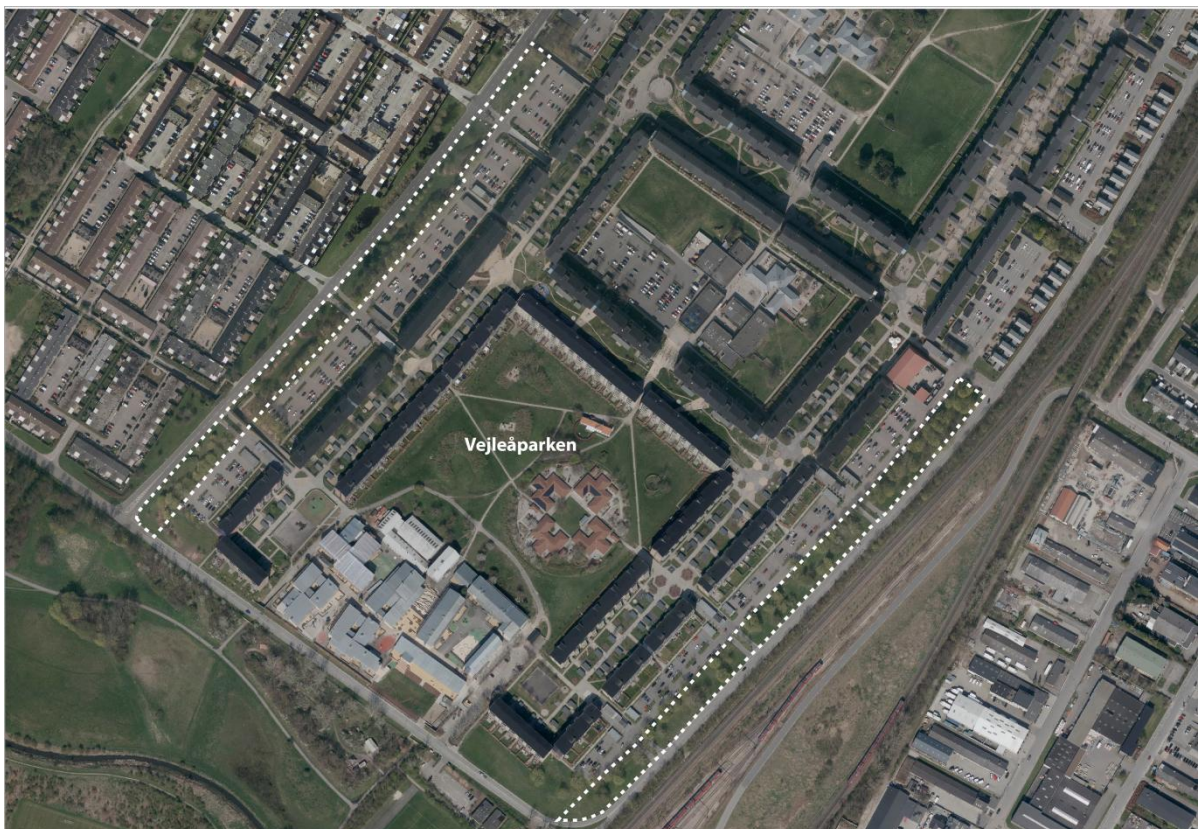




# Lokalplan 1.73

## Rækkehuse ved Vejleåparken



## **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 af bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

<b>Redegørelse .....</b>	<b>4</b>
Lokalplanens formål .....	4
<b>Eksisterende forhold .....</b>	<b>4</b>
Lokalplanområdets afgrænsning .....	4
Anvendelse .....	6
Ubebyggede arealer .....	6
<b>Fremtidige forhold.....</b>	<b>7</b>
Anvendelse .....	7
Bebyggelse .....	7
Ubebyggede arealer .....	8
<b>Overordnet planlægning .....</b>	<b>10</b>
<b>Øvrig planlægning og lovgivning.....</b>	<b>12</b>
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>16</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	16
§ 2. Område og zonestatus .....	16
§ 3. Udstykning.....	16
§ 4. Anvendelse .....	16
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	17
§ 6. Forsyning .....	17
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 9. Klima og energi.....	20
§ 10. Ubebyggede arealer .....	20
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen .....	21
§ 12. Aflysning af servitutter .....	22
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	22
§ 14. Retsvirkninger .....	22
<b>Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....</b>	<b>23</b>
<b>Kortbilag 2 Anvendelse.....</b>	<b>24</b>
<b>Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering...</b>	<b>25</b>
<b>Kortbilag 4 Veje, stier og parkering .....</b>	<b>26</b>
<b>Kortbilag 5 Ubebyggede arealer.....</b>	<b>27</b>
<b>Illustrationsbilag 1 .....</b>	<b>28</b>



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

## Redegørelse

### Baggrund

Boligforeningen AAB har forelagt Ishøj Kommune et ønske om at opføre rækkehuse i én etage på de grønne arealer, der ligger på begge sider af Vejleåparken langs Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej. Rækkehusene fortsætter bebyggelsen af familie- og ungdomsboliger fra 2004, som blev opført lige nord for de to områder, som denne lokalplan omhandler. Ishøj Kommune oplever en stor efterspørgsel på boliger i mindre størrelser og i ét plan. Dette imødekommer AABs projekt, der også fuldender muligheden for boliger i randbebyggelsen af Vejleåparken.

### Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at opføre rækkehuse i én etage i randbebyggelsen af Vejleåparken. I lokalplanen fastsættes bestemmelser for placering, omfang og udseende af boligbebyggelsen. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser for parkeringspladser, belysning og belægning. Derudover muliggør den solceller på tagene eller grønne tage.

## Eksisterende forhold

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet indeholder to områder, der udgør tilsammen ca. 2 ha.

Lokalplanområdet (*delområde I*) vest for Vejleåparken er afgrænset af Ishøj Boulevard mod vest, Ishøj Søvej mod syd og Ågårdens parkeringsareal mod øst.

Lokalplanområdet (*delområde II*) øst for Vejleåparken er afgrænset af Ishøj Søvej mod øst og syd og Østergårdens parkeringsareal mod vest.

Lokalplanområdet (*delområde I* og *delområde II*) er omfattet af matrikel 124, Ishøj By, Ishøj, 125, Ishøj By, Ishøj og en del af matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj, der svarer til resten af de grønne arealer ved matrikel 124 og 125 ind mod parkeringspladserne ved Vejleåparken.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Det omkringliggende område

#### *Delområde I*

Vest for delområde I på modsatte side af Ishøj Boulevard ligger Strandgårdsparken fra 1971-75, en boligbebyggelse med



Kig over Ishøj Boulevard mod Strandgårdsparken

515 rækkehuse i ét plan bygget op omkring 29 gårde med parkering. De er opført i rød tegl og har alle baghaver.



Boligbebyggelsen Vejleåparken og parkeringsareal set fra Ishøj Boulevard

Strandgårdsparken har mod Ishøj Boulevard et grønt areal, hvor der flere steder er afskærmende beplantning.

Øst for delområde I ligger det 4-5 etagers boligbyggeri Vejleåparken, som blev opført i 1970-74, hvor Ishøj blev udbygget. Området blev renoveret i 2010, hvor bebyggelsen fik nye facader med tegl, der igennem den store bebyggelse skifter fra gul til rød tegl, inddækkede altaner og grå bygningsdetaljer. Ud for delområde I er Vejleåparken i gul tegl mod nord og rød tegl mod syd. Stueetagen i bebyggelsen har adgang til egen have. De er afgrænset af hække med direkte adgang til parkeringspladsen, der omgiver hele bebyggelsen.

Vejleåparkens parkeringsareal er det areal, der ligger umiddelbart op til delområde I. Det har græsheller med træer, der adskiller parkeringspladser fra kørselsvejen. Derudover er der ikke beplantning.

Syd for lokalplanområdet på den anden side af Ishøj Søvej ligger kystkilen, som er et naturområde med sø og stier, der forbinder området ned til Ishøj Sø og videre til Strandparken.

Mod nord ligger seks punkthuse med ungdomsboliger fra 2004. De er opført i gul tegl med grå bygningsdetaljer omkring hjørnevinduerne, hvor første etage har altan. De er opført med to forskudte bygningskroppe med ensidet taghældning og er forbundet med et åbent trappetårn. Ud mod Ishøj Boulevard er der en støjskærm, der er beplantet.



Luftfoto med markering af vigtige steder omkring lokalplanområdet



Rækkehuse nord for delområde II



Boligbebyggelsen Vejleåparken og parkeringsareal set fra Ishøj Søvej



Beplantning i delområde I



Parkeringsareal ved Ishøj Søvej

### Delområde II

Øst for delområde II på modsatte side af Ishøj Søvej kører S-toget. Baneterrænet er afskærmet af træer og buskads, så der ikke er direkte udsigt til togene, der kører forbi.

Vest for delområde II ligger Vejleåparkens etagebebyggelse, som er beskrevet ovenfor under delområde I. Her er facaderne i rødlig tegl ved den nordlige ende af delområdet og gule tegl ved den sydlige ende. Vejleåparkens parkeringsplads, der ligger lige op til delområdet, har samme karakter som Ågårdens parkeringsplads. (se beskrivelse på side 5)

Ved den nordlige del af delområdet ligger Vejleåparkens varmecentral med saddeltag. Den var ikke en del af renovationen af Vejleåparken i 2010 og fremstår med røde metalplader som facade- og tagbeklædning. Varmecentralens bygningshøjde er ca. 12 meter. Ud mod delområde II har varmecentralen et indhegnet areal. Indhegningen er et rødmalet plankeværk, som er blevet udvidet med et areal til en varmepumpe. Det er indhegnet med et metalhegn. Afstanden til indhegningen fra delområdet er på ca. 8 meter.

Nord for området ligger fire rækker af familieboliger fra 2004 etageboliger i 2 etager med lejligheder på ét plan. De er opført som gavlhuse med grå pladebeklædning på facaden og bygningsdetaljer i rødt træværk.

### Anvendelse

Lokalplanområdet er i dag udlagt som reservation af udvidelse af de to veje, Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej.

### Ubebyggede arealer

Begge delområder er i dag ubebyggede grønne arealer, der fungerer som bufferzoner og afskærmning for Vejleåparkens parkeringsarealer.

Ved Ishøj Boulevard står der træer hovedsaglig ind mod parkeringspladsen med en mere spredt beplantning på græsarealet ud mod Ishøj Boulevard. Ved Ishøj Søvej er beplantningen mere tæt med større træer spredt ud over hele det grønne areal. Træerne er ahorn, hestekastanier og vandgran.

Terrænet falder mellem 0,5-1 meter fra parkeringspladserne ud mod Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej.

### Vej, sti og parkeringsforhold

Lokalplanområdets to delområder er hver især opdelt i tre arealer på grund af to overkørsler til Vejleåparkens parkeringsareal. Derudover er der ikke eksisterende vej, sti og parkering i selve lokalplanområdet.

## Fremtidige forhold

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

### Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at opføre rækkehuse i én etage på de eksisterende grønne arealer langs begge sider af Vejleåparken. Bebyggelsen forholder sig til det omkringliggende område ved at være i et plan som Strandgårdsparken. Med bebyggelsens placering i lokalplanområdet vil den i videst mulig omfang tage hensyn til den eksisterende beplantning. Det betyder, at området med bebyggelse stadig vil virke grønt.

Rækkehusene skal have 1 parkeringsplads til hver bolig, som skal være i direkte forbindelse med boligen. Handicap-parkeringspladser skal etableres ud over de 1 parkeringsplads pr. bolig.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

### Anvendelse

Lokalplanområdet er delt op i to delområder (I og II), der begge skal anvendes til boligformål.

### Bebyggelse

Boligerne placeres forskudt og vinklet, så hvert rækkehus vender mod øst/vest på langs af hver delområde, så lys og luft til boligerne optimeres. Samtidig gør placeringen, at indblik både ind i bebyggelsen og ud mod naboerne bliver minimeret.

Rækkehusene opføres i ét plan med tre forskellige boligstørrelser 59 m<sup>2</sup>, 79 m<sup>2</sup> og 93 m<sup>2</sup>. De to mindste rækkehuse er placeret skiftevis i rækken, som afsluttes med det største rækkehus i hver ende som et gavlhus.

Husene skal opføres i tegl med ensidet taghældning mod parkeringspladsen. På forfacaden er indgangspartiet trukket tilbage. Bagfacaden har forskydninger i facaden, der danner et hjørne i læ med terrasse. Derudover er rækkehusenes indbyrdes placering også forskudt der betyder at de hver især har semiprivat uderum ved for- og baghave. Vinduespartierne er store og i fuld højde. På taget er der placeret et prismeformet ovenlys, der giver lys ind midt i boligen. Om aftenen vil ovenlyset og husets glashjørne på bagfacaden lyse op som lanterner i natten.

Ved indgangspartiet op imod nabohuset bliver der opført et udhus i træ til opbevaring af cykler og lignende. De bliver opført med trælister eller pladebeklædning, som er let i udtrykket og en kontrast til boligens murværk.

### **Ubebyggede arealer**

Der skal anlægges terrasse ud for køkkenet mod øst, der giver mulighed for at nyde formiddagssolen ude. I indhakked mod vest med adgang fra stue og værelse anlægges der yderligere en terrasse, som afskærmes mod naboen med en pergola i lodrette trælameller.

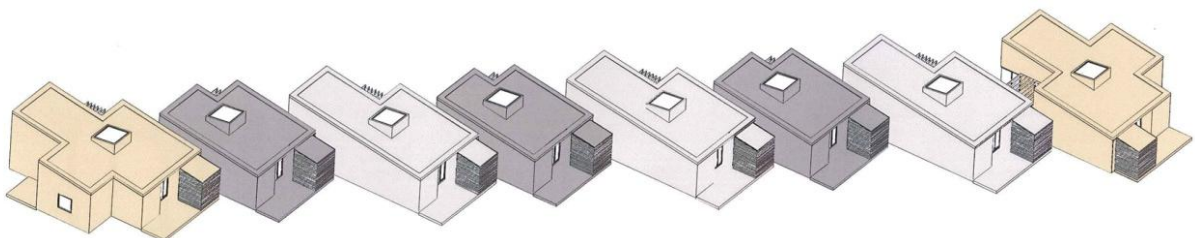
Belægningen på de to terrasser skal være fast, eventuel med fliser eller et trædæk.

Rækkehusenes vinkling på grunden giver endvidere mulighed for at tilpasse sig den fine eksisterende beplantning. Så hvor det er muligt bibeholdes de eksisterende træer og beplantning. Rækkehusene har mod Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej en have på op til 90 m<sup>2</sup> med levende hæk omkring. Derudover vil der blive plantet træer ud mod Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej, så baghaverne visuelt bliver skærmet fra trafikken. Ud mod parkeringspladsen plantes der lave buske som afgrænsning mod naboen.

Trafikken på Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej samt S-togene kan betyde, at der skal etableres en støjskærm ud mod Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej, så støjkrafterne på 58 dB for inde- og uderum bliver overholdt. For at området kan beholde sit grønne præg, skal støjafskærmningen være begrønnet.

Ved opførelsen af rækkehusene vil belysningen ved Vejleåparkens fælles parkeringsareal umiddelbart blive flyttet, så den med de nye parkeringspladser ved rækkehusene bliver placeret mest optimalt. Forarealet til boligerne vil blive belyst af pullerter, og ved indgangsparti og udhus er belsningen væghængt.

Der bliver anlagt en legeplads nord for bebyggelsen ved Ishøj Boulevard, der skal fungere som nærlegeplads med redskaber til motorik og bevægelsesleg, sandkasser og bænke til ophold.



*Principskitse af rækkehusenes placering og udformning*



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

Overkørslerne fra Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej ind til Vejleåparkens parkeringsareal skal bibeholdes.

Parkeringsnormen i lokalplanområdet er på 1 parkeringsplads pr. bolig. Den bliver anlagt med direkte ind- og udkørsel fra og til den eksisterende kørselsvej på Vejleåparkens parkeringsareal. Parkeringspladserne kan udføres med græsarmering, så området kan beholde så grønt et præg som muligt.

### **Klima**

Rækkehusenes ensidige taghældning er velegnet til solceller og grønne tage, som kan hermed være med til at styrke bæredygtigheden i bebyggelsen. Derfor giver lokalplanen mulighed for solceller og grønne tage i bebyggelsen.

Regnvand bliver ledt til kommunens regnvandssystem, da jordbundsforholdene ikke er velegnet til nedsivning. Det vil foregå med åbne LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), så det bliver en del af den rekreative oplevelse. Eksempelvis med åbne render eller regnvandbassin.

## 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 bestemte for lokalplanen.

### Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj Kommune er beliggende i det ydre storbyområde og har i kommunen en grøn kile og kystkile.

Fingerplanen åbner mulighed for, at der kan ske en intensivere 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.

Lokalplanområdet er en del af det stationsnære område, som ligger op til 1.200 meter fra stationen og busholdepladsen. Indenfor dette område sikrer Fingerplanen muligheden for at bygge tæt, så det underbygger målet om en sammenhængende by.

Den kommunale planlægning skal respektere følgende mulige, fremtidige overordnede kollektive trafik anlæg: Fingerplanens § 23, punkt 5) Overhalingsspor på S-banen mellem Ny Ellebjerg og Hundige.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

### Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 1.B.14 "Vejleåparken". Kommuneplanen indeholder visioner for udviklingen i kommunen og retningslinjer for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kulturarv, trafik, miljø, klima og natur.

<b>1.B.14 "Vejleåparken"</b>	
Hovedanvendelse	Blandet bolig og erhverv
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 75
Maks. antal etager	5
Maks. bygningshøjde	19
Specifik anvendelse	Boligformål, institution, lokalcenter, kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesart	Etageboliger
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> . Maksimalt bruttoetageareal og udvidelsesmuligheder fremgår af tabel under retningslinjer for detailhandel.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014

### **Lokalplan**

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for boligformål. Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.65 Boligbebyggelsen Vejleåparken. Denne lokalplan ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.73 Rækkehuse ved Vejleåparken.

## Øvrig planlægning og lovgivning

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

### **Museumsloven**

Kroppedal Museum har foretaget en kontrol, og vurderer på den baggrund, at der ikke vil være risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, da evt. fortidsminder inden for lokalplanområdet formentlig er blevet ødelagt ved opførelse af det eksisterende byggeri.

Hvis man i forbindelse med jordarbejdet støder på fortidsminder skal arbejdet standses og Kroppedal Museum skal adviseres, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14/12/2006).

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

### **Jordforureningsloven**

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurenede jord". De områder, der bliver undtaget områdeklassificeringen, er kendetegnende ved at være yngre boligområder. Der skal dermed ikke ansøges om jordflytning, medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er klassificeret som forurenede.

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker.

Projektet omhandler et-plans rækkehuse på maksimum 5 meter i bygningshøjde og er placeret 1,8 km fra kystlinjen. De vil ikke kunne ses fra kysten.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.73 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.

Der er ikke fundet servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

## **Støj**

Miljøstyrelsens gældende vejledninger med tillæg om støj fra veje og jernbaner skal overholdes i lokalplanområdet. Dette gælder også for det mulige fremtidige overordnet kollektive trafik anlæg; et overhalingsspor på S-banen mellem Ny Ellebjerg og Hundige.

### *Trafikstøj*

Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj. For boliger og udendørs opholdsarealer gælder følgende krav til støj fra veje maksimum 58 dB og fra jernbane maksimum Lden 64 dB.

## **Drikkevandsinteresser**

Ishøj Kommune er omfattet af Vandplan 2.4 for Køge Bugt.

### *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 uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår. Boligbebyggelse hører ikke under grundvandstruende aktiviteter.

## **Forsyning**

### *Spildevand og regnvand*

Det er kommunens målsætning at mest muligt vand håndteres lokalt inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmerede flader.

Nedsivning af regnvand fra veje, parkering og tagvand fra byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

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*

Området, som lokalplanområdet er en del af, bliver forsynet 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, som forudses at blive en fremtidig udfordring, har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Lokalplanområdet er blandt de 25 områder i kommunen, der i henhold til beregninger viser, at der er størst risiko for skader, som følge af oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til hvilke tiltag, der skal anvendes for at afhjælpe konsekvenserne af de store regnmængder. Regnvand skal som udgangspunkt holdes på egen grund, og 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 samt sikre at fast belægning er permeabel. Hvis jordforholdene ikke er velegnet til nedsivning, skal regnvand ledes til kommunens regnvandssystem.

Grundvandsstanden i lokalplanområdet er højt, der betyder, at området ikke er velegnet til nedsivning. Regnvand skal derfor ledes ned i kommunens regnvandssystem. Det skal ske i åbne render, så det får et rekreativt udtryk.

#### *Solceller*

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solceller på rækkehusenes tage.

#### *Passivhuse*

Såfremt at det kan dokumenteres, at der bliver opført passivhuse, kan der ske en fritagelse fra tilslutning til kollektiv varmforsyning.

### **Brand og redningsforhold**

Lokalplanen ændrer ikke på de eksisterende kørselsforhold til området.

## **Renovation**

Ishøj Kommunes affaldsplan tager udgangspunkt i en vision om en bedre udnyttelse af affaldet. Det skal sikres, at resourcerne i affaldet indsamles effektivt, så en høj grad af genanvendelse bliver mulig, samtidigt skal det være enkelt at sortere affaldet.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til, hvordan affald kan afleveres på en enkel måde, og hvordan affaldet sorteres effektivt og hensigtsmæssigt.

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

## **Lov om miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07 2013 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 anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 jf. § 3.1.1. Hvis planen fastlægger anvendelse 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.

Der er udarbejdet en screening af lokalplanen jf. bilag B. Kommunen skal inden afgørelsen høre berørte myndigheder om de har supplerende forhold, som de ønsker indgår i screeningen af planen jf. lovens § 4 stk. 3.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.73 i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og byggesmuligheder, 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 1.73.

# Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen sikrer udnyttelse af lokalplanområdet til rækkehuse i ét plan.
- 1.2 Lokalplanen sikrer et homogent udtryk i byggeriet, der har et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse.

## § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.1 og 1.2 og omfatter følgende matrikler 124, Ishøj By, Ishøj, 125, Ishøj By, Ishøj, en del af matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj: den østlige del af den grønne rabat ved Ishøj Boulevard og den vestlige del af den grønne rabat ved Ishøj Søvej.
- 2.2. Lokalplanområder ligger i byzone.

## § 3. Udstykning

- 3.1 De dele af matriklerne 124, Ishøj By, Ishøj og 125, Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen omfatter, skal arealoverføres til matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj forinden, der kan meddeles byggetilladelse.

## § 4. Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.1 og 2.2, må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt fællesanlæg.
- 4.2 Det er tilladt at drive virksomhed som liberale og service erhverv der almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
  - At virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig,
  - At virksomheden skal drives på sådan en måde at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - At virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
  - At virksomheden ikke medfører behov for parkering i området der ikke er plads til inden for lokalplanområdet.



## § 5. Vej, sti og parkeringsforhold

### Vej

- 5.1. Eksisterende overkørsler fra Ishøj Boulevard til Ågårdens parkeringspladser og fra Ishøj Søvej til Østergårdens parkeringspladser skal bibeholdes

### Parkering

- 5.2. Cykelparkering skal ske på det enkelte rækkehus areal.
- 5.3. Der skal anlægges 1 parkeringsplads til hver bolig, som skal være i direkte forbindelse med den enkelte bolig. Placering er vist på kortbilag 3.1 og 3.2.
- 5.4. Handicapparkeringspladser skal anlægges ud over de 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.5. Parkeringspladser skal mindst være 5 meter dybe og må ikke være overdækkede.
- 5.6. Der må ikke henstilles eller parkeres lastbiler, varevogne med egenvægt på mere end 3.500 kg, uregistrerede biler, campingvogne, både eller trailere.

## § 6. Forsyning

- 6.1. Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S
- 6.3. Rækkehusene skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### *Kommentar:*

*Såfremt det er dokumenteret, at rækkehusene bliver opført som passivhuse, fritages de fra tilslutning til kollektiv varmforsyning. Et passivhus bruger meget lidt energi til opvarmning m.m., så det kan opretholde et komfortabelt indeklima sommer og vinter med energi, det selv producerer.*

- 6.4. Regnvand skal føres til kommunens regnvandssystem.

### *Kommentar:*

*Det kan evt. ske ved tøndeopsamling ved hver boligenhed eller med LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i åbne render, der leder regnvand ned i det kommunale regnvandssystem. I det jordbundsforholdene i lokalplanområdet ikke er velegnet til ned-sivning.*

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse inden for byggefeltet, som principielt vist på kortbilag 2.1 og 2.2.

### *Kommentar:*

*Med principielt menes der, at bebyggelsen skal fastholde sine forskydninger i rækken, men at den præcise placering og retningen af rækkehusenes fodaftryk kan justeres inden for byggefeltet.*

- 7.2. Der må opføres op til 5.000 m<sup>2</sup> etagemeter fordelt på delområde I og delområde II.
- 7.3. Boligerne skal opføres i én etage.
- 7.4. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter.

### *Udhus*

- 7.5. Hver bolig skal have opført et udhus på maksimum 10 m<sup>2</sup> i forhaven.
- 7.6. Udhuset skal placeres i forlængelse af rækkehusene, som vist på illustrationsbilag 1, figur A-C.
- 7.7. Højden på udhusets facade parallelt med rækkehusets facade skal være 2,55 meter. (se illustrationsbilag 1, figur A og C)

### *Pergola*

- 7.8. Der skal opføres en pergola ved terrassen i haven, der skal placeres, som vist på illustrationsbilag 1, figur C-D.
- 7.9. Højden på pergolaen kan være op til 2,4 meter, og længden på den skal være ens i hele bebyggelsen.
- 7.10. Yderligere småbygninger må ikke opføres.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

### *Rækkehuse*

- 8.1. Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med facadetegningerne i illustrationsbilag 1, figur A-D.

### *Kommentar:*

*Med principielt menes der, at bebyggelsen skal fastholde sin taghældning, ovenlys og store vinduespartier, men at den præcise placering af dem kan justeres i behandlingen af byggesagen.*

- 8.2. Facader skal fremstå i blank eller pudset murværk eller en blanding af disse. Facaden skal have en farve, der harmonerer med Vejleåparkens facader.
- 8.3. Tagene skal udføres som ensidige taghældning med 7-12 grader.
- 8.4. Tagene skal udføres med enten falsede metalplader eller tagpap med lister.
- 8.5. Tagbeklædning må ikke være reflekterende og må ikke have en glansværdi højere end 10.
- 8.6. Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller have zinkoverflade. I så fald at regnvand bliver afledt direkte til terræn eller LAR-løsninger skal zinken være overfladebehandlet.

**Kommentar:**

*Zinktagrender skal coates/ overfladebehandles for at hindre udvaskning af metal i grundvandet samt ophobning af zink i de øverste jordlag.*

- 8.7. Ovenlys skal placeres på tagryg, som principielt vist på illustrationsbilag 1, figur A-C.
- 8.8. Eventuel ventilationsind- og udtag skal være indarbejdet i arkitekturen og må have en maksimum højde på 0,5 meter over tagflade.
- 8.9. Ventilationsind- og udtag skal have samme farve som tagfladen.
- 8.10. Vinduer og døre skal fremstå ensartet i bebyggelsen i en gråtone, som harmonerer med facaderne.
- 8.11. Pergolaer skal fremstå med ensartet overflade i en gråtone, der harmoniserer med facaderne. De skal være ens i delområde I og delområde II.

*Udhuse*

- 8.12. Udhuse skal udføres med en lodret trælistebeklædning som et espalierudtryk, som principielt vist på illustrationsbilag 1, figur A-C.
- 8.13. Espalieret på udhuse skal fremstå ubehandlet eller malet i én farve fra gråskalaen. Det skal være ens for hele bebyggelsen.
- 8.14. Udhusenes tage skal følge rækkehusets taghældning og være sammenhængende med rækkehusets tag, som i princippet vist på facadeillustrationerne på illustrationsbilag 1, figur A og C.

- 8.15. Tagene skal udføres i samme materiale som rækkehusets tag jf. pkt. 8.4.

*Skiltning og parabolantenner*

- 8.16. Skiltning og reklamer må ikke opsættes.
- 8.17. Parabolantenner og antenner skal placeres i en maksimum højde på 1,5 meter ved muren ud mod Ishøj Boulevard for delområde I og Ishøj Søvej for delområde II..

*Belysning*

- 8.18. Belysning ved parkeringspladser skal være maste belysning.
- 8.19. Stier skal belyses af pullerter

## **§ 9. Klima og energi**

- 9.1. Der kan monteres solceller på tagene.
- 9.2. Der kan etableres grønne tage på bebyggelsen.
- 9.3. Til afledning af regnvand skal der etableres LAR-løsninger, der er åbne og har en rekreativ værdi.

## **§ 10. Ubebyggede arealer**

- 10.1. Beplantning og ubebyggede arealer skal fremstå, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2 med eksisterende og ny beplantning.

*Belægning*

- 10.2. De enkelte rækkehuse skal have en terrasse i baghaven med et areal på op til 12 m<sup>2</sup>, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2.
- 10.3. Det enkelte rækkehus skal have belægning på et areal i op til 25 m<sup>2</sup> i forhaven, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2, Arealet er til terrasse, gangareal og parkeringspladser.
- 10.4. Gangareal skal udføres med en bredde på minimum 1,5 meter. Belægning skal være i fast belægning og kan være fliser.
- 10.5. Terrasser skal anlægges med fast belægning. Det kan være et trædæk eller fliser.
- 10.6. Der kan anlægges græsarmering på parkeringspladser.
- 10.7. Belægning i for- og baghave og parkeringsplads skal være robuste.

#### *Støjafskærmning*

- 10.8. Støjafskærmningen skal være begrønnet.
- 10.9. Støjafskærmningen må maksimalt være 2 meter høj.

#### *Beplantning*

- 10.10. Det skal tilstræbes at bevare så mange eksisterende træer som muligt.
- 10.11. Hække skal have en maksimal højde på 1,5 meter. Placering af hæk skal være, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2.
- 10.12. Hække kan suppleres med et trådhegn i en højde op til 1,2 meter.

#### *Oplag*

- 10.13. Udendørs oplag må ikke finde sted.

#### *Terræn*

- 10.14. Der må ikke terrænreguleres mere end 0,5 meter +/- fra middelkoten.

#### *Belysning*

- 10.15. Stier skal være belyst, og placeringen af armaturer skal ske i samspil med belysning på udhuse og parkeringsplads.
- 10.16. Til belysning af parkeringspladser skal de eksisterende gadelygter flyttes og placeres, så parkeringspladsen bliver belyst bedst muligt.

#### ***Kommentar:***

*Med principielt menes der, at der som udgangspunkt er udpeget placering for gadelygter ved parkeringspladsen, men at den nøjagtige placering kan justeres for at opnå den optimale belysning af parkeringsarealet.*

- 10.17. Belysning ved hoveddør og udhus skal være væghængt og ensartet i rækkehusbebyggelsen.

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

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning med tillæg om støj fra veje, støj og vibrationer fra jernbaner kan overholdes.

#### ***Kommentar:***

*Grundlaget for dette er særligt Fingerplanens § 23, punkt 5) Overhalingsspor på S-banen mellem Ny Ellebjerg og Hundige.*

- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend parkeringspladser er etableret.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend regnvand er ledt til kommunens regnvandssystem ved hjælp af åbne rekreative LAR-løsninger.

## **§ 12. Aflysning af servitutter**

- 12.1. Der er ingen servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

## **§ 13. Ophævelse af lokalplan**

- 13.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.73 Rækkehuse ved Vejleåparken ophæves de dele af lokalplan 1,65 Vejleåparken, som lokalplan 1.73 Rækkehuse ved Vejleåparken berører.

## **§ 14. Retsvirkninger**

- 14.1 I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## **Vedtagelsespåtegning**

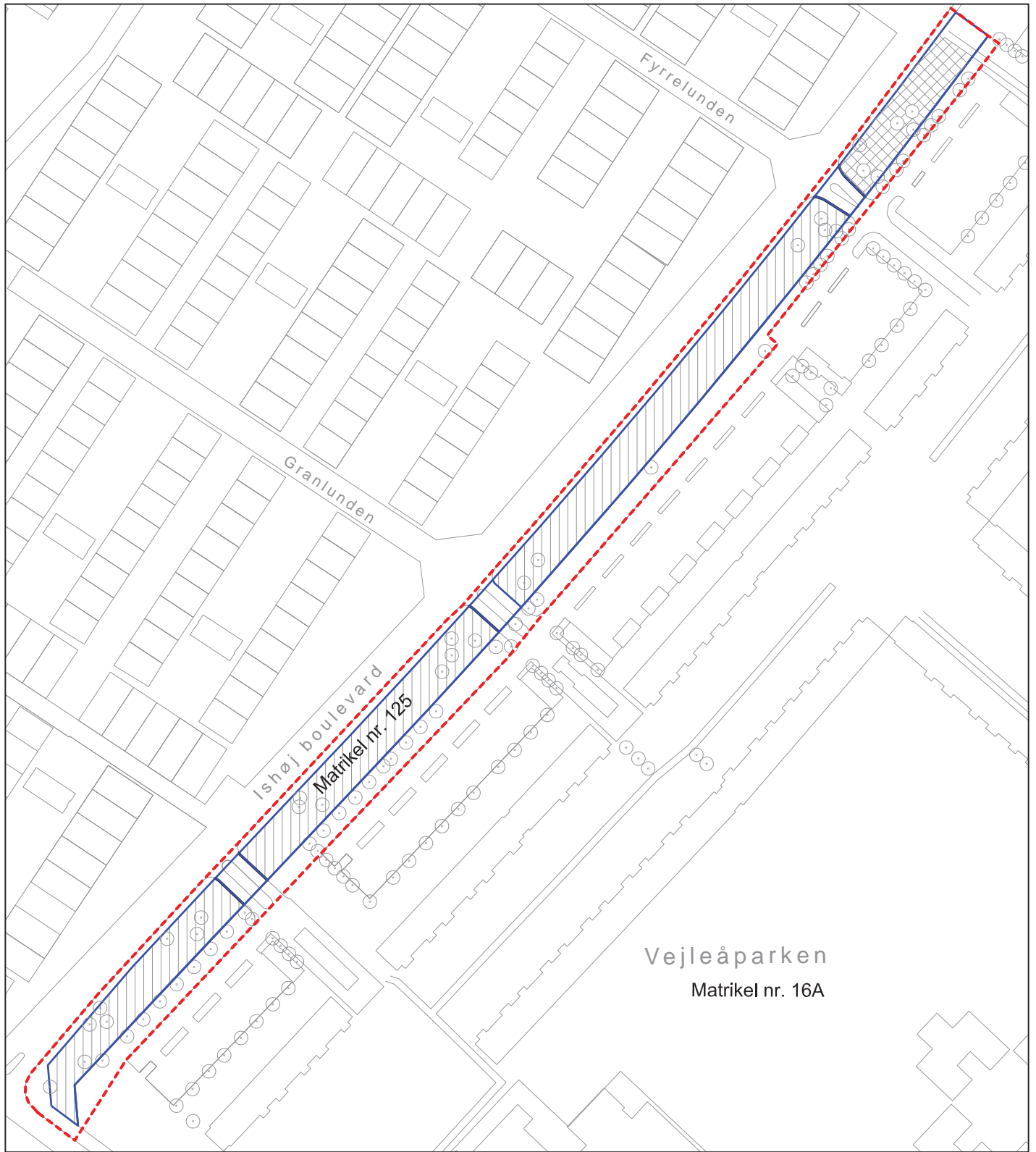
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd 1. december 2015.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Ole Horskær Madsen



Signaturforklaring



Matrikel afgrænsning  
Bolig (Ishøj Boulevard)



Matrikel afgrænsning  
Legeplads (Ishøj Boulevard)



Nord

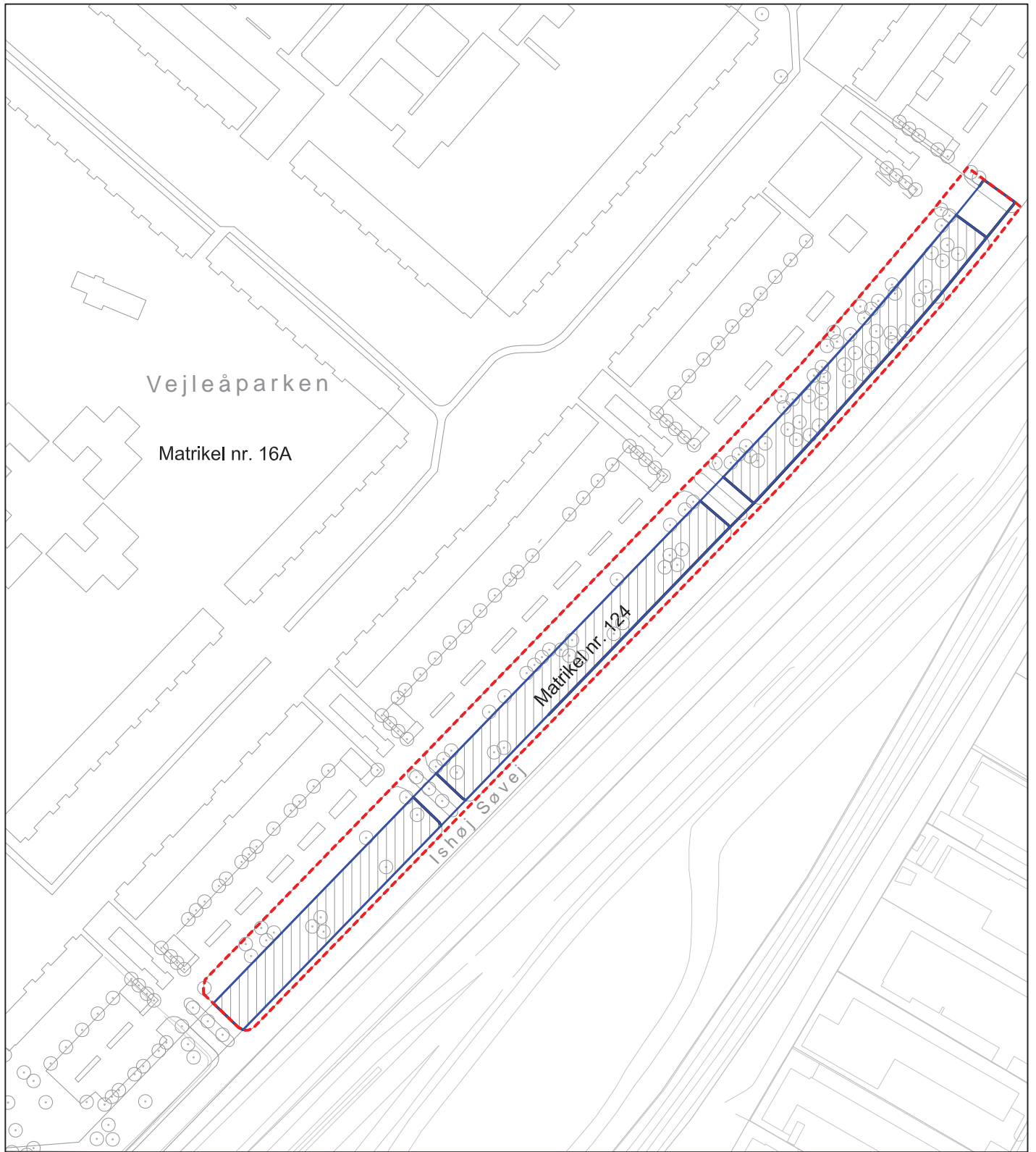
--- Lokalplansafgrænsning

# Kortbilag 1.1



## Lokalplanens Anvendelse- Delområde 1

05.08.2015

Mål: 1:2000



Signaturforklaring

-  Matrikel afgrænsning  
Bolig (Ishøj Søvej)
-  Lokalplansafgrænsning

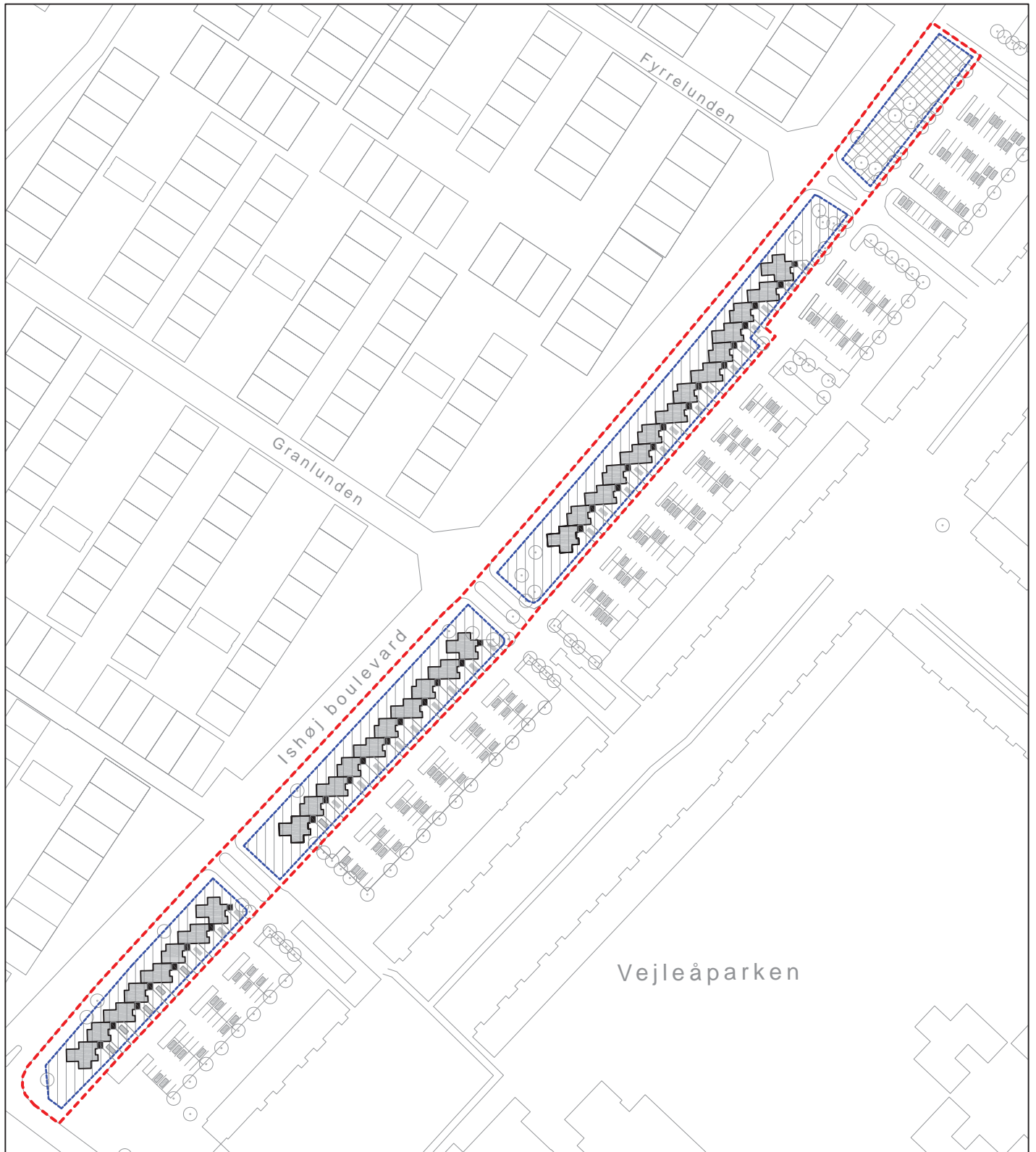


Nord

## Kortbilag 1.2 Lokalplanens Anvendelse - Delområde 2

05.08.2015  
Mål: 1:2000





Signaturforklaring



Byggefelt rækkehuse  
(Ishøj Boulevard)



Byggefelt legeplads  
(Ishøj Boulevard)

--- Lokalplansafgrænsning



Rækkehuse



Udhuse



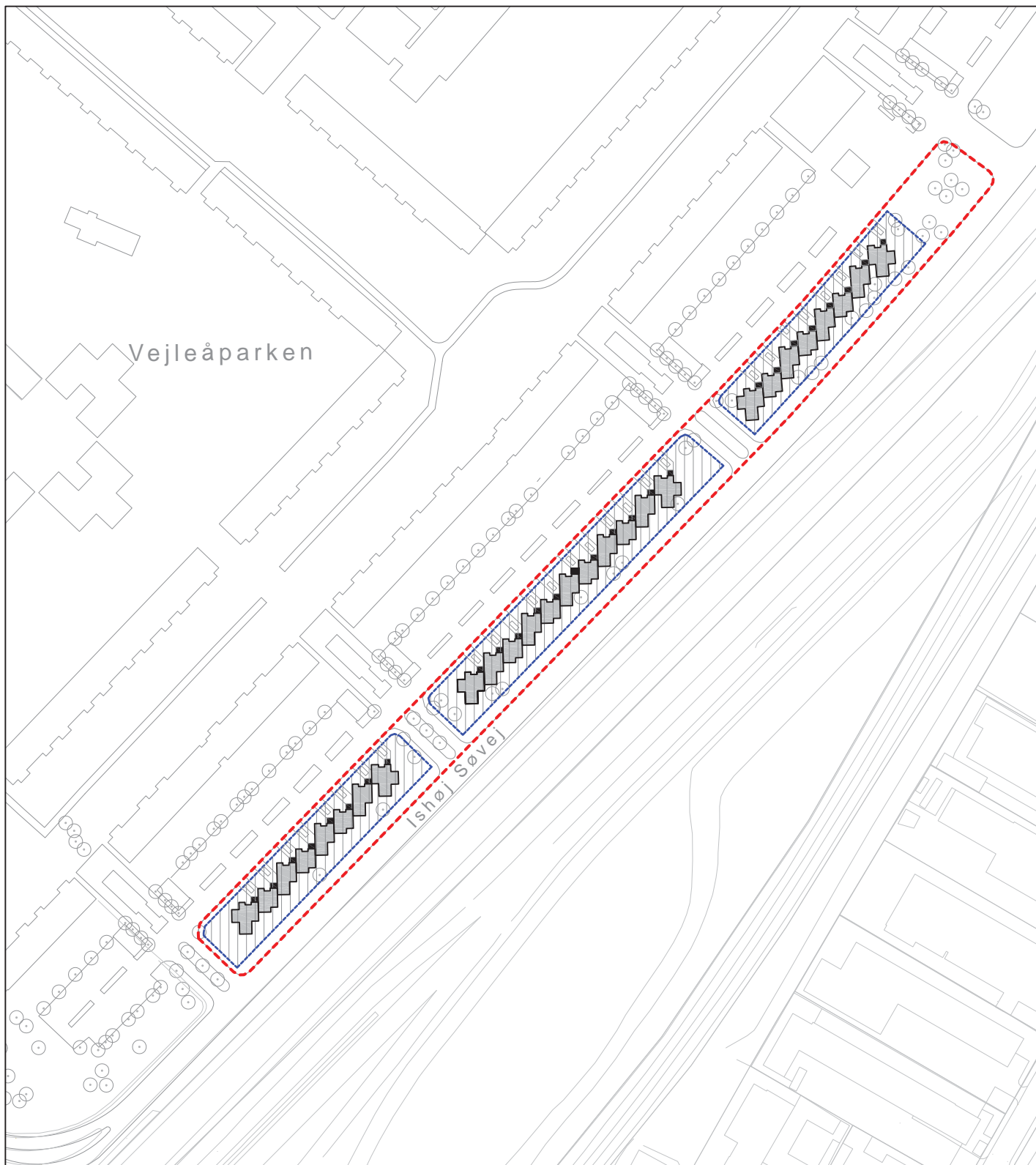
Nord

## Kortbilag 2.1

### Lokalplanens Placering & Omfang - Delområde 1

05.08.2015

Mål: 1:2000



Signaturforklaring



Byggefelt rækkehuse  
(Ishøj Søvej)



Nord



Lokalplansafgrænsning



Rækkehuse



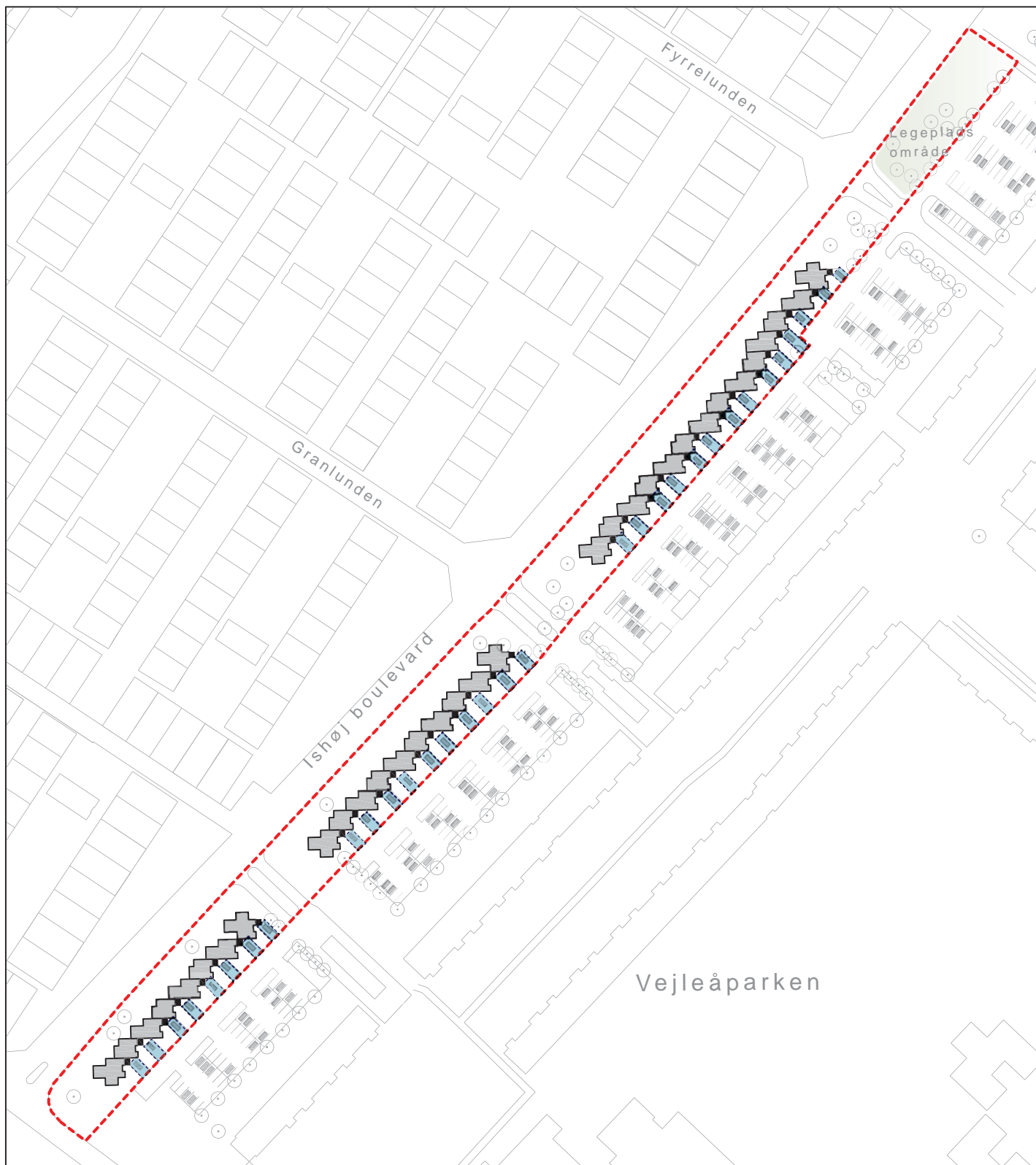
Udhuse

## Kortbilag 2.2

### Lokalplanens Placering & Omfang- Delområde 2

05.08.2015

Mål: 1:2000



Signaturforklaring

 Parkering

 Lokalplansafgrænsning

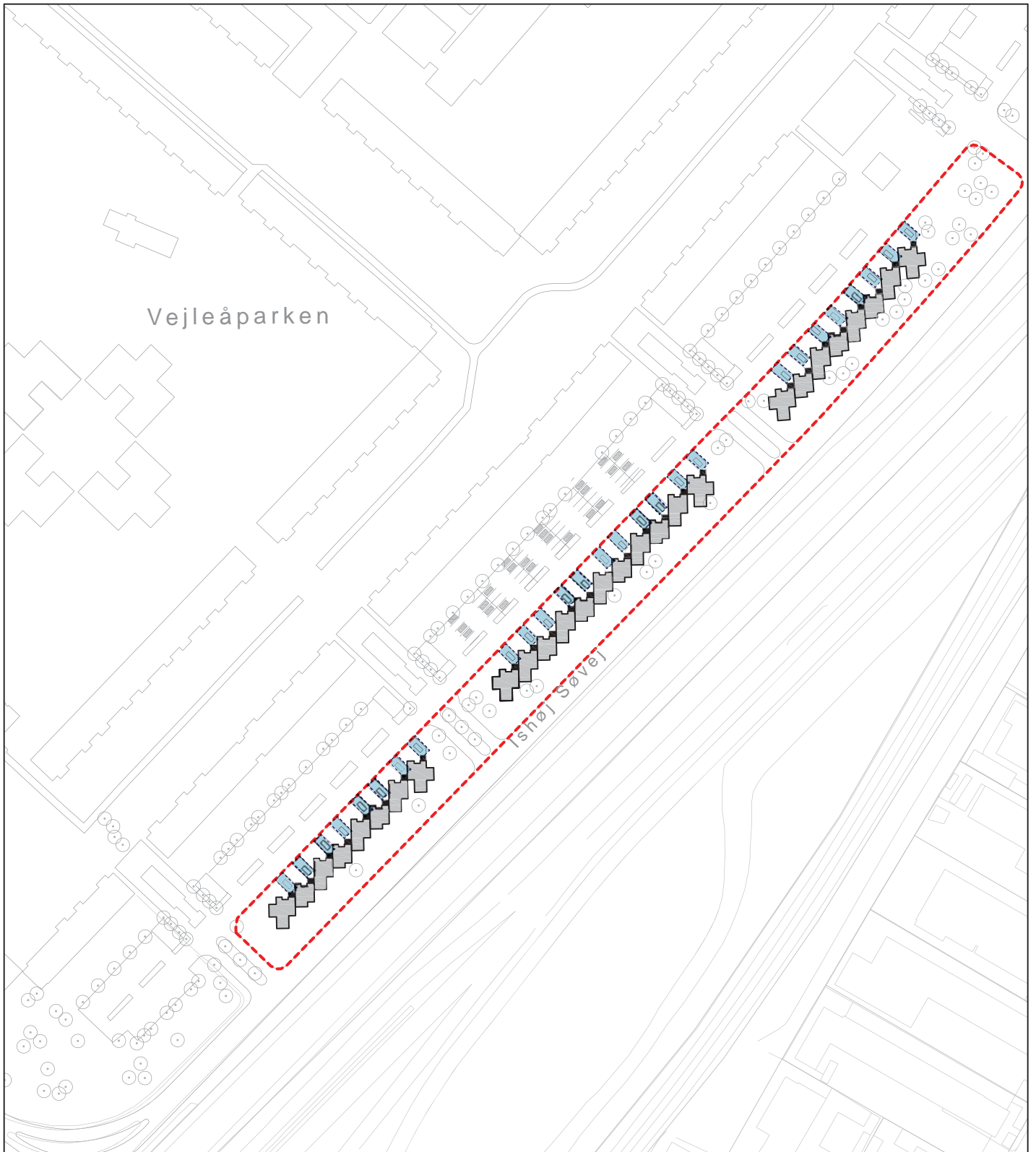


## Kortbilag 3.1

### Lokalplanens Vej, Sti & Parkering - Delområde 1

05.08.2015

Mål: 1:2000



Signaturforklaring

 Parkering

 Lokalplansafgrænsning



## Kortbilag 3.2








### Lokalplanens Vej, Sti & Parkering - Delområde 2

05.08.2015

Mål: 1:2000



Signaturforklaring

- |   |                        |   |                |  |                       |   |      |
|---|------------------------|---|----------------|--|-----------------------|---|------|
|  | Græs (grønt bunddække) |  | Solitære træer |  | Grønne hække          |  | Nord |
|  | Buske                  |  | Terrasser      |  | Lokalplansafgrænsning |   |      |

## Kortbilag 4.1

### Lokalplanens Ubebyggede arealer - Delområde 1

05.08.2015

Mål: 1:2000



Signaturforklaring

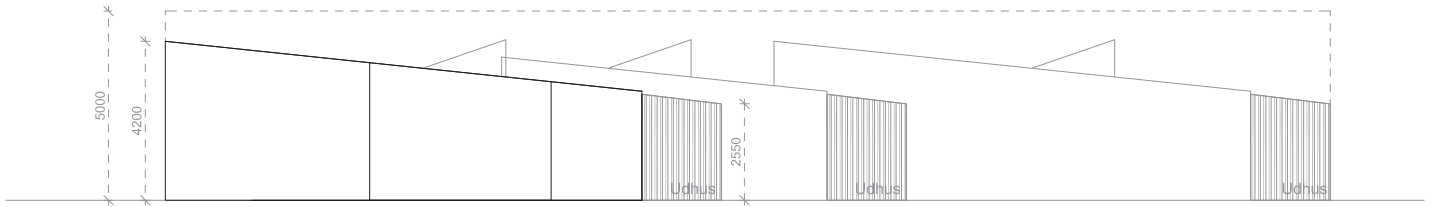
- |   |                        |   |                |  |                       |   |      |
|---|------------------------|---|----------------|--|-----------------------|---|------|
|  | Græs (grønt bunddække) |  | Solitære træer |  | Grønne hække          |  | Nord |
|  | Buske                  |  | Terrasser      |  | Lokalplansafgrænsning |   |      |

## Kortbilag 4.2

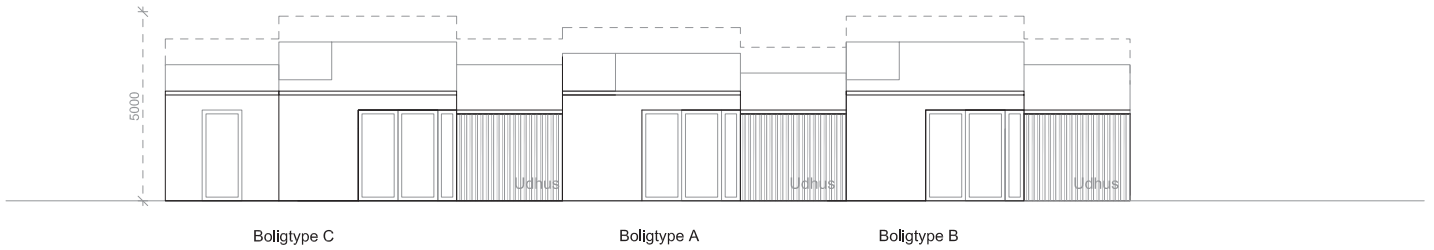
### Lokalplanens Ubebyggede arealer - Delområde 2

05.08.2015

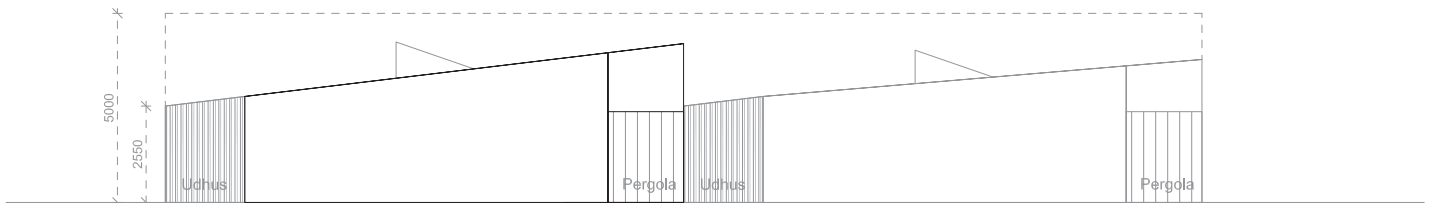
Mål: 1:2000



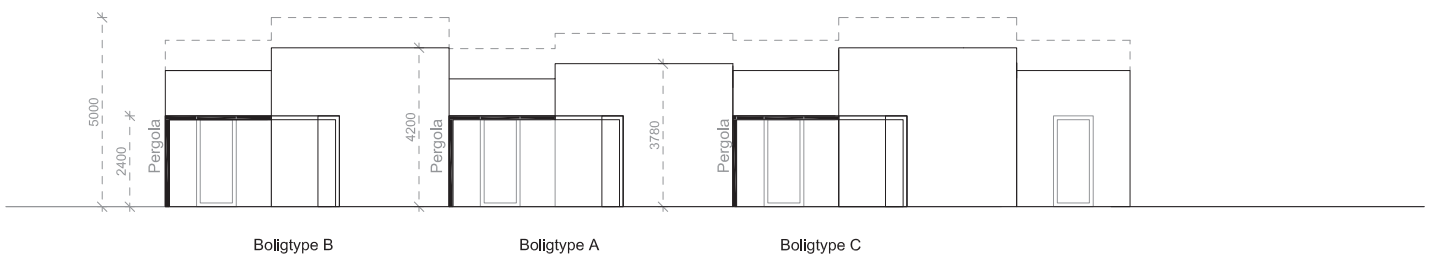
A. Facade gavl Syd



B. Facade Øst (mod indgang)



C. Facade Gavl Nord



D. Facade Vest (mod have)

Signaturforklaring

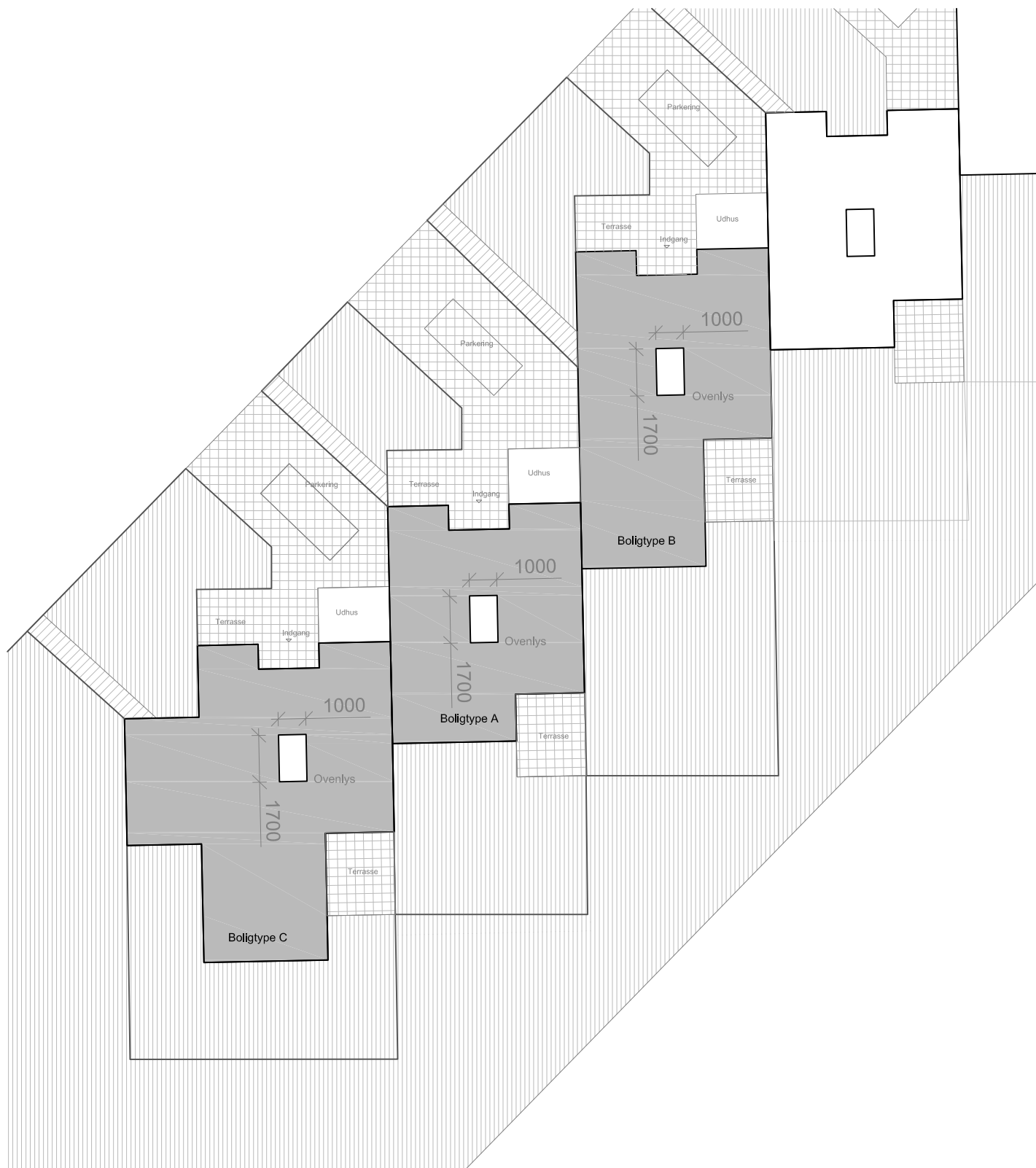


# Illustrationsbilag 1

## Rækkehusenes facadeprincip

05.08.2015

Mål: 1:200



Signaturforklaring

0

10



## Illustrationsbilag 2

### Rækkehusenes Tagplan (princip)

05.08.2015

Mål: 1:200