

Forslag

Lokalplan 1.71

Boligbebyggelse på Kirkebjerggård



2014



Ishøj Kommune

Baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdets afgrænsning	4
Eksisterende forhold	4
Redegørelse	6
Fremtidige forhold	6
Lokalplanområdet	6
Bebyggelsen	6
Ubebyggede arealer	7
Overordnet planlægning	8
Øvrig planlægning og lovgivning	9
Bestemmelser	12
§ 1. Lokalplanens formål	12
§ 2. Område og zonestatus	12
§ 3. Anvendelse	12
§ 4. Udstykninger	13
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold	13
§ 6. Ledningsanlæg	14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Energi	17
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen	17
§ 12. Grundejerforening	17
§ 13. Ophævelse af lokalplan	18
§ 14. Midlertidige retsvirkninger	18
Kortbilag 1	19
Kortbilag 2	20
Kortbilag 3	21
Kortbilag 4	22
Illustration 1 Facadeopstalt I	23
Illustration 2 Facadeopstalt II	24

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

Ishøj kommune ønsker, at der opføres en tæt-lav bebyggelse i Ishøj Landsby på ejendommen "Kirkebjerggård", som passer ind i det omgivende landsbymiljø. En ny boligbebyggelse vil understøtte Ishøj Landsby som lokalsamfund og være et tiltrængt bidrag til at dække boligbehovet i kommunen. Ishøj Landsby har ca. 1.600 indbyggere og egen skole, daginstitution, idrætsforening og forsamlingshus.

Derudover vil Ishøj Kommune gerne indarbejde klimasikring i form af en synlig håndtering af regnvand, der understøtter de klimatiltag, der allerede er igangsat i Ishøj Landsby. Det er blandt andet planlagt delvist at frilægge Balderbækken og fremadrettet arbejde med en bedre udnyttelse af de rekreative arealer med fokus på regnvand som et sammenhængende element i landsbyen.

Der er tidligere udarbejdet en helhedsplan for Ishøj Landsby med forslag til blandt andet udvidelse af Gadekæret, ny bebyggelse på Kirkebjerggård og flere rekreative områder.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligformål, samt at sikre et ensartet udtryk i den nye bebyggelse, som både skal afspejle bebyggelsens placering i Ishøj Landsby og den tidligere hovedbygning på Kirkebjerggård.

Formålet er også at sikre, at der i udformningen af udearealer, indtænkes håndtering af regnvand synligt på overfladen i samspil med bebyggelse og omgivelser.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter matr. nr. 3ac Ishøj By, Ishøj, jf. kortbilag 1. Ejendommen ligger midt i Ishøj Landsby på nordsiden af Ishøj Bygade og er på de øvrige tre sider omgivet af parcelhusbebyggelse. Langs nordsiden af ejendommen går der en sti som forbinder to af stikvejene i Kirkebjerg Vænge.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Eksisterende forhold

Bebyggelse

På ejendommen er der i dag flere bygninger af forskellig alder og arkitektur. Hovedbygningen og tre længebygninger er opført i år 1900. De øvrige bygninger er opført i 1976 og 1995.

Hovedbygningen er den mest markante og ligger placeret med facaden og frontispice ud mod Ishøj Bygade. Bygningen fremstår med facader i hvid puds og rødt tegltag med halvvalm og to skorstene. De tre længer har facader i hvid puds og tage i sort eternit.

Bygningerne har været anvendt til blandt andet offentlige institutioner, bibliotek og undervisning. De nuværende bygninger nedrives, da de er utidssvarende og i meget dårlig stand.



Offentlig sti, der adskiller Kirkebjerg Vænge til venstre og Kirkebjerggård til højre.

Vej, sti og parkering

Der er en uofficiel trampesti samt en regionalt udpeget natursti, som går gennem lokalplanområdet fra Kirkebjerg Vænge og ned til Ishøj Bygade. Naturstiens rute går tværs gennem Ishøj Kommune fra Torsbrovej i vest til Ishøj Strandpark i øst. Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning ud mod Kirkebjerg Vænge ligger en offentlig sti, der forbinder til afstikvejene i Kirkebjerg Vænge.

Der er to parkeringsarealer i lokalplanområdet, som har hver sin overkørsel til Ishøj Bygade.

Ubebyggede arealer

Mellem hovedbygningen og Ishøj Bygade samt i den nordlige del af lokalplanområdet er der græsbelagte arealer. Der findes flere store træer på ejendommen og langs Ishøj Bygade er der et 5 meter bredt plantebælte med buske.

Langs lokalplanområdets nordlige skel mod stien ind til Kirkebjerg Vænge er der beplantning af syren og mod øst er beplantet med mirabelletræer langs naboskel.

Terrænet er skrående med fald ned mod Ishøj Bygade. Langs lokalplanområdet ud mod Ishøj Bygade er en støttemur af knækstensfliser, hvor der er en tydelig terrænforskel.



Hovedhuset på Kirkebjerggård set fra Ishøj Bygade.

Redegørelse

Fremtidige forhold

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

Lokalplanområdet

Intentionen er, at muliggøre opførelsen af 22 boliger primært som dobbelthuse og med 2 huse med 3 boliger i hver. Derudover skal lokalplanen sikre, at der indarbejdes en synlig håndtering af regnvand i bebyggelsen i form af vandrender, forsinkelsesbassin og evt. vandtrappe. Udformningen af de ubebyggede arealer skal sikre et sammenhængende forløb med resten af landsbyen.

Bebyggelsen

Der opføres 16 boliger som dobbelthuse, og 6 boliger som to rækkehuse med 3 boliger i hver. Boligerne opføres som lavenergiboliger.

Der, hvor den oprindelige hovedbygning ligger placeret, opføres en række med tre boliger med facade ud mod den grønne plæne og Ishøj Bygade. Der er her indtænkt karakteristiske elementer i facaden inspireret fra den nuværende hovedbygning.

Bebyggelsens højde, udformning og arkitektur tager udgangspunkt i landsbyens bygningsformer. Som hovedregel består landsbyen af bygninger i én til halvanden etage, med saddeltage. Dette træk ønskes videreført inden for lokalplanområdet. Bygningernes højde må derfor ikke overstige 8,5 meter og taghældningen skal være mellem 40 og 50 grader. Derudover er der krav til materialer, taghældninger, tagudhæng, kviste og facadernes generelle udtryk.

Der er lagt vægt på, at samlede antal m² der må opføres bebyggelse er passende for lokalplanområdet som helhed.

Ved at bygge boliger i halvanden etage sikres, at "fodaftrykket" for hver bolig mindskes i forhold til boliger i kun et plan. Hver bolig vil have et "fodaftryk" på ca. 77 m² på hver af de udstykkede grunde. Det vil sige, at grundstørrelsen på hver bolig fylder ca. 77m₂ målt langs boligens ydervæggene.

Bebyggelsen vil samlet have en bebyggelsesprocent på under 35 i lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Der etableres et grønt fællesareal med græsbeplantning i midten af bebyggelsen ud mod Ishøj Bygade, som kan bruges både rekreativt og til håndtering af regnvand. På fællesarealet etableres åbne vandreder og et forsinkelsesbassin hvorfra regnvandet kan føres under Ishøj Bygade og videre over til Gadekæret syd for lokalplanområdet.



Eksempel på nedsivning på græsareal.
Foto: LAR i Danmark



Regnvand vil derudover blive afledt gennem åbne render fra boligernes tage til forsinkelsesbassinet.

Langs Ishøj Bygade på hver side af fællesarealet, skal der være et 5 meter bredt plantebælte med bøgepur. På fællesarealet i midten af bebyggelsen ud mod Ishøj Bygade skal beplantningsbæltet udformes, så det understøtter det faldende terræn og åbner sig ud mod gaden. Der lægges vægt på, at det grønne fællesareal er synligt fra Ishøj Bygade og dermed bidrager til landsbyens grønne udtryk. Beplantningen skal derfor have en højde og størrelse, der understøtter dette. Der skal skabes en tydelig sammenhæng, hvor man kan følge vandets vej.

Til hver bolig er der et privat haveareal med terrasse og størrelsen på de udstykkede grunde bliver minimum 200m².

Der skal i skel mod vej og nabo være bøgehække og mellem terrasserne på de enkelte rækkehusgrunde opsættes plankeværk. Som afskærmning mellem parkeringsplads og fællesareal skal der plantes en bøgehæk.

Eksisterende træer vil ikke blive bevaret, da de enten er i dårlig forfatning eller er til hinder for den kommende bebyggelse. Anden beplantning såsom syren- og mirabellebeplantning anses ikke som værende bevaringsværdige. Både syren- og mirabellebeplantning vil fungere dårligt som afskærmning af private havearealer, da de kræver meget vedligehold og vil tage plads fra sti og havearealer.

Vej-sti og parkering

Den kommende bebyggelse får én samlet overkørsel til Ishøj Bygade tæt ved placeringen af den nuværende østlige overkørsel. Den nuværende vestlige overkørsel bliver erstattet af en stiadgang.

Naturstien, der ligger placeret i den vestlige del af området flettes ind i bebyggelsen. Der etableres også en ny stiforbindelse i den østlige del af området fra Kirkebjerg Vænge til den nye bebyggelse, som erstatter trampestien.

Der anlægges derudover 3 fælles parkeringsområder som afskærms af bøgehæk

Overordnet planlægning

Fingerplanen

Fingerplan 2013 skal sikre den overordnede udvikling i hovedstadsområdet. Fingerplanens princip er, at landområderne skal fremstå som en værdifuld kontrast til storbyens byområder med deres åbne karakter. Derfor er det et mål i Fingerplanen så vidt muligt at friholde landområder for yderligere byvækst. Lokalplanområdet ligger inden for afgrænsningen af Ishøj Landsby og bliver med denne lokalplan udlagt til boligformål. Lokalplanområdet er derfor ikke omfattet af begrænsningerne i de grønne kiler.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 4.B.6 som indeholder følgende bestemmelser:

4.B.6	
Hovedanvendelse:	Boligområde.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks.40 %.
Maks. antal etager	1½ etage.
Maks. bygningshøjde	8,5 m
Specifik anvendelse	Boligformål
Bebyggelsesart	Tæt-lav
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i forslag til kommuneplanen 2014.

Lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 1.06 Ishøj Landsby. Lokalplanen ophæves for dette område ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til anden planlægning og lovgivning.

Museumsloven

Området er udpeget af Kulturarvsstyrelsen i 2003 som et regionalt kulturarvsareal. Området er ikke fredet, men kan rumme værdifulde skjulte fortidsminder. Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Fortidsminder er omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Jordforureningsloven

Området er klassificeret som forurenede på grund af spild fra olietank. Der skal derfor ansøges om jordflytning hos Ishøj Kommune.

Kirkebyggelinje

For at forhindre at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet, er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Lokalplanområdet ligger mindre end 300 m fra Ishøj kirke, men boligerne opføres i 1,5 plan og overstiger ikke 8,5 meter.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplanen foretaget en gennemgang af servitutter tinglyst på matr. nr. 3ac for at få afklaret hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke, der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Der er ingen servitutter som skal ophæves i forbindelse med lokalplanen.

Støj

Området ligger op til Ishøj Bygade, som primært benyttes som lokal trafikvej. På vejen er der fartdæmpende foranstaltninger, og støjniveauet vurderes derfor ikke til at være højere end tilladt i vejledende normer.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i et område med særlige drikkevandsinteresser. I områder med særlige drikkevandsinteresser 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. Byrelaterede aktiviteter såsom boliger anses ikke for at udgøre en trussel mod grundvandet.

Klima- og energiplanlægning

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet. Området er separatkloakeret.

Lokalplanområdet forsynes med naturgas. Ifølge planloven skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21a.

Det er i området muligt at opføre bebyggelse som lavenergi-bebyggelse og det er muligt at opsætte solcellepaneler og solfangere på bygningens tagflade.

Der er i lokalplan indarbejdet klimatiltag, som skal mindske problemer med oversvømmelse og afledning af overfladevand ved at lede vandet i åbne render til et forsinkelsesbassin og videre under Ishøj Bygade til et kommende regnvandsbassin ved Gadekæret.

Renovation

Bortskaffelse af affald vil ske efter det gældende affaldsregulativ.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Vand A/S.

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 anlægstilladelser 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 1.71 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 1.71 Boligbebyggelse på Kirkebjerggård.

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.

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 at fastlægge områdets anvendelse til tæt lav boligformål
- 1.2 at fastlægge bestemmelser der regulerer placering, omfang og udformning af bebyggelse, vej og parkering
- 1.3 at sikre et ensartet udtryk af den nye bebyggelse, som afspejler bebyggelsens placering i en landsby og den tidligere hovedbygning
- 1.4 at sikre at regnvand håndteres på overfladen i åbne render i bebyggelsen og langs vej og stier
- 1.5 at sikre et rekreativt, beplantet fællesareal ud mod Ishøj Bygade, hvor der kan etableres vandrender og nedslivningsbassin synligt fra Ishøj Bygade

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 3ac Ishøj By, Ishøj, samt alle parceller, der efter planens endelige vedtagelse udstykkes herfra.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt- lav boligbebyggelse, samt fællesanlæg, der normalt kan placeres i et boligområde.
- 3.2 Det er tilladt at drive virksomhed som liberale erhverv eller serviceerhverv, der almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig
 - at virksomheden/aktiviteten efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder

ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes

- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
- at virksomheden/aktiviteten ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til indenfor området

§ 4. Udstykninger

- 4.1 De enkelte boliger skal udstykkes i overensstemmelse med bebyggelsesplanen i kortbilag 2.
- 4.2 Ingen grunde må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 200 m².

§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges arealer til følgende veje, stier og parkeringspladser med en beliggenhed, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Vejene skal have en kørebanebredde på minimum 5 meter. Ud for parkeringspladser skal kørebanebredden være minimum 7 meter.
- 5.3 Der skal sikres et areal til brug for vandrender i en bredde af minimum 1 meter langs adgangsvej og indtil hvert afløb fra tagflader, som vist på kortbilag 4.
- 5.4 I det nordvestlige hjørne af vejforløbet skal der være vendemulighed for en renovationsvogn som vist på kortbilag 3.
- 5.5 Alle stier skal have en fast belægning med en bredde på minimum 1,5 meter.
- 5.6 Der skal anlægges fælles parkeringspladser svarende til mindst 1,5 plads pr. bolig. Parkeringspladserne skal have en dybde på minimum 5 meter, og må ikke være overdækkede. Heraf skal 2 af pladserne være handicappladser; 1 stk. af 3,5 meter x 5 meter med mulighed for brug af 1 meter gangareal samt 1 stk. af 4,5 meter x 8 meter.
- 5.7 Parkering må kun ske på de fælles parkeringspladser. Der må ikke henstilles eller parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg, busser, uindregistrerede biler, campingvogne, både eller trailere.

- 5.8 Til belysning af veje, parkeringspladser og den gennemgående sti i områdets vestlige side skal anvendes lamper med LED-lys og en lyspunktshøjde på 3,50 meter. Lamperne skal svare til de lamper som anvendes i det omkringliggende område.

§ 6. Ledningsanlæg

- 6.1 Regnvand skal primært afledes via åbne render til et forsinkelsesbassin placeret ved Ishøj Bygade, principielt som vist på kortbilag 4.

Kommentar:

Med principielt menes, at der som udgangspunkt er udpeget et forløb for de åbne render, som kan finjusteres, når det endelige forslag til vandforløb og bearbejdning af de ubebyggede arealer er udarbejdet. Det vil blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

- 6.2 Alle øvrige ledninger skal udføres som nedgravede installationer.
- 6.3 Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav bebyggelse indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 2.
- 7.2 Der må opføres op til 3.200 m² samlet etageareal.
- 7.3 Boligerne skal opføres i 1,5 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 7.4 Ved hver bolig må der opføres et udhus på maksimalt 8 m², og et drivhus på maksimalt 7 m².
- 7.5 Udhusene skal placeres, som vist på kortbilag 2.
- 7.6 Udhus og drivhuse skal opføres min. 2,50 meter fra bygninger på samme grund, og højden må ikke overstige 2,50 meter.
- 7.7 Det er ikke tilladt at opføre udestuer, pergolaer, carporte eller overdækkede terrasser.
- 7.8 Langs Ishøj Bygade fastsættes en byggelinje på 12,5 meter fra vejmidte.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med facadetegningerne i illustration 1 og 2.
- 8.2 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 40-50 grader og en tagbeklædning med matte sorte tagsten, der ikke reflekterer.
- 8.3 Tagrender og kviste skal være i zink med overfladebehandling.

Kommentar:

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

- 8.4 Facader skal udføres med murværk og fremstå i hvid puds med antracit grå vinduer med farvekoden RAL 7016.
- 8.5 Udhuse skal fremstå med lodret træbeklædning i antracit grå med farvekoden RAL 7016 med saddeltag i enten tagpap eller sorte matte tagsten tilsvarende boligerne.
- 8.6 Parabolantenner må ikke være synlige fra vej og skal placeres, så de er afskærmede af omgivende hæk eller fast hegn.
- 8.7 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Beplantning og udformning af ubebyggede arealer skal fremstå som vist på kortbilag 4.
- 9.2 Fællesarealet skal fremstå som et rekreativt græsareal med grupper af spredte buske og træer. Fællesarealet skal have en åben karakter og hænge landskabeligt sammen med det kommende grønne område ved Ishøj Gadekær.
- 9.3 Fællesarealet må ikke afskærmes af hegn eller hæk ud mod Ishøj Bygade og fællesarealet skal fremstå synligt fra Ishøj Bygade.
- 9.4 Der skal reserveres plads på 1 meter til etablering af vandrender ind til hvert afløb fra tagflader samt langs vej og fællesareal som vist på kortbilag 4.

- 9.5** Hegn mod vej, sti og nabo skal etableres som levende hegn i form af bøgehække. Bøgehæk kan suppleres med trådhegn med en højde af maksimalt 1,2 meter.
- 9.6** Bøgehæk i sydskellet for de to dobbelthuse ud mod Ishøj Bygade må ikke overstige 1,5 meter i højden.
- 9.7** Mellem terrasser skal der opsættes fast hegn i form af plankeværk. Plankeværket skal opføres med vandret bræddetbeklædning i farven RAL 7016 Antracit grå og være 2,8 meter bredt og 1,72 meter højt, ens for hele bebyggelsen.
- 9.8** Parkeringsareal ved fællesareal skal afskærmes af bøgehæk.
- 9.9** Der skal etableres mulighed for, at vand fra vandrender og vandtrappe kan løbe fra forsinkelsesbassin til underføring under Ishøj Bygade.
- 9.10** Langs Ishøj Bygade skal der etableres et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte på hver side af det grønne fællesareal bestående af bøgehække, som plantes i samme terrænniveau som Ishøj Bygade.
- 9.11** Der skal etableres to støttemure bag beplantningsbæltet som vist på kortbilag 4. Støttemurene kan placeres indenfor det 5 meter brede beplantningsbælte.
- 9.12** Der må ikke ske terrænreguleringer efter byggemodning.
- 9.13** På de enkelte grunde må der af hensyn til vandafledningen ikke etableres mere fast belægning, end der er ved ibrugtagningen:
- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| For terrasser: | 21,0 m ² |
| Indgange til bolig 2,4,10,12 og 14: | 21.8 m ² |
| Indgange til øvrige boliger: | 12.7 m ² |
- 9.14** Der må ikke etableres direkte udgang fra haver til det grønne fællesareal ud mod Ishøj Bygade.
- 9.15** Fælles udhus til opbevaring af redskaber og skraldestativer skal placeres, som vist på kortbilag 2.
- 9.16** Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 10. Energi

10.1 Boligbebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

10.2 Der kan opsættes solcelle- og solvarmepaneller på tage ens for bebyggelsen, så bebyggelsen fremstår så ensartet og harmonisk som muligt. Huse med facader mod nord-syd skal have ens antal paneller og placering på tagfladen og huse med øst-vestvendte facader skal have ens antal paneller og placering på tagfladen.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier, parkering og belysning, som anført i § 5.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Der skal dog gives dispensation fra tilslutningskravet, når bebyggelsen opføres som lavenergi-bebyggelse.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er tilsluttet Ishøj Forsynings regn- og spildevandskloak samt nyt bassin syd for Ishøj Bygade.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er oprettet en grundejerforening.

§ 12. Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, fællesarealer og fællesanlæg, for eksempel kloakker og åbne vandrender, i det omfang de ikke overtages af kommunen.

12.3 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på vej-, sti- og fællesarealer, når der fremsættes anmodning herom.

12.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Ishøj Kommune forlanger det.

12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ishøj Kommune.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

13.1 Lokalplan 1.06 Ishøj landsby ophæves for den del af lokalplanområdet, som er omfattet af denne lokalplan.

§ 14. Midlertidige retsvirkninger

14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

14.2 Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme 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.

14.4 De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Vedtagelsespåtegning

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

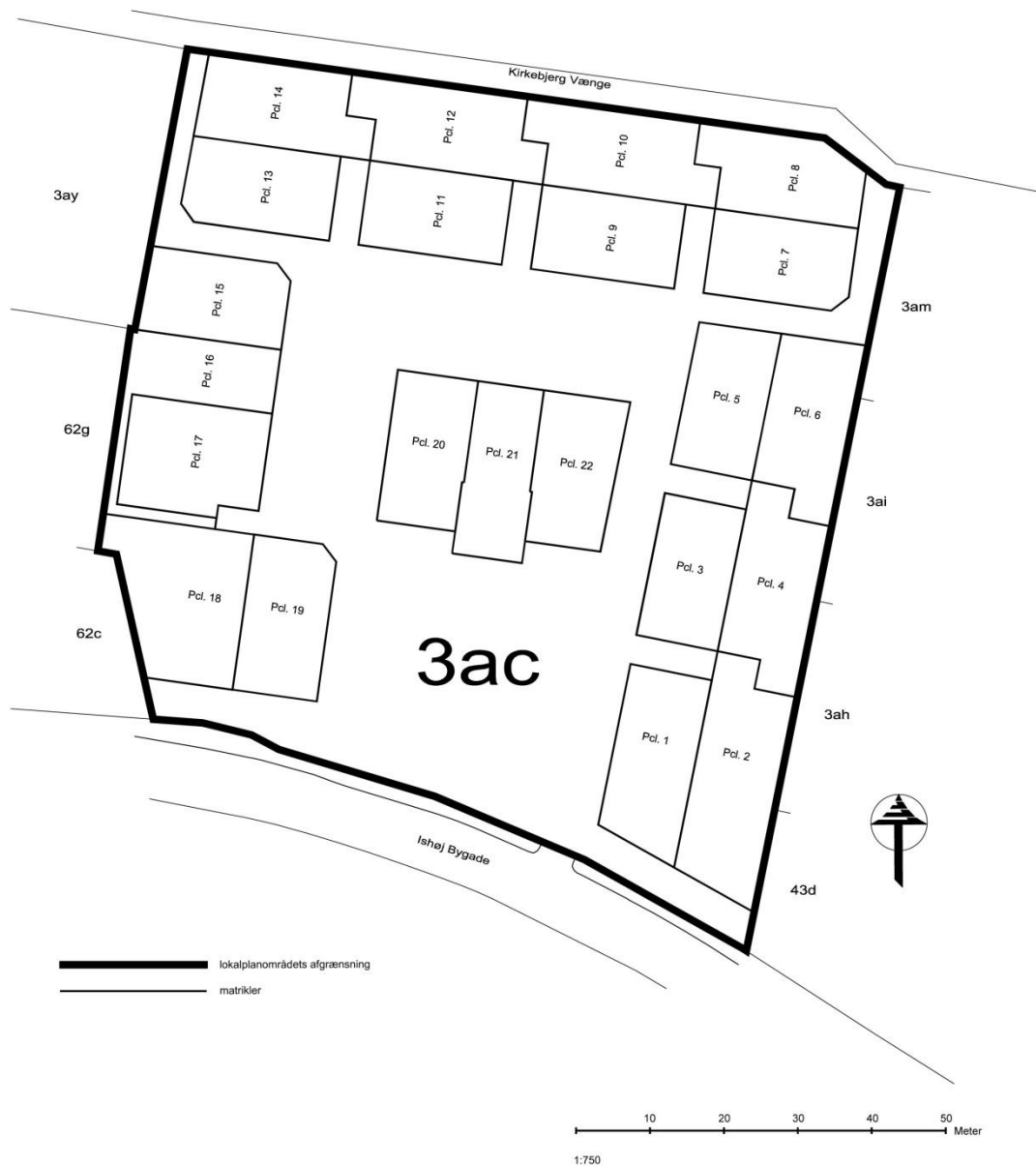
På byrådets vegne

Ole Børstorp

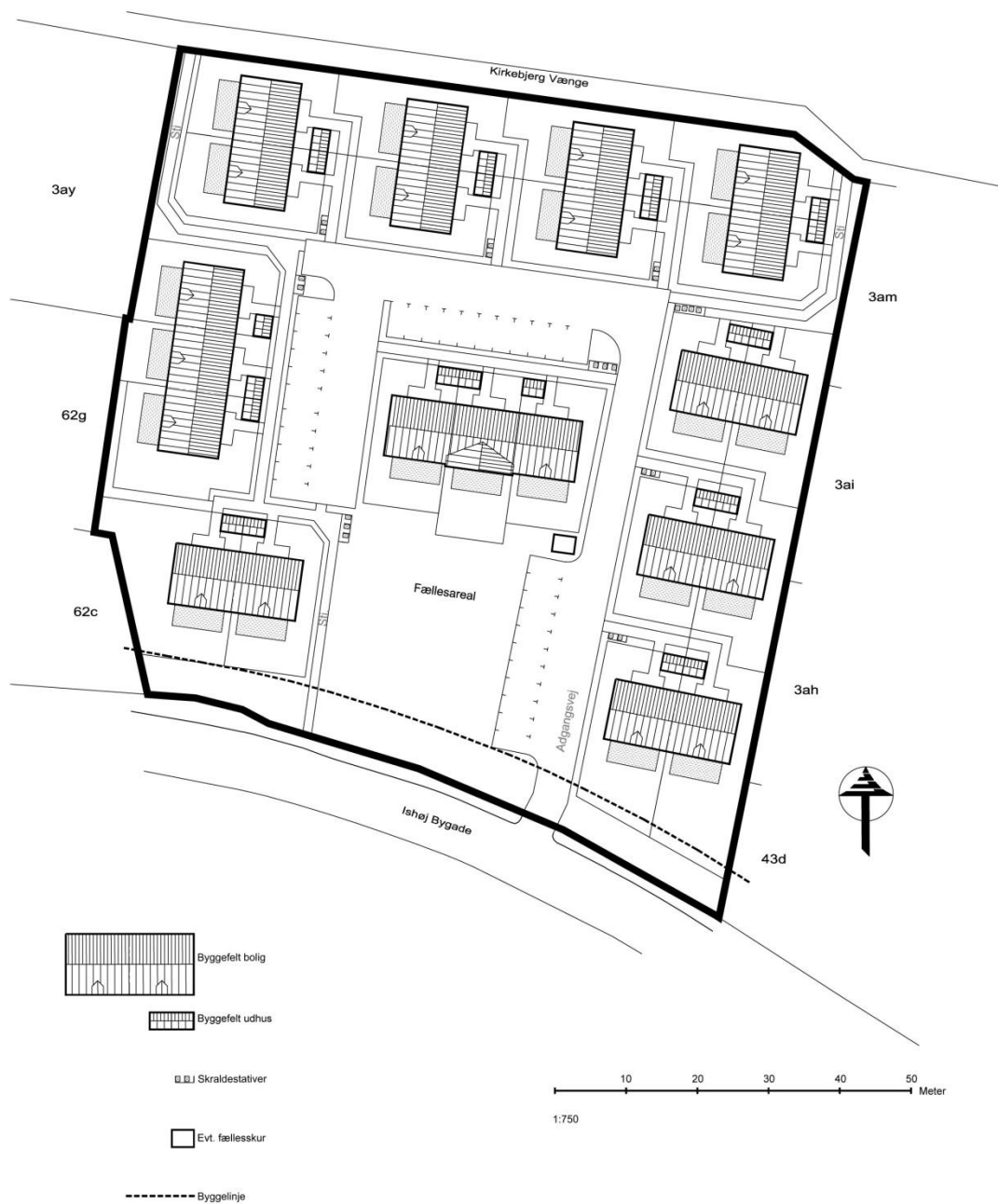
/

Ole Horskær Madsen

Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning, matrikler og udstykning



Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering



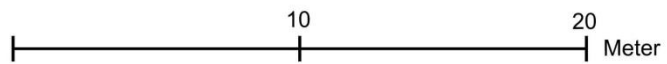
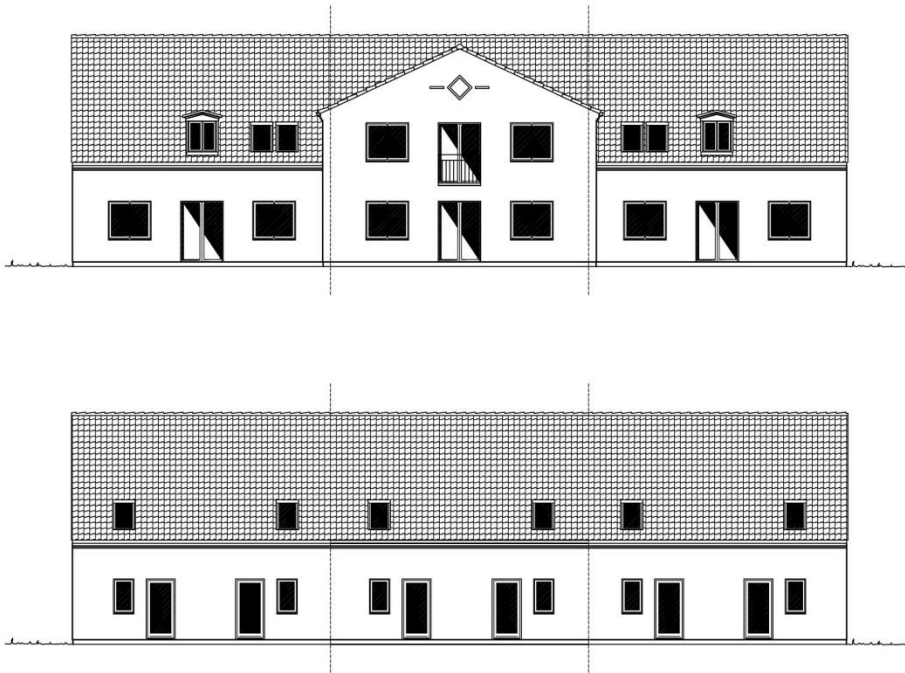
Kortbilag 3 Vej, sti og parkering



Kortbilag 4 Vand og beplantning

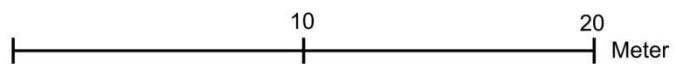


Illustration 1 Facadeopstalt I



1:200

Illustration 2 Facadeopstalt II



1:200

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 planer anvendes nærværende tjekliste. Fremgangsmåden er beskrevet nedenfor.

Step 1 – Indledende screening:

Indledningsvis undersøges det om planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af planen, 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 planen 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 planens 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 planen 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 planen, skal der foretages en 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 bilag 3 eller 4.		X	
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Bemærkninger
Miljøparametre				
Befolkning og sundhed				

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Miljøparametre				
Indendørs støjpåvirkning	X			
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			Lokalplanen stiller krav til handicapparkering og der er krav om fast belægning på stier.
Friluftsliv/rekreative interesser			X	Der er en regionalt udpeget natursti, der løber gennem lokalplanområdet. Stien re-etableres og indskrives i lokalplanen.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen	X			
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)				
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			
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold	X			
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening			X	Der er konstateret forurening på grunden på grund af spild fra olietank. Jorden skal oprensnes i forbindelse med byggemodningen.
Risiko for jordforurening			X	Den nuværende forurening kan forværres ved nedsivning. Jorden skal oprensnes i forbindelse med byggemodningen.
Jordhåndtering/flytning			X	Der er konstateret forurening på grunden, og der skal derfor søges om jordflytning hos Ishøj Kommune.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X	Afledning af overfladevand håndteres primært med åbne regnvandsrender og forsinkelsesbassin og bliver afledt til nyt regnvandsbassin syd for lokalplanområdet. Der er i lokalplanen stillet betingelser for befæstning. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Udledning af spildevand			X	Området er separatkloakeret. Bebyggelsen skal tilsluttes forsyningens spildevandskloak.
Grundvandsforhold			X	Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Byrelaterede aktiviteter såsom boliger anses ikke for at

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				udgøre en trussel mod grundvandet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X			
Luft				
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X	Der vil komme let øget trafik på Ishøj Bygade dog ikke i et omfang, der vil udgøre en væsentlig indvirkning på miljøet.
Støj				
Støj	X			
Vibrationer	X			
Trafik				
Trafikafvikling/belastning			X	Der vil komme let øget trafik på Ishøj Bygade dog ikke i et omfang, der vil belaste området og udgøre en væsentlig indvirkning på miljøet.
Støj			X	Den øgede trafikbelastning vil medføre en let øget trafikstøj fra Ishøj Bygade.
Energiforbrug	X			
Sikkerhed	X			
Risiko for ulykker	X			
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima			X	Der er i lokalplanen bestemmelser om håndtering af overfladevand, befæstning af udearealer, solcelle- og solvarmepaneller og bebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier			X	Kirkebjerggård har tidligere huset blandt andet kommunekontor, TV-produktion og institutioner, men vurderes at være utidssvarende i forhold til boliger. Derfor nedrives alle bygninger. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Fortidsminder			X	Ishøj Landsby er udpeget som kulturarvsareal af regional betydning. Da der tidligere er fundet bopladser i landsbyen, formodes det at lokalplanområdet kan indeholde værdifulde arkæologiske genstande. Det anbefales derfor, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejdet påbegyndes. Ved evt. fund af fortidsminder skal Kroppedal Museum kontaktes og det arbejde som berører mindet standses jf. Museumslovens §27.
Kirker			X	Området ligger inden for kirkebyggelinien, og der er i lokalplanen taget højde for, at be-

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				byggelse ikke må overstige en højde 8,5 meter.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger og beplantning			X	Der er indenfor lokalplanområdet ikke udpeget bevaringsværdige eller fredede bygninger. Der er heller ikke udpeget bevaringsværdige træer eller beplantning. Det er ikke muligt at bevare træer og samtidig udnytte grunden til den ønskede bebyggelse samt vandprojekt.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug			X	Lokalplanområdet er allerede bebygget. Området beholder den samlede men holder sig indenfor rammerne af kommuneplan 2014.
Energiforbrug			X	Lokalplanen giver mulighed for at opføre lavenergibyggeri og opsætning af solcelle- og solvarmepaneller.
Vandforbrug			X	Da området ændrer anvendelse fra erhverv til bolig vil der være en stigning af vandforbrug. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Produkter, materialer, råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse			X	Den planlagte bebyggelse skal overholde Ishøj Kommunes affaldsregulativ. Der skal ved indgang til hver bolig placeres affaldsstativer.
Visuel effekt				
Arkitektonisk udtryk			X	Den nye bebyggelse vil fremstå med et samlet arkitektonisk udtryk, som passer til den omgivende bebyggelse. Bebyggelsens højde og udformning tager udgangspunkt i landsbyens bygningsformer med boliger i én til halvanden etage med saddeltage og dette ønskes videreført inden for lokalplanområdet. De boliger, som placeres tilsvarende den hidtidige hovedbygning, skal have en facade ud mod Ishøj Bygade, som indeholder karakteristiske elementer fra den nuværende facade.
Lys og/eller refleksioner			X	Lokalplanen indeholder bestemmelser om lyskilder ved vej og sti og giver ikke mulighed for glaserede tagsten som tagmateriale.
Sikkerhed				
Kriminalitet			X	Den planlagte bebyggelse er forholdsvis tæt og kan derfor fremme naboovervågning.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)		Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Bemærkninger
Miljøparametre					
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold				X	En ny boligbebyggelse i Ishøj Landsby forventes at kunne tiltrække flere børnefamilier, der vil benytte den lokale skole samt institutioner og deltage i det lokale foreningsliv.
Påvirkning af erhvervsliv				X	En ny boligbebyggelse i Ishøj Landsby forventes at kunne tiltrække flere beboere, der vil benytte dagligvarehandel mv. både i og tæt på Ishøj landsby. Der er i lokalplanen givet mulighed for at drive liberalt erhverv i boligen.

§ 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.