

# Forslag

## Lokalplan 1.72

### Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen



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 sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse.....	4
Lokalplanens formål .....	4
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanområdets afgrænsning .....	4
Anvendelse .....	5
Bebyggelse.....	5
Ubebyggede arealer .....	5
Fremtidige forhold .....	7
Anvendelse .....	7
Bebyggelse.....	7
Ubebyggede arealer .....	8
Overordnet planlægning.....	10
Øvrig planlægning og lovgivning .....	13
Bestemmelser .....	17
§ 1. Lokalplanens formål .....	17
§ 2. Område og zonestatus .....	17
§ 3. Udstykning.....	17
§ 4. Anvendelse.....	17
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	18
§ 6. Forsyning .....	18
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	19
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9. Klima og energi .....	20
§ 10. Ubebyggede arealer .....	20
§ 11. Belysning.....	22
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen .....	22
§ 13. Aflysning af servitutter .....	22
§ 14. Ophævelse af lokalplan .....	22
§ 15. Retsvirkninger .....	23
Mindretalsudtalelse .....	24
Kortbilag 1 Eksisterende forhold .....	25
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering .....	26
Kortbilag 3 Veje, stier og parkering .....	27
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer .....	28
Bilag 1 Illustration af facade .....	29
Bilag 2 Miljøscreening.....	30



Ishøj Kommune med visning af Ishøj By og infrastruktur. Den blå markering er placeringen for lokalplanområdet.

## Redegørelse

### Baggrund

Daginstitutionen Musvitten blev nedlagt i slutningen af 2013 på grund af sammenlægning med institutionen Trækronerne. I 2014 indsendte Postfunktionærernes Andelsboligforening (PAF) og Triarc Arkitekter et skitseprojekt på 14 rækkehuse som et alment boligbyggeri på den gamle institutionsgrund.

En ændring i anvendelsen af området kræver en ny lokalplan.

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastsætte bestemmelser for placering, omfang og udseende af de 14 rækkehuse. Lokalplanen vil desuden have bestemmelser for belægning, tilgængelighed, parkering samt belysning.

## Eksisterende forhold

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter matrikel 16qm, Ishøj By, Ishøj og en del af det eksisterende parkeringsareal matrikel 7000u, Ishøj By, Ishøj. Arealet udgør ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet er afgrænset af Jægerstien mod vest, som er en offentlig gang/cykelsti med forbindelse til Vejlebroskolen, to forbindelsesstier (én ved den nordlige afgrænsning og én ved den sydlige), der forbinder Jægerstien med den eksisterende bebyggelses baghaver. Mod øst afgrænses området af adgangsvejen Jægerbuen, der ud for lokalplanområdet ender ud i en fælles parkeringsplads.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Det omkringliggende område

Lokalplanområdet er en del af bebyggelsen Jægerbuen, som er et område med ejerboliger i form af en rækkehusbebyggelse i to etager og en enkelt række med ni gårdhuse i én etage. Deres boligstørrelse er på ca. 138 m<sup>2</sup>. Rækkehusene ligger med haver til begge sider. (Se luftfoto på side 5.)

Bebyggelsen har et differentieret trafiksystem med med biltrafik og fodgængere/cyklister adskilt. Adgangsveje er fra Jægerbuen og Vejlebrovej. Mens interne stier forbinder hele bebyggelsen med Jægerstien, som fører videre hen til naboområdet Ishøj Centrum, Ishøj Station og Ishøj Bycenter.

Hele bebyggelsen har facader af lys beton og saddeltage i mørk bølgeeternit med malede trælister i gavlens trekant. Vin-



Jægerstien med lokalplanområde til venstre og eksisterende rækkehusbebyggelse til højre.

duer og døre er i mørkt malet træ. Haverne er omgivet af stedsegrønne ligusterhække.

Umiddelbar nord for Jægerbuen ligger Ishøj Centrum, som er et af de første etagebyggerier, fra da Ishøj blev udbygget omkring 1970. På den anden side af Ishøj Strandvej ligger Strandområdet, der oprindeligt var et sommerhusområde, og som i dag har udviklet sig til et villakvarter.

### Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til offentligt formål.

### Bebyggelse

Lokalplanområdet er bebygget med en institution i ét plan opført i 1975, som resten af Jægerbuen. Den er bygget med de samme materialer som resten af området, beton, træbeklædning ved gavl og med sort bølgetag. Bygningen er placeret i matriklens nordlige hjørne parallelt med Jægerbuens bebyggelse med indgang fra Jægerstien.

Som bygning har institutionen ingen kulturhistorisk bevaringsværdi.

### Ubebyggede arealer

Terrænet i lokalplanområdet falder fra vest mod øst. Det er i niveau med Jægerstien og har et fald på 75 cm ned mod den syd-østlige afgrænsning ved parkeringspladsen ved Jægerbuen. Faldet er størst ved skellet mellem lokalplanområdet og parkeringspladsen.

Institutionens legeplads ligger i den sydlige del af matriklen og har en forhøjning, der blev brugt som en del af legepladsen.



Den eksisterende institution 'Musvitten' der skal nedrives



Kig til institutionens legeplads set fra den fælles parkeringsplads



Luftfoto af lokalplanområde med de omkringliggende områder

Beplantningen er ikke udpeget som bevaringsværdig og kan fældes ved opførelse af rækkehusene.

#### **Vej, sti og parkeringsforhold**

Lokalplanområdet ligger for enden af adgangsvejen Jægerbuen, som ender ud i en parkeringsplads. Jægerbuen er en kommunal vej.

På tre andre sider støder lokalplanområdet op til Jægerstien, der er en del af det kommunale stinet og to stier, der forbinder bebyggelsen med Jægerstien.

Der er ingen eksisterende veje, stier eller parkering på matrikel 16qm Ishøj By, Ishøj. Lokalplanområdet er udvidet med en del af det eksisterende parkeringsareal.



*Lokalplanområde og parkeringsplads sammen med de eksisterende rækkehuse*

## Fremtidige forhold

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

### Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at give mulighed for at opføre 14 rækkehuse til udlejning på den tidligere institutionsgrund. Bebyggelsen bliver opført som en selvstændig syd/nord gående rækkehusbebyggelse i forlængelse af de eksisterende rækkehuse ud mod Jægerstien. En bebyggelsesform der ligner den omkringliggende bebyggelse i området, og derfor falder naturligt ind i omgivelserne.

Grundstørrelsen er på 98 m<sup>2</sup> og bliver bebygget med boliger i to etager på 90 m<sup>2</sup> i alt. De 14 rækkehuse har som de eksisterende rækkehuse for- og baghave.

Rækkehusenes boligstørrelse og ejerskab vil tilføre kvarteret en større variation af boliger.

Bebyggelsen vil i modsætning til de eksisterende rækkehuse ikke have egen parkeringsplads ved eget hus. Parkeringspladser bliver derimod anlagt som en udvidelse af den eksisterende fælles parkeringsplads.

Inden for lokalplanområdet anlægges en sti, hvorfra der er adgang til rækkehusene og forbinder til de eksisterende stier, som løber langs den sydlige og nordlige ende af lokalplanområdet.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Anvendelse

Lokalplanområdet skal fremadrettet anvendes til boligformål.

### Bebyggelse

De 14 rækkehuse er udformet, så de på harmonisk vis indpasser sig i den nuværende rækkehusbebyggelse i området. Deres højde, udformning og materialemæssige fremtoning tager udgangspunkt i de omkringliggende bygningers udseende. Desuden giver placeringen af bebyggelsen gode private uderum med en god solorientering, morgensol på indgangssiden og aftensol på havesiden. På begge sider af rækkehusene kan der være udhuse, hvor der er mulighed for opbevaring af bl.a. cykler og haveredskaber.

Facaderne vil fremstå i lys puds, vinduer og døre i en mat mørk lakering. Tag udføres som saddeltag med profilerede metalplader. Materialevalget skal signalere høj kvalitet, så bebyggelsen bliver set som et positivt bidrag til området.



Øverst: Facade mod Jægerstien og baghave.  
Nederst: Facade mod nyanlagt sti og forhåve med udhus.

På begge facader og udhus ses espalier som et gennemgående element i byggeriet.

Illustration: Triarc Arkitekter

Facader på begge sider af boligerne har et centralt parti af trælistor, der tillader individuel beplantning af facaderne og fungerer som planteespalier. På facaden mod baghaven er der desuden mulighed for at montere markiser med en fastlagt udformning og stoffarve. Det betyder, beboerne har mulighed for at trække ind i skyggen om sommeren, og det vil forbedre anvendelsen af haverne.

Udhuse vil fremstå med planteespalier med vandret trælistebeklædning på fibercementplader, der giver mulighed for, at planter kan vokse op af facaden. Derudover kan udhusene opføres med ensidet taghældning eller med fladt grønt tag. (Se 'Grønne tage', side 9)

De beplantede facader på udhus og rækkehusenes facader vil give bebyggelsen et varieret og grønt udtryk som kontrast til den præcise facadearkitektur.

### Ubebyggede arealer

Den eksisterende beplantning bevares ikke, fordi de høje træer ud mod Jægerstien vil skygge for de nye haver. Den øvrige beplantning kan ikke indpasses i den nye bebyggelse. Dog vil de individuelle haver blive indrammet af hække ligesom den omkringliggende bebyggelse, så projektet beholder stedets grønne profil. Hække skal være ligusterhække, som er grønne hele året.

Forhaverne bliver belagt med fliser, hvor fugerne giver mulighed for at optage en del af regnvandet til nedsivning. Baghaverne får terrasser af fliser. Resten af haverne vil blive grønne og beplantede med mulighed for et mindre udhus til diverse haveredskaber.

Niveauforskellen mellem parkeringsplads og lokalplanområdet bliver udnyttet til beplantning af mindre buske eller lav bevoksning, der skaber en grøn og åben forbindelse mellem parkeringsplads og sti. Samtidig fungerer det som et regnvandsbed.

Langs skellet mod Jægerbuen nr. 39 plantes en række træer sammen med bunddække/mindre buske, så skellet mellem de to matrikler bliver grøn. (Se kortbilag 4)

### Vej, sti og parkering

Parkering til rækkehusene tilvejebringes ved en udvidelse af den eksisterende parkeringsplads ved grundens skel mod syd/øst. Her anlægges 14 parkeringspladser, hvoraf den ene er en handicapparkeringsplads med ekstra bredde.

Der vil blive anlagt en rampe fra parkeringspladsen op til stien for gangbesværede og kørestolsbrugere.



Stien i lokalplanområdet vil blive belagt med en jævn flisebelægning, der er velegnet for gangbesværede og kørestolsbrugere.

### **Belysning**

Lokalplanen giver mulighed for belysning på husmuren ved indgangsdøren og på udhusene ved stien for at markere den enkelte bolig og give tryghed på stien. Armaturerne skal være ensartet, lavtsiddende og med nedadrettet belysning, så de afgiver en intimt lys. Lyskilden skal være LED-lys, da de er energibesparende, og i tråd med rækkehusene som er lavenergi-byggeri. De giver en også god farvegengivelse.

Lokalplanen sikrer, at parkeringspladsen bliver belyst med gadelygter, så det er et trygt sted at færdes. Stien og rampen supplerer den overordnede belysning med pullerter, der har et nedadrettet lys. Pullerter på stien skal have et sammenspil med belysningen på udhusene, så de supplerer hinanden.

### **Klima**

#### *Solceller*

For at understøtte de 14 rækkehuses bæredygtighed vil lokalplanen muliggøre at opsætte solceller på begge sider af taget. Solcellerne kan opsættes højt oppe på tagryggen, så de får en karakter af et rytterlys.

#### *Grønne tage*

Lokalplanen giver mulighed for grønne tage på udhusene i forhaven, der kan forsinke regnvandet. Samtidig med at de kan bidrage til områdets grønne profil. Det overskydende regnvand fra taget vil blive ledt ned i stenvandrenden i stien med en nedgravet faskine, der hjælper til nedsivning.

#### *LAR (Lokal Afledning af Regnvand)*

Der er foretaget jordboringer i lokalplanområdet, der har vist, at jordbunden er leret, hvilket ikke giver gode forhold til lokal nedsivning.

Der bliver i lokalplanen sikret areal til beplantning i baghaven for at opnå naturlig nedsivning af regnvand i størst mulig omfang. Derudover har haverne i skel hække og bede, hvor der ligeledes er mulighed for nedsivning.

På grund af jordforholdene og de dårlige forhold for nedsivning bliver der anlagt en åben vandrende i belægningen på stien, hvorfra overskydende regnvand vil blive ledt videre til det kommunale regnvandssystem, så regnvand ikke render ud på parkeringspladsen og adgangsvejen.

## 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 bestemmende for lokalplanen.

### Fingerplan

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

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

Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i kommunen. Ved knudepunktstationer skal der tilstræbes en bebyggelsestæthed til kontor og centerformål med en bebyggelsesprocent på mindst 100 og til boligformål mindst 25 boliger pr. 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha). Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en letbane, der kører mellem Ishøj og Lundtofte i nord langs Ring 3.

Lokalplanområdet ligger i en afstand på 450 meter til Ishøj Station og ligger dermed inden for det stationsnære kerneområde. Det giver mulighed for at udbygge området med byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, herunder tæt boligbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

### Kommuneplan

Kommuneplan 2014 indeholder visioner for udviklingen i kommunen, retningslinjer og rammebestemmelser for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kulturarv, trafik, miljø, klima og natur, der skal respekteres i lokalplanlægningen.

Lokalplan 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen er i Kommuneplan 2014 en del af rammen 1.B.13 Jægerbuen.

<b>1.B.13 Jægerbuen</b>	
Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 45 for område som hele
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	8,5
Bebyggelsesart	Tæt-lav
Særlige bestemmelser	Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde

A

særlig betydning for lokalplanområdet har Kommuneplan 2014 generelle bestemmelser for tæt-lav bebyggelser om parkeringsnorm på 1,5 parkeringsplads per bolig og grundstørrelser ned til 200 m<sup>2</sup>, hvis der forefindes fællesarealer for den samlede bebyggelse.

Lokalplan 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen fastsætter en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads per bolig, en grundstørrelse på 98 m<sup>2</sup> uden at have et fællesareal og får en bebyggelsesprocent på 75.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014. Det omhandler en øget bebyggelsesprocent og specifikke bestemmelser for parkeringsnorm, grundstørrelse og fællesareal for lokalplanområdet.

I den forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 1 vil lokalplanområdet få sin egen kommuneplanramme.

<b>1.B.25 Rækkehusene Musvitten</b>	
Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 75 for den enkelte matrikel
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	8,5
Bebyggelsesart	Tæt-lav
Særlige bestemmelser	Grundstørrelser for den enkelte rækkehus er 98 m <sup>2</sup> Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf én parkeringsplads skal anlægges som handicapparkeringsplads

### **Lokalplan**

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.33 Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården mv.

Anvendelsen for lokalplanområdet i lokalplan 1.33 Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården mv. er offentligt

formål. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan, der ændrer anvendelsesbestemmelserne til boligformål, for at der kan opføres rækkehuse i lokalplanområdet.

Lokalplan 1.33 Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården mv. ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen.

## Øvrig planlægning og lovgivning

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

### **Museumsloven**

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

### **Jordforureningsloven**

Området er undtaget klassificering som ”lettere forurenede jord”. De områder, der bliver undtaget områdeklassificeringen, er kendetegnende ved at være yngre boligområder. Det betyder, at der ikke skal 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.

Lokalplanen giver mulighed for 14 rækkehuse med en højde på 8,5 meter. De har samme højde som resten af bebyggelsen Jægerbuen og ikke vil kunne ses fra kysten.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen 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 ingen servitutter, der ophæves med lokalplan 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen.

### **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.

### **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 græsarmede flader.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkering, 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.

Lokalplanområdet ligger i et separatkloakeret område.

Der er foretaget jordboringer i lokalplanområdet, der viser, at jordbunden er leret, og derfor ikke velegnet til nedsivning.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

#### *Varmeplanlægning*

Området er i dag tilsluttet kollektiv varmforsyning.

#### *Vandforsyning*

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

### **Klima og Energiplanlægning**

#### *LAR og Klimatilpasning*

På grund af de stigende regnmængder, der er blevet en større udfordring de seneste år, har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Lokalplanområdet er blandt de 25 udpegede områder i kommunen, hvor beregninger viser, at der er størst risiko for, at oversvømmelser i forbindelse med skybrud giver skader.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til, hvilke tiltag der skal anvendes for at afhjælpe konsekvenserne af de store regnmængder. Regnvand skal holdes på egen grund. Det kan for eksempel ske ved at forsinke det ved brug af grønne tage, ind-

retning 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.

#### *Solceller*

Kvarteret Jægerbuen har mulighed for at opsætte solceller på sydvendte tage inden for et givent felt. De 14 rækkehuse bliver opført som lavenergi huse. Det er derfor naturligt, at de også får mulighed for at opsætte solceller, som underbygger tanken om bæredygtige boliger. Dermed tilpasser de sig også ind i den eksisterende bebyggelse.

#### *Grønne tage*

Grønne tage bidrager effektivt til klimatilpasning, fordi de kan optage op til 60-80 % af årsnedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed kloaker og spildevandsanlæg for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små tagplanter (fx stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften.

Der gives i lokalplanen mulighed for grønne tage på udhuse.

#### **Brand og redningsforhold**

Tilkørselsvejen til området og lokalplanområdet bliver ikke ændret ved lokalplanen, og derved kommer der ingen ændringer i de nuværende redningsforhold.

Af brandsikkerhedsmæssige årsager kan rækkehusene ikke få opført yderligere tilbygninger end beskrevet i projektet.

#### **Renovation**

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

Der skal 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.

Der er udarbejdet en screening af lokalplanen jf. Bilag C. Kommunen skal inden afgørelsen høre berørte myndigheder jf. lovens § 4 stk. 3.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen 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 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen.

#### *Klagemulighed*

Byrådet har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Afgørelsen kan påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål, hvorimod indholdet af screeningens vurdering ikke kan påklages. Eventuelle klager rettes til Ishøj Kommune, som videresender og kommenterer klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af planforslaget, det vil sige, at Ishøj Kommune skal have modtaget klagen senest den 8. juni 2015.



# 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 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tæt-lavt boligformål.
- 1.2 Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der regulerer placering, omfang og udformning af bebyggelse, sti og parkering.
- 1.3 Lokalplanen sikrer et ensartet udtryk i byggeriet, som er tilpasset de omkringliggende bygningers form og materialeudtryk.

## § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikel 16qm, Ishøj By, Ishøj og en del af parkeringsarealet på matrikel 7000u, Ishøj By, Ishøj.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3. Udstykning

- 3.1 Den del af matrikel 7000u, Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen omfatter, skal arealoverføres til matrikel 16qm, Ishøj By, Ishøj, forinden der kan meddeles byggetilladelse.

## § 4. Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet, som vist på kortbilag 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 udføre i beboelsesområder under forudsætning af:
  - At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig.
  - At virksomheden efter Byrådets skøn 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

### *Sti*

- 5.1. Der udlægges arealer til sti, som vist på kortbilag 3.
- 5.2. Stier skal udføres med fast belægning såsom betonfliser i en bredde på minimum 1,5 meter.

### *Tilgængelighed*

- 5.3. Trappen fra parkeringsplads til sti skal minimum have gelænder i den ene side.

### *Kommentar:*

*Hvis trappen har en bredde over 1,1 meter, skal den ifølge bygningsreglementet have gelænder i begge sider.*

- 5.4. Trappen fra parkeringsplads til sti skal være belyst. Armaturet skal være en pullert og have et nedadrettet lys.
- 5.5. Der skal anlægges en rampe fra parkeringsplads til sti, som vist på kortbilag 3.
- 5.6. Rampen skal have en hældning på maksimum 1:20.
- 5.7. Rampen skal udføres med fast belægning såsom betonfliser i en bredde på minimum 1,5 meter.

### *Parkering*

- 5.8. Cykelparkering skal ske på egen rækkegrund.
- 5.9. Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst én parkeringsplads per bolig, hvoraf én parkeringsplads er en handicapparkeringsplads, som vist på kortbilag 3.
- 5.10. Parkeringspladser skal mindst være 5 meter dybe og må ikke være overdækkede.
- 5.11. Der etableres en parkeringsplads til handicapbrug med en størrelse på mindst 3,5 x 5 meter
- 5.12. Kørearealet ud for parkeringspladser skal udføres med en bredde på minimum 7 meter.
- 5.13. 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. Regnvand skal i videst mulig omfang nedsives på egen matrikel.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.
- 7.2. Der må opføres op til 1.300 m<sup>2</sup> etagemeterareal.
- 7.3. Boligerne skal opføres med to etager.
- 7.4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 7.5. Hver bolig kan opføre et udhus på maksimum 8 m<sup>2</sup> i indgangshaven og et udhus på maksimum 4 m<sup>2</sup> i baghaven og placeres, som vist på kortbilag 3.
- 7.6. Højden på udhuse må ikke overstige 2,5 meter.
- 7.7. Yderligere småbygninger må ikke opføres.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

### *Rækkehuse*

- 8.1. Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med facadetegningerne i Illustration 1.
- 8.2. Taget skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 15-30 grader.
- 8.3. Taget skal udføres med enten falsede metalplader, bølgeplader i metal eller fibercement og tagpap med lister.
- 8.4. Taget skal være ensartet i farve, som skal være med en belægning i aluzink eller i farven sort.

### *Kommentar:*

*Aluzink er en belægning, der består af aluminium og zink. Den giver en overflade, der er naturlig og blank og minder om silvermetallic.*

- 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.
- 8.7. Ventilationsind- og udtag skal placeres på tagryg, som vist på illustrationsbilag 1.
- 8.8. Ventilationsind- og udtag skal have en højde på maksimum 50 cm.
- 8.9. Ventilationsind- og udtag skal have samme farve som tagfladen.
- 8.10. Facader skal fremstå i hvid puds.

- 8.11. Facader skal suppleres med espalier i træ i et omfang, som vist på illustrationsbilag 1.
- 8.12. Espalier skal fremstå ensartet ubehandlet eller i farverne hvid, grå eller sort.
- 8.13. Vinduer og døre skal fremstå ensartet i bebyggelsen i farverne mørk grå RAL 7016
- 8.14. Det er tilladt at opsætte markiser over vinduer/døre i stueetagen med en stoffarve i lys grå. Markiser og farver skal være ensartet i hele bebyggelsen.

#### *Udhuse*

- 8.15. Udhuse skal udføres af grå cementfiberplader og have en vandret trælistebeklædning som et espalier.
- 8.16. Espalieret på udhuse skal fremstå ubehandlet eller malet i skalaen fra hvid til sort. Det skal være ensartet for hele bebyggelsen.
- 8.17. Tagene skal udføres ensartet med fladt tag eller tag med ensidig hældning mod sti.
- 8.18. Tagbeklædning skal være udført som på boligen eller med et beplantet tag.

#### *Adgang*

- 8.19. Der skal være niveaufri adgang til det enkelte rækkehus fra sti.

#### *Skiltning og parabolantenner*

- 8.20. Skiltning og reklamer må ikke opsættes.
- 8.21. Parabolantenner skal placeres på terræn under en højde på 1.8 meter.

### **§ 9. Klima og energi**

- 9.1. Der kan etableres beplantede tage på udhusene i forhaven.
- 9.2. Der skal opsættes solceller og –fangere på rækkehusenes tag, som vist på illustrationsbilag 1.
- 9.3. Der skal etableres vandrede på stien, som vist på kortbilag 4.

### **§ 10. Ubebyggede arealer**

- 10.1. Beplantning og ubebyggede arealer skal fremstå, som vist på kortbilag 4.

#### *Belægning*

- 10.2. De enkelte grunde må maksimalt have belægning på arealer, der svarer til 12 m<sup>2</sup> på havesiden og 19 m<sup>2</sup> på indgangssiden.

**10.3.** Belægning i forhave og baghave skal være robuste og fugerne have en bredde, hvor der er mulighed for nedsivning.

**10.4.** Langs stien i lokalplanområdet skal der anlægges en åben vandreende, som vist på kortbilag 3..

*Kommentar:*

*Vandreende med nedgravede faskiner vil både hjælpe med lokal nedsivning og lede overskydende regnvand til regnvandssystemet, så det ikke samler sig på parkeringspladsen.*

*Adgang*

**10.5.** Der kan være udgang med låge fra baghave til Jægerstien.

**10.6.** Havelågerne skal være ens i hele bebyggelsen.

**10.7.** Havelåger må have en maksimum højde på 160 cm.

*Beplantning*

**10.8.** Der skal plantes hække, som vist på kortbilag 4.

**10.9.** Hække skal være ligusterhæk med en højde på maksimum 1,8 meter

**10.10.** Hække kan suppleres med et trådhegn i en højde op til 1,2 meter.

**10.11.** Parkeringsområdet skal adskilles fra sti med en plantemur eller et skrående plantebed.

*Kommentar:*

*En plantemur er en lodret mur af fx betonsten eller en gitterkonstruktion hvor der kan gro planter op ad.*

**10.12.** Et plantebed skal anlægges som et regnvandsbed med arter der er egnet til at stå under vand i perioder, såsom fx Iris, storkenæb, daglilje, kornel, bærmispel og kvalkved.

**10.13.** Træer ved skel mod Jægerbuen 39 skal være af arten Hanespore Tjørn, *Crataegus crus-galli*. Se kortbilag 4.

*Terræn*

**10.14.** Parkeringspladser skal etableres i niveau med eksisterende fælles parkeringsplads for Jægerbuen.

**10.15.** Med undtagelse af § 10.17 må der ikke terrænreguleres yderligere i lokalplanområdet.

*Oplag*

**10.16.** Udendørs oplag må ikke finde sted.

## § 11. Belysning

*Sti, vej og parkering*

- 11.1. Stien skal være belyst og placeringen af armaturer skal ske i samspil med belysning på udhuse jf. § 11.6.
- 11.2. Rampen skal være belyst, som vist på kortbilag 3. Armaturet skal være en pullert og have et nedadrettet lys.
- 11.3. Pullertarmaturer ved trappe, rampe og sti skal være ens.
- 11.4. Til belysning af parkeringsarealer skal de eksisterende gadelygter flyttes og placeres, så parkeringspladsen bliver oplyst bedst muligt, som principielt vist på kortbilag 3.

### *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 parkeringspladsen.*

### *Rækkehuse*

- 11.5. Belysning ved hoveddør skal være ensartet i bebyggelsen.
- 11.6. På udhusene ud mod stien skal der opsættes en ensartet, nedadrettet belysning, der markerer indgangen til den enkelte grund og giver tryghed langs stien.

## § 12. Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, støj og vibrationer fra jernbaner samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend stien i lokalplanområdet er anlagt med vandrende til regnvand.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend parkeringspladserne er anlagt.

## § 13. Afløsning af servitutter

- 13.1. Der er ikke tinglyst servitutter, der er uforenelige med lokalplan 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen.

## § 14. Ophævelse af lokalplan

- 14.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.72 Rækkehusene Musvitten, Jægerbuen ophæves lokalplan nr. 1.33 Jægerbuen delvist for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

## **§ 15. Retsvirkninger**

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

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd 5. maj 2015.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Ole Horskær Madsen

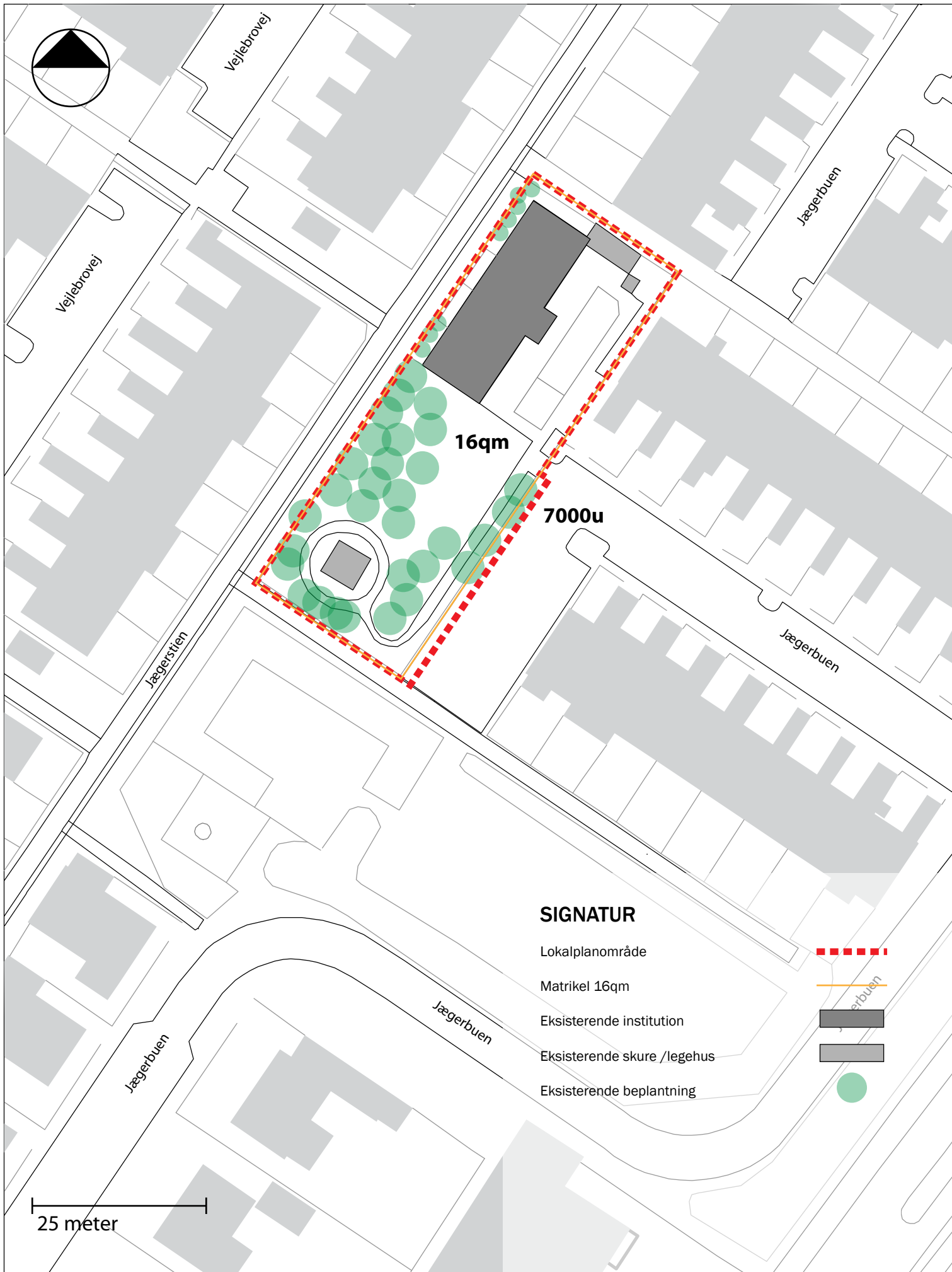
## Mindretalsudtalelse

Ved Byrådsmødet den 5. maj 2015 forelagde Lennart Hartmann Nielsen og Ole Beckmann fra Venstre en mindretalsudtalelse om, at Venstre i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanen særindstiller, at man ikke kan tiltræde opførelse af almene boliger i det berørte område.

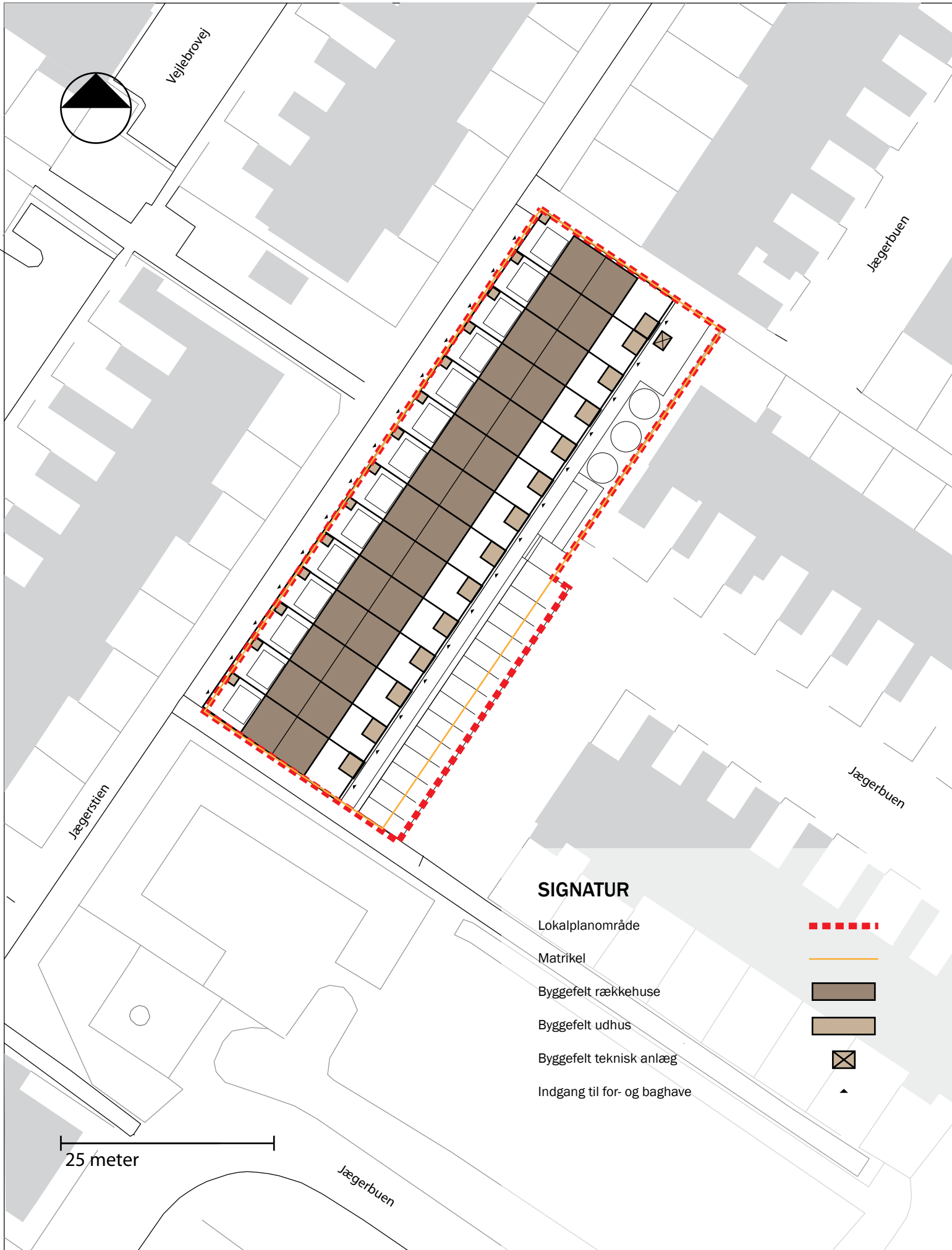
Venstre er endvidere af den opfattelse, at der burde stilles større krav til bygherre vedrørende det klima- og miljømæssige i det omhandlende byggeprojekt. Dette med henblik på at kommunens klima- og energiplanlægning opfyldes, herunder at kunne opfylde kommunens tilsagn om værende klimakommune.



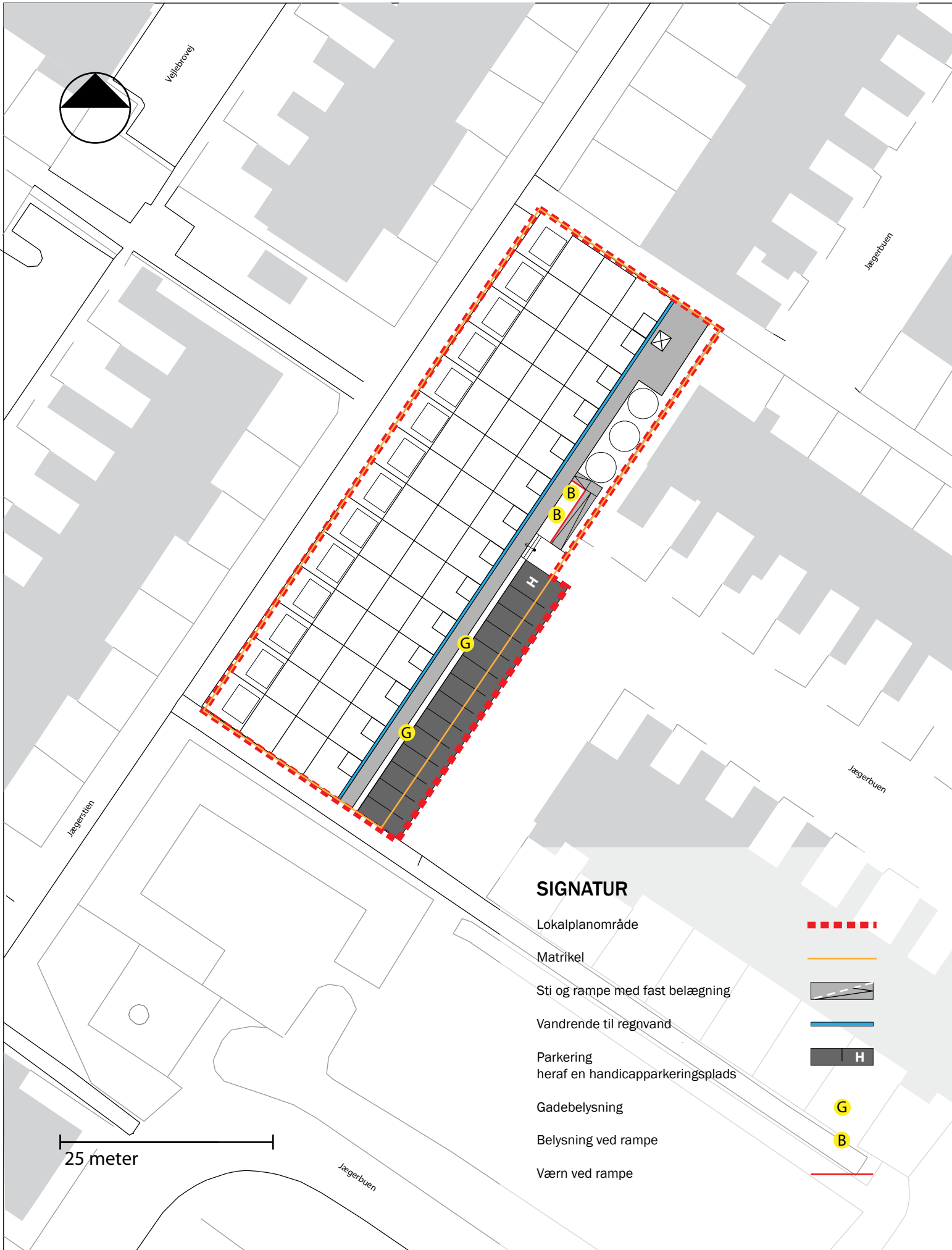
# Kortbilag 1 Matrikelkort



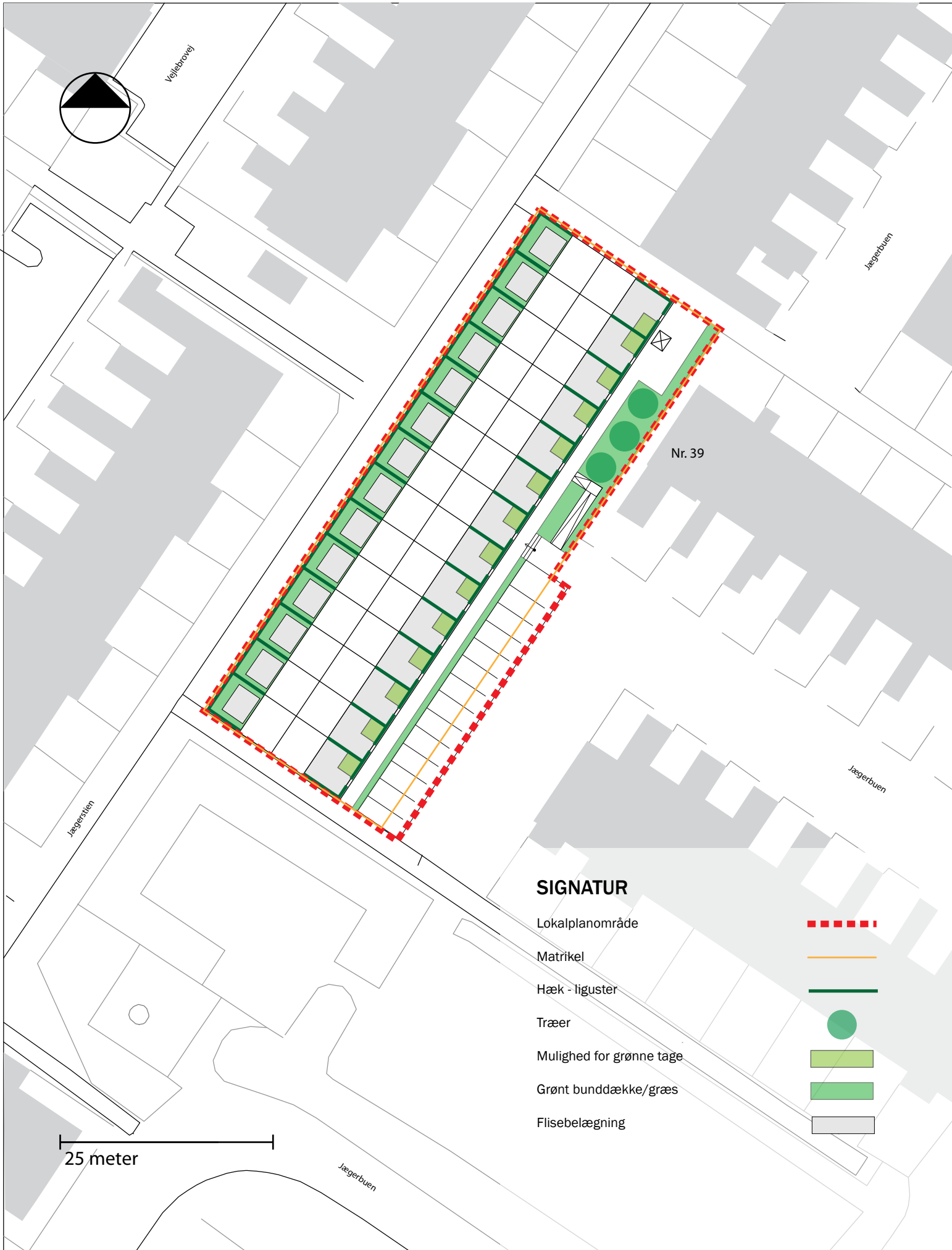
## Kortbilag 2 Placering og omfang



# Kortbilag 3 Vej, sti og parkering



# Kortbilag 4 Beplantning og belægning



## Bilag 1 Illustration af facade



Illustration af rækkehusenes og udhusenes facader med espalier, der også viser placering af solceller og ventilationsind- og udtag