

Lokalplan  
1.88 - Ørnekærs Vænge syd



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 19.08.2019





# Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Hvad er en lokalplan? .....                        | 1  |
| Redegørelse .....                                  | 2  |
| Baggrund og lokalplanens formål .....              | 3  |
| Eksisterende forhold .....                         | 4  |
| Fremtidige forhold .....                           | 9  |
| Overordnet planlægning .....                       | 15 |
| Øvrig planlægning og lovgivning .....              | 21 |
| Bestemmelser .....                                 | 28 |
| § 1 Lokalplanens formål .....                      | 29 |
| § 2 Område og zonestatus .....                     | 30 |
| § 3 Udstykning .....                               | 31 |
| § 4 Anvendelse .....                               | 32 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering .....         | 33 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 36 |
| § 7 Vej, sti og parkering .....                    | 40 |
| § 8 Ubebyggede arealer .....                       | 43 |
| § 9 Klima og energi .....                          | 46 |
| § 10 Forsyning .....                               | 47 |
| § 11 Grundejerforening .....                       | 48 |
| § 12 Forudsætninger for ibrugtagningen .....       | 49 |
| § 13 Aflysning af servitutter .....                | 50 |
| § 14 Ophævelse af lokalplan .....                  | 51 |
| § 15 Retsvirkninger .....                          | 52 |
| Vedtagelsespåtegning .....                         | 53 |
| Kort og bilag .....                                | 54 |
| Kortbilag 1 Anvendelse og delområder .....         | 55 |
| Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering ..... | 56 |
| Kortbilag 3 Veje, stier og parkering .....         | 57 |
| Kortbilag 4 Ubebyggede arealer .....               | 58 |
| Illustrationsbilag 1 .....                         | 59 |
| Bilag 1 Miljøscreening .....                       | 60 |

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

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

# Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

# Baggrund og lokalplanens formål

## Baggrund

I forbindelse med Fingerplan 2013 blev området mellem parcelhusområdet Ørnekærs Vænge og fredskoven øst for lokalplanområdet byttet med et byzoneareal direkte ud til motorvejen og kunne dermed blive taget ud af den grønne kile. Det har givet mulighed for at byudvikle området og overføre det til byzone.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opføre boliger. Ishøj Kommune har som mål at vokse til 25.000 indbyggere i 2025. For at nå målet skal der opføres nye boliger, der kan sikre, at der sker en tilflytning til kommunen og en boligrotation inden for kommunen.

Projektet for området giver mulighed for et etagebyggeri for seniorer, som vil bo i et fællesskab og en rækkehusbebyggelse.

Området har udfordringer med støj fra motorvejen, hvilket skal løses med projektet for området. Det trelænget etagebyggeri er placeret i den sydlige del af arealet, så den med sin volumen og højde vil skærme for støjen fra motorvejen for de rækkehuse, der skal opføres i den nordlige del af området. Derudover placeres der støjskærme ved rækkehusene, der skal afhjælpe støjgener lokalt.

Bebyggelsen ligger ud til den grønne kile og Lille Vejle Å, som er et naturskønt område. For at sikre en god overgang mellem bebyggelse og den grønne kile er der i lokalplanområdet medtaget en del af den grønne kile. Der vil i lokalplanen blive stillet krav til beplantning og tværgående stiforløb, der skal forbinde eksisterende stier på begge sider af lokalplanområdet.

# Eksisterende forhold

## Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et grønt område syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.

Lokalplanområdet har tre delområder på samlet 25.500 m<sup>2</sup>, hvoraf der kan bygges på ca. 18.500 m<sup>2</sup>. Et delområde A på ca. 6.700 m<sup>2</sup> hvor der kan opføres rækkehuse, delområde B på ca. 11.800 m<sup>2</sup>, hvor der kan opføres et etagebyggeri og delområde C på ca. 7.000 m<sup>2</sup>, som forbliver grøn kile og skal sikre overgangen mellem bebyggelse og ådal.

Lokalplanområdet er afgrænset af Ørnekærs Vænge mod nord-vest, fredskov mod øst og et grønt område mod syd-vest, som er udpeget som indre grøn kile i Fingerplanen, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj.

## Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

## Det omkringliggende område



*Kig mod parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.*

Nord-vest for lokalplanområdet ligger parcelhusområdet Ørnekærs Vænge, som blev planlagt og udbygget i 1970'erne. I området er der opført et-plans huse hovedsagligt med røde eller gule tegl. De fleste huse er længehuse med saddeltage. Området er kendetegnet ved, at adgangsvejene til boligerne er blinde veje med fortove i begge sider og et grønt udtryk.



*Kig ned langs træækken ved Ørnekærs Vænge.*

Ørnekærs Vænge - ankomstvejen til lokalplanområdet - har en træække med omkring 50 lindetræer på minimum 45 år, som giver en grøn afgrænsning til lokalplanområdet. Træerne skaber en naturlig overgang mellem lokalplansområdet og parcelhusområdet.





*Lille Vejleå syd for lokalplanområdet.*

Lokalplanområdet ligger naturnært op ad den grønne kile mod syd og mod vest ud til ådalen. Syd for lokalplanområdet slynger Lille Vejleå sig gennem landskabet, som en markør for grænsen til Greve kommune. Langs åen findes en blanding af større bevoksninger af træer og buske, som bærer præg af at have været læhegn. Sydvest for lokalplanområdet findes derudover dyrehold med græsningsarealer, som vedligeholder et lyst og åbent naturareal, omkranset af et stisystem.



*Kig over mod fredskoven.*

Øst og nordøst for lokalplanområdet findes et mindre skovområde med høje træer, som har status som fredskov. En trampesti løber i kanten af skoven nær lokalplanområdets østlige afgrænsning mellem Ørnekers Vænge og Lille Vejleå /Ishøj Parkvej. Dette giver et oplevelsesrigt stiforløb med kontrasten mellem skovens natur og det åbne græsområde.

## Anvendelse

Området fungerer som et grønt område.

## Bebyggelse

Der er ingen bebyggelse i området.

## Ubebyggede arealer



*Kig mod den nordlige af området.*

Lokalplanområdet er en ubebygget græsmark, som tidligere har været dyrket. Træerækken langs Ørnekers Vænge og skovbrynet til fredskoven skaber en tydelig indramning af arealet og dens afgrænsning fra nordvest til sydøst.

Selve marken består af græsvegetation med blandt andet kløver. Terrænet varierer og har

en mindre lavning i den nordlige del af lokalplanområdet og en ellers gennemgående let skråning fra Ørnekærs Vænge ned mod fredskoven. Ved Ørnekærs Vænge er terrænet oppe i kote 5.5, hvor den ved skovbrynet i øst er nede i kote 3.5 - 3.

## Vej, sti og parkeringsforhold

Der er ikke veje, stier eller parkering i området.

# Fremtidige forhold

## Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres en etagehusbebyggelse, der henvender sig til seniorer på 55+, og som har et overdækket gårdmiljø, hvor beboerne kan mødes. Det er en ny boform i Ishøj Kommune, hvor der i arkitekturen er fokus på fællesskab og samvær mellem beboerne.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at opføre 12 rækkehuse med sydvendte private haver eller gårdhaver.

Områdets rekreative kvalitet sikres med grønne fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger, der er integreret i landskabet.

Udover bebyggelsen har lokalplanområdet et område, der omfatter en del af den grønne kile syd for etagebyggeriet. Med lokalplanen sikres overgangen mellem det bebyggede område til den grønne kile med ådal, så den sker mest hensynsfuldt for landskabet. Ligeledes sikres der forbindelser til trampestien i fredskoven, som er en rekreativ sti ned til Ishøj Søpark og Lille Vejleå.

## Zonestatus

Lokalplanområdet overføres til byzone.

## Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med mulighed for rækkehuse og etageboliger.

## Bebyggelse

Lokalplanområdet bliver delt op i to boligområder med hvert sit delområde. I det nordlige delområde A bliver der opført 12 rækkehuse. Det sydlige delområde B opføres etageboliger som seniorbofællesskab for dem på 55+. Det tredje delområde C vil fortsat være grøn kile og er reserveret til grønt område.

### **Delområde A: Rækkehuse**

Husene opføres i to etager med blødstrøgne lyse facadesten. Vinduer og døre udføres med vinduesrammer i en mørk farve, der står i kontrast til murværket. Vinduerne har flere steder udvendige kassetter omkring rammen, som giver dybde og skyggevirkning til facaderne. I stueplan vil detaljer i murværket give facaden et varieret og levende udtryk..



*Visualisering af rækkehusenes facader mod vejen.*



*Visualisering af rækkehusenes sydvendte haver med terrasser.*

Alle rækkehuse får private haver eller gårdhaver, der er orienteret mod syd-vest, hvor der er plads til ophold. Fra adgangsvejen bliver der gjort plads til et grønt areal foran hvert hus, der giver åbne og indbydende forhaver. Her kan beboerne parkere bilen eller cyklerne under en

overdækket parkeringsplads. Samtidig med at de får en mindre opholdsterrasse, hvor de har mulighed for at følge med i livet på vejen.

### **Delområde B: Etageboliger for seniorer**

Seniorboligerne bliver en bebyggelse med fokus på fællesskab, som en vinterhave skaber rammen om. Byggeriet opføres som en muret bebyggelse i tre etager placeret i en U-form. De tre boliglængder placeres omkring en glasoverdækket vinterhave med en glasfacade, der er vendt mod nord.



*Visualisering af seniorboliger.*

Byggeriet ligger i det syd-østlige del af lokalplanområdet. For at skabe bedst mulig plads omkring etageboligerne op imod skov og landskab ligger de med syd- og østlige facader placeret parallelt med henholdsvis ådalen og fredskoven.

Etageboligernes ydre facader opføres med blank mur i en lys blødstrøgne gråbrun sten med forskellige nuancer, der giver et spil af jordfarver, som indpasser sig i landskabet rundt om bygningen.



Facaderne har vinduespartier og altaner, som skaber en rytme, der afspejler lejlighedsfordelingen mellem 2- og 3-værelses lejligheder. Udvendige vinduespartier og altaner fremstår mørke og står markante frem op imod den lyse facade.

Glasoverdækningen af vinterhaven og dens glasfacade fremstår udvendigt med en mørk konstruktion og vinduesrammer.

Stuelejlighederne har private terrasser ud mod de fælles friarealer afskærmet af hæk, som med sin højde lokalt kan være med til at afskærme for støjen fra motorvejen.

## Ubebyggede arealer

Lokalplanen fokuserer på at skabe friarealer, der tilbyder både områdets beboere og naboer et tilgængeligt grønt område med fokus på natur og rekreation.

Friarealer fremstår med parkpræg og med en variation af langt og klippet græs, der indbyder til aktivitet, leg og ophold. For at give muligheder for nogen mere intime kroge i det store grønne område bliver der plantet spredte træer, trægrupper og buske, som danner læ til opholdsarealer. Derudover kommer frugttræer og mulighed for små nyttehaver nord for rækkehusene til at give grobund for små fællesskaber beboerne imellem.

Som en del af friarealerne reserveres arealer til håndtering af overfladevand for eksempel i form af grøfter.

Det grønne område mellem rækkehusene og etageboligerne, som sammen med en kommende grøft, skaber et alsidigt rekreativt område, der inviterer til ophold og aktivitet for de kommende brugere af området. Grøftens forløb følger koterne i det naturlige landskab med hældning ned mod fredskoven. Den bliver forstærket af spredte træer og mindre trægrupper.

Den karakteristiske træække af lindetræer langs Ørnekærs Vænge bliver bevaret med undtagelse af de to steder, der skal være overkørsler til de to bebyggelser. Dertil fungerer en lav hæk ved parkeringsarealet langs Ørnekærs Vænge som afskærmning af parkeringsarealet og understøtter træækkens tracé.

### **Delområde C Grøn kile**

Ud mod ådalen syd for etageboligerne vil beplantningszoner med afskærmende skovplantning formidle overgangen mellem bebyggelse og landskab. Trægrupperne vil skabe en varieret natur- og landskabsoplevelse med lange kig imellem beplantningszonerne ned mod ådalen fra bebyggelsen og stierne samt mere intime rum ved/og i dem. Dermed understøttes de eksisterende kvaliteter i landskabet med

kontrasterne mellem de åbne græsningsarealer, åens tættere bevoksninger af træer og buske samt fredskoven.

De rekreative og grønne arealer i lokalplanområdet integrerer således de omkringliggende natur- og landskabsværdier og giver rige muligheder for naturoplevelser for områdets fremtidige beboere.

## Vej, sti og parkering

### Vej og parkering

To vejadgange fra Ørnekærs Vænge giver adgang til området, henholdsvis én der betjener etagebyggeriet, og én der betjener rækkehusene.

Parkeringspladsen til etageboligerne ligger parallelt med Ørnekærs Vænge, hvor vejtræer og en lav hæk afskærmer for billygter og giver parkeringsarealet et grønt præg. For at beboerne kommer sikkert fra bil til bolig, kan de og besøgende komme ind på bagvedliggende stier, der forbinder hele området.

Langs boliglængerne anlægges der en brandvej med græsarmering, så den bliver en del af de grønne friarealer.

Adgangsvejen til rækkehusene forbinder alle 12 boliger og ender som et blindt vejforløb med en vendeplads. Vejen får en status af stille-/legevej, så børnene på vejen får mulighed for at øve at køre på cykel eller spille bold. Op mod Ørnekærs Vænge ligger en mindre parkeringsplads, hvor eventuelle gæster kan parkere.

### Sti

Der er lagt vægt på, at området har tværgående offentlige stier. De gør det tilgængeligt for beboere fra de eksisterende parcelhusområder at komme ned til de rekreative stier ved Lille Vejle Å og Ishøj Søpark og giver dermed også et naturligt liv til området.

En natursti slynger sig syd for bebyggelsen og forbinder en sti syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge med Ishøj Søpark. Den slynger sig imellem trægrupper og åbne græsarealer og skaber en varieret naturoplevelse.

Derudover forbinder en sti på tværs af de fælles friarealer mellem rækkehusene og etagebyggeriet Ørnekærs Vænge med den eksisterende natursti i kanten af fredskoven. Stien følger det naturlige fald i landskabet sammen med grøften, hvis forløb starter oppe ved parkeringspladsen.



Tilgængeligheden til områdets natur- og landskabsværdier for de omkringliggende områder vil med de nye stier blive forøget, ligesom den grønne kile integrerer sig med den eksisterende by.

## Klima

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

For at fremtidssikre området mod kraftige regnskyl og for at skabe rekreative oplevelser, herunder et mangfoldigt dyre - og planteliv, etableres der grøfter til lokal afledning af regnvand fra parkeringspladser, tage og lignende.

Langs parkeringsarealet ved etageboligerne anlægges en grøft, der intergrerer sig i landskabet koter og bliver en rekreativ del af friarealerne. Grøften fremstår således som en grøn og til tider blå overgang mellem parkeringsareal og det fælles friareal.

Grøften fortsætter i det grønne friareal mellem rækkehusene og etagebebyggelsen med et fald ned mod et kommende regnvandsbassin øst for lokalplanområdet.

Den vil med sin fugtighed skabe gode levesteder for dyre- og planteliv samt et interessant udemiljø for beboere og besøgende.

### **Solceller**

Etagebyggeriet har fladt tag på længerne, hvor der er mulighed for at etablere solceller.

Rækkehusene får sydvendte saddeltage, hvor der ligeledes bliver mulighed for at etablere solceller for at give mulighed for et mere bæredygtigt område.

# 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 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde omgivet af de grønne kiler. Lokalplanområdet grænser op til den indre grønne kile.

I Fingerplan 2013 fik Ishøj Kommune mulighed for at bytte et byzoneareal, i forlængelse af det eksisterende Ørnekærs Vænge, ud med området som udgør lokalplanafgrænsningen. Begrundelsen var, at daværende byzoneareal er støjplaget, og vil være svært at få bebygget. Samtidig ønskede Byrådet at få en afrunding af Ishøj Bys byzone, som i højere grad er tilknyttet og i sammenhæng med de eksisterende byområder. Dermed understreger den Fingerplanens krav om en klar grænse mellem by og land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

## Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 1.B.23 Ørnekærs Vænge II. Kommuneplanen indeholder en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af en kommuneplanramme.

**Eksisterende kommuneplanramme:**



### 1.B.23 Ørnekærs Vænge II

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hovedanvendelse      | Boligområde   |
| Zonestatus           | Landzone  |
| Bebyggelsesprocent   | 55  |
| Maks. antal etager   | 3   |
| Maks. bygningshøjde  | 10  |
| Specifik anvendelse  | Bebyggelsesprocent: åben-lav 30, tæt-lav 40, tæt-lav i tre etager 55. |
| Bebyggelsesart       |   |
| Særlige bestemmelser | En bolig må maks opføres i to etager.                                 |

Følgende kommer til at gælde for lokalplanområdet:

Lokalplanområdet skal for størstedelen bebygges med boliger, rækkehuse (1.B.29) og etageboliger (1.B.30).

Den sydligste del af området (1.F.13) bliver et selvstændigt delområde, der er forbeholdt til grønt areal, der skal sikre en god overgang mellem bebyggelse og grøn kile.

Lokalplanområdet er i dag udpeget til økologisk forbindelse i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser beskriver, at den biologiske

værdi ikke må forringes uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Området vurderes imidlertid i dag at have begrænset biologisk værdi, idet at der er tale om et landbrugsareal i omdrift. De tilgrænsende områder med fredskov mod øst og græsningsfold mod vest vurderes at have større biologisk værdi/potentiale, og det er primært disse områder som betinger udpegningen til økologisk forbindelse. I forbindelse med det pågående arbejde med revision af kommuneplanen vil de økologiske forbindelser som noget nyt blive udpeget som en del af Grønt Danmarkskort. Her forventes det, at byudviklingsområdet ved Ørnekærs Vænge, som det fremgår af Fingerplanen, vil blive taget ud af eksisterende økologisk forbindelse. I Grønt Danmarkskort forventes det samlede areal til økologiske forbindelser og naturområder, både potentielle og eksisterende, at stige sammenlignet med udpegningerne for biologiske værdier i den eksisterende kommuneplan, hvorfor at den samlede økologiske funktionalitet af naturværdierne i Ishøj Kommune på sigt forventes styrket.

Den kommende bebyggelse med etageboliger og rækkehuse får hver sin bebyggelsesprocent på henholdsvis 55 og 25 per kommuneplanramme.

Bygningshøjden ved etagebebyggelsen bliver i lokalplanen fastlagt til maksimum 15 meter, hvilket kun har betydning for tagryggen på den glasoverdækket vinterhave. Facaderne på etagebebyggelsen må ifølge lokalplan ikke overstige 10 meter.

Den maksimale bygningshøjde for rækkehusbebyggelsen bliver 8,5.

Parkeringsnormen for etageboliger er i dag generelt på 1,5 parkeringsplads pr. bolig uden for det stationsnære område. Med lokalplanen fastlægges en ny parkeringsnorm for seniorboliger (etageboligerne) til 1 parkeringsplads pr. bolig, der skal optages fremadrettet i kommuneplanen.

Lokalplanenområdet overføres til byzone.

### **Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.**

Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2014. Det omhandler en reduktion af spredningskorridor, en lavere bebyggelsesprocent for kommuneplanramme gældende for rækkehuse og ændring af bygningshøjde for kommuneplanramme gældende for etageboliger samt specifikke bestemmelser for parkeringsnorm for seniorboliger og overførelse af område til byzone.

I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 10 vil lokalplanområdet få tre nye kommuneplanrammer.



### 1.B.29 Ørnekærs Vænge rækkehuse

|                      |  |
|----------------------|--|
| Hovedanvendelse      | Boligformål  |
| Zonestatus           | Byzone   |
| Bebyggelsesprocent   | 25   |
| Maks. antal etager   | 2  |
| Maks. bygningshøjde  | 8,5  |
| Specifik anvendelse  |  |
| Bebyggelsesart       | Rækkehuse  |
| Særlige bestemmelser | Parkeringsnorm for rækkehuse er 1,5 parkeringsplads pr bolig.<br>Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD). |



### 1.B.30 Ørnekærs Vænge etageboliger

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hovedanvendelse      | Boligformål   |
| Zonestatus           | Byzone  |
| Bebyggelsesprocent   | 55  |
| Maks. antal etager   | 3   |
| Maks. bygningshøjde  | 15  |
| Specifik anvendelse  | Seniorboliger   |
| Bebyggelsesart       | Etageboliger  |
| Særlige bestemmelser | <p>Parkeringsnorm for seniorboliger er 1 parkeringsplads pr seniorboliger + 10 procent til gæsteparkering. Derudover anlægges der handicapparkering.</p> <p>Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).</p> |



### 1.F.13 Ørnekærs Vænge grønt område

|                      |  |
|----------------------|--|
| Hovedanvendelse      | Rekreativt formål  |
| Zonestatus           | Landzone   |
| Bebyggelsesprocent   |  |
| Maks. antal etager   |  |
| Maks. bygningshøjde  |  |
| Specifik anvendelse  | Indre grøn kile  |
| Bebyggelsesart       |  |
| Særlige bestemmelser | Området må ikke bebygges.<br>Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD). |

## Lokalplan

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger mulighed for boligformål. Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

# Øvrig planlægning og lovgivning

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

## Naturbeskyttelsesloven

### Åbeskyttelseslinje

Langs Lille Vejleå er der en 150 meter åbeskyttelseslinje. Den sydligste lokalplanafrænsning er ca. 100 meter fra åen.

Formålet med åbeskyttelseslinjer er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

Den del af åbeskyttelseslinjen, der ligger i lokalplanområdet, vil Ishøj Kommune søge Miljøstyrelsen om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes fra fredskovsarealet ved lokalplanens østlige afgrænsning.

Den del af skovbyggelinjen, som ligger i lokalplanområdet, vil Ishøj Kommune søge Miljøstyrelsen om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

## Museumsloven

Kroppedal Museum udfører arkæologiske undersøgelser, inden området kan tages i brug.

Skulle der udover disse undersøgelser, i forbindelse med jordarbejder på arealer, findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2.

Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

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

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurennet 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 ca. 2.200 meter fra kysten og er dermed inden for de 3 km, der er en del af det kystnære byområde.

Bebyggelsen på området vil henholdvis være etagebyggeri på maksimum tre etager på 10 meter med et glasoverdækket gårdrum i op til 15 meter ved saddeltagets tagryg og en rækkehusbebyggelse med en maksimum højde på 8,5 meter.

Fredskoven øst for bebyggelsen har trækrone med en højde mellem ca. 10-20 meter. De laveste træer står tættest ved ådalen. Etagebyggeriet er placeret i området inden de laveste træer. Da byggeriets primære højde er på 10 meter, vil træernes højde og afstanden på over 2 km til kysten betyde, at bygningen ikke vil kunne opleves væsentligt fra kysten.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

## Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.88 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.

Servitutter for matrikel 15m omhandler ledninger og ekspropriation i forhold til Baldersbækstien.

Der ophæves ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

## Støj

Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

### Trafikstøj

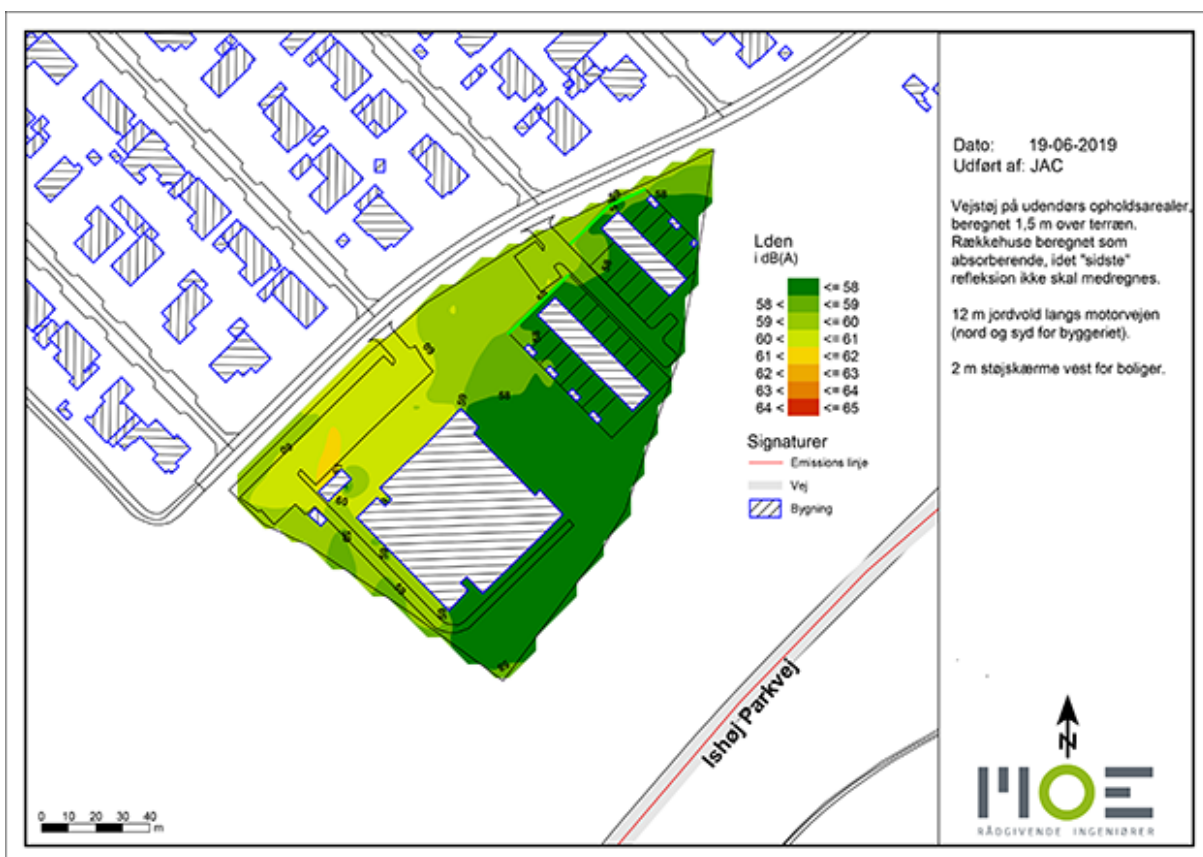
Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje.

Lokalplanen tager i sin placering af bygninger udgangspunkt i at skærme så vidt som muligt for egne fællesfriarealer og private haver til rækkehusene, så krav til støj bliver imødekommet. For enden af rækkehusene ud mod Ørnekers Vænge bliver der opsat mindre støjskærme, der understøtter reducere af støj helt lokalt.

Lokalplanen opdeler de fælles opholdsarealer i i to kategorier: primær og sekundær fælles opholdsarealer. Primær opholdsareal skal overholde de 58 Db. Sekundær opholdsareal er det øvrige udeareal i lokalplanområdet. Alle boliger skal have direkte adgang til et primær fælles opholdsareal.

Etagebebyggelsens primære fælles opholdsareal er det glasoverdækkede gårdrum, som alle lejligheder har direkte adgang til. Alle etageboliger har desuden enten en altan eller terrasse på og ved den ydre facade. Disse hører under det sekundære opholdsareal, og her accepteres en mindre overskridelse af støjkrauet.

Rækkehusenes primære opholdsareal er deres private for- og baghaver. For de to rækkehuse mod vest (se nedenstående støjkort) gælder det, at deres primære friareal betegnes som den nord-østvendte have. Her vil der blive opsat støjskærme på to meter for at sikre støjkrauet.



## Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

### 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.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbyggeri, der ikke er en grundvandstruende aktivitet.

## 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.

Etagebyggeriet opsamler regnvand fra vinterhavens glastag og genbruger det til vanding af havens planter. Som en del af de fælles friarealer bliver der anlagt en grøft, hvor regnvand fra parkeringsplads og overskydende regnvand fra de fælles friarealer bliver ledt til og bliver ført videre til et regnvandsbassin i fredskoven, der ligger uden for lokalplanområdet.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes i dag ikke med varme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Forsyning 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.

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, og det kan for eksempel ske ved at forsinke det ved brug af grønne tage, indretning af areal på terræn med regnvandsbede eller grøfte, hvorfra vandet kan fordampe eller ledes videre, etablering af underjordisk bassin til opsamling af regnvand samt sikre at fast belægning er permeabel.

### **Solceller**

Lokalplanen sætter krav om solceller på etagebyggeriet og giver mulighed for solceller på rækkehusenes tage, da solenergi underbygger intentionerne om bæredygtighed for bebyggelsen.

### **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 kloakker 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.

Lokalplanen giver mulighed for grønne tage på bebyggelsen.

### **Passivhuse**

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

## **Brand og redningsforhold**

Ved etagebyggeriet bliver der anlagt en brandvej langs de tre længer med boliger.

Brandvejen bliver en del af det fælles friareal og skal anlægges med græsarmering, så den får et grønt udtryk.

## **Renovation**

Etagebebyggelsen bliver forsynet med en affaldsstation på terræn eller som molok (nedgravet affaldssystem) og en miljøstation, hvor det er muligt at affaldssortere i de nødvendige fraktioner. Fraktionerne på affald er: mad- og restaffald, farligt affald, glas, papir, metal, plast og storskrald. De placeres, så de ligger hensigtsmæssigt i forhold til afstand for beboere og afhentning af affald.

Rækkehusene har egen kildesortering som en del af forhaven ud til adgangsvejen, så alle affaldstyper kan afhentes ved boligen. Det betyder, der skal gøres plads til tre to-kammerbeholdere ved hver bolig. Derudover skal Ishøj Kommune have køreadgang til boligerne, så der kan hentes storskrald og haveaffald.

Da der jf. Ishøj Kommunes regulativ for husholdningsaffald, som er udarbejdet i medfør af affaldsbekendtgørelsen, stilles krav til kildesortering, vil det som følge heraf ikke være muligt at have affaldsskakter i bebyggelsen.

## Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Planerne er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse og er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1. Planforslaget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejder i byzoner herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Da planforslaget må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver:

*Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer.*

Der er derfor gennemført en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Screeningen har været i høring hos Kroppedal og Park-, Vej- og Miljøcenteret, som berørte myndigheder jf. § 32.

### Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.88. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslagene ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet ved etablering af et boligområde i henhold til lokalplanen, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og kommuneplantillæg

og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høringen af de berørte myndigheder.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

## Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via Nævnenes Hus. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ishøj Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du indbetale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Gennem Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ishøj Kommune. Hvis Ishøj Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Ishøj Kommune. Ishøj Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i Lov om planlægning.

# Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

# § 1 Lokalplanens formål

## §1.1 Formål

- At sikre områdets anvendelse til boligformål med mulighed for at opføre et etagebyggeri som bofællesskab og rækkehuse,
- At sikre en landskabelig overgang mellem boligbebyggelse og grøn kile/fredskov,
- At sikre forbindelse Ørnekærs Vænge til det eksisterende stinet ved Lille Vejleå og Ishøj Søpark,
- At sikre at klimatiltag etableres i sammenhæng med den kommende klimaløsning i fredskoven.



# § 2 Område og zonestatus

## §2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj samt de matrikler, der efter planens endelige vedtagelse udstykkes herfra.

## §2.2 Zonestatus

Lokalplanområdets delområde A og B overgår til byzone.

Delområde C ligger i grøn kile og fastholdes i landzone.

Delområder kan ses på [kortbilag 1](#).

## § 3 Udstykning

### §3.1 Matrikulære ændringer

Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens intention.

### §3.2 Grundstørrelser

Rækkehusgrundene skal have en størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>.

# § 4 Anvendelse

## §4.1 Delområde

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på kortbilag 1.

## §4.2 Lokalplanområdet

Delområde A og B, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til boligformål.

Delområde C, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til grønt område.

# § 5 Bebyggelsens omfang og placering

## §5.1 Byggefelt

Ny bebyggelse - etageboliger og rækkehuse - skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Der må maksimum opføres 12 rækkehuse.

Småbygninger som overdækket cykelparkering og affaldsstation må opføres udenfor byggefelt, men deres placering skal være tæt på etagebygningen og indenfor delområde B, som vist på kortbilag 3.

# Rækkehuse

## §5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for rækkehusgrundene må ikke overstige 60.

## §5.3 Bygningshøjde

Rækkehusenes bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter.

## §5.4 Carporte til rækkehuse

Der skal opføres carporte til rækkehusene. De skal opføres med en placering, som vist på kortbilag 2. Carporte til hver bolig skal være maksimum på 20 m<sup>2</sup> og være sammenbygget med en nabocarport.

For hvert rækkehus må maksimum 5 m<sup>2</sup> af carporten lukkes af til udhus. Det skal etableres tættest ved boligen.

## §5.5 Udhuse

Ved hvert rækkehus skal der opføres et udhus på maksimum 5 m<sup>2</sup>. Det skal have en højde på maksimum 2,5 meter.

De skal placeres i baghaven.

## §5.6 Affaldsstation

Rækkehuse skal have etableret en affaldsstation i forhaven ud til vejen. Den skal være

sammenbygget for to boliger af gangen.

# Etageboliger

## §5.7 Etagemeter

Det samlede antal etagemeter for etageboligerne må ikke oversige 5.000 m<sup>2</sup>. Der skal derudover være én vinterhave på maksimum 1.500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten for delområde B må maksimum være på 55, og etageboligerne må ikke overskride byggefeltet, som vist på [kortbilag 2](#).

## §5.8 Bygningshøjde

Boliglængernes højde må ikke overstige 10 meter.

Etageboligernes facader skal udføres med murkrone, der er minimum 0,2 meter højere end den bagvedliggende tagflade.

Tekniske anlæg kan etableres op til en maksimum højde af 2,5 meter over taget på etagebebyggelsen. Tekniske anlæg, der er over 1 meter højere end taget, skal placeres på den del af bygningens tag, der er nærmest vinterhaven for at mindske de synsmæssige gener fra omgivelserne.

Vinterhavens højeste punkt på glasoverdækningen må ikke overstige 15 meter.

### *Note - Bygningshøjde*

*Bestemmelsen om murkronens højde sikrer, at det direkte udsyn til de tekniske installationer mindskes.*

## §5.9 Cykelparkering

Ved etageboligerne skal der placeres overdækket cykelparkering med en maksimum højde på 2,5 meter.

De må opføres udenfor byggefelt, men deres placering skal være tæt på etagebygningen og indenfor delområde B, som vist på [kortbilag 3](#).

## §5.10 Affaldsstation og miljøstation

Affaldsstation og miljøstation skal være på maksimum 100 m<sup>2</sup> og være overdækket med en

maksimum højde på 2,5 meter.

De må opføres udenfor byggefelt, men skal have en placering, så der er adgang fra parkeringsplads eller brandvej/sti, som vist på kortbilag 3.

# § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

## Rækkehuse

### §6.1 Udtryk

Rækkehusene skal opføres som to stænger i den nordlige del af lokalplanområdet.

### §6.2 Facader

Rækkehuse skal opføres med blødstøgne facadesten i gulige eller grålige nuancer, som vist på figur 1.

Vindueskassetter skal udføres med en mørk farve og være udført, som vist på eksempel på figur 1.

#### *Note - Facader*



*Figur 1 Eksempel på teglsten og vindueskassetter*

### §6.3 Terrasser

Der skal anlægges terrasser med fliser på begge sider af rækkehusene.

Minimum en af terrasserne skal anlægges som primært opholdareal.

### §6.4 Tag

Tag skal udføres som saddeltag med tagpap med trekantslister eller i sort tegl.

Der kan placeres vinduer i taget.

## §6.5 Småbygninger

### Udhuse

Facader på udhuse skal være i enten hårdt træ som for eksempel lærketræ eller i træ med en mørk farve.

Træprofiler på udhuse skal opsættes som lister i en lodret retning.

De skal have fladt tag af tagpap.

Udhusene skal være ensartet i farve for hele bebyggelsen.

### Carporte

Carporte skal opføres enten i træ med en forhøjet stern med tag i tagpap, hvor carporten er i hårdt træ som for eksempel lærketræ eller i en mørk farve.

Eller de skal opføres i stål med mørkt fladt tag og være i en mørk farve.

Carporte skal være ensartet i materiale og farve for hele bebyggelsen.

### Affaldsstation

Affaldsstationen skal være i hårdt træ som for eksempel lærketræ eller i en mørk farve.

Afskærmningen skal have trælister opsat med en lodret orientering med afstand imellem, som vist på illustration.

Affaldsafskærmningen skal være ensartet i farve for hele bebyggelsen.

### *Note - Småbygninger*



*Illustration af affaldsstation.*



# Etageboliger

## §6.6 Udtryk

Etagebebyggelsen skal opføres som en tre-længet boligbebyggelse i tre etager omkring et fælles gårdrum - en vinterhave - som skal glasoverdækkes og have en nordvendt glasfacade. Vinterhaven opføres som primært opholdsareal.

Ved etagebebyggelsens nordlige glasfacade må vinterhavens fælleshus have en facade med et fremspring på maksimum én meter ud fra glasfacaden.

## §6.7 Facader

Etagebyggeriet skal opføres med facader af lys gråbrun blødstrøgen teglsten med forskellige nuancer.

Vinduesrammer og døre skal være i træ eller aluminium i en mørk farve.

## §6.8 Altan og terrasser

Etagebebyggelsen skal opføres med altaner til hver bolig på de ydre facader.

Alle altaner skal være af samme type, udformning og materialer.

Altaner opføres som sekundære opholdsarealer.

Altaner skal gives en længde på mellem 3 - 4,5 meter og have en dybde på maksimum 1,5-1,8 meter.

Boliger i stueetagen skal have terrasser. Terrasser anlægges som sekundære opholdsarealer.

Terrassernes dybde må maksimum være fem meter. De skal anlægges med fliser.

Altaner og terrasser må ikke have fast overdækning.

Markiser ved altaner og terrasser skal være ensartede for hele bygningen og indgå i bygningens helhed.

## §6.9 Tag

Etagebebyggelsen skal opføres med flade tage beklædt med tagpap eller udføres som grønne tage.

Vinterhaven skal have symmetrisk saddeltag i glas med en hældning på 10-20 grader.

Afskærmning af teknik såsom elevatorårn, ventilationsagregater og andre større tekniske anlæg, såsom rørføringer, luftaf- og indkast, skal udføres i strækmetal eller perforeret metalplade i en mat grå eller hvid farve.

Inddækninger af elevatorårn, ventilation og lignende må have en højde over murkrone på maksimum 2,5 meter og skal placeres så langt inde på taget som muligt.

## §6.10 Småbygninger

Cykelparkering, affaldsstation, miljøstation skal have facader i træ som for eksempel lærketræ, metal og/eller pladebeklædning i en mørk farve.

Tagene skal udføres med tagpap eller som grønne tage.

# Generelt

## §6.11 Belysning på bebyggelsen

Der må kun opsættes væghængt, nedadrettet belysning på facader ved indgangsdøre.

## §6.12 Antenner og paraboler

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra vej og skal placeres, så de er afskærmede af omgivende hæk eller fast hegn.

## §6.13 Skiltning

Der må kun opsættes skilte som nummerering og lignende orientering på udvendige facader.

Skilte må ikke i sig selv være lysende.

# § 7 Vej, sti og parkering

## Vej

### §7.1 Overkørsler

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ørnekærs Vænge med to overkørsler.

Overkørsler skal etableres som eksisterende overkørsler for at skabe sammenhæng langs Ørnekærs Vænge

Vej i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej med en status som stille-/legevej.

### §7.2 Bredde

Kørebanearreal skal udføres med samme belæning som Ørnekærs Vænge og have en bredde på syv meter.

Der skal være bump og/eller forsætninger i vejforløbet ved rækkehusene.

Ved vej- og parkeringsarealer skal der være kantsten i granit.

### §7.3 Vejbyggelinje

Carporte og affaldsstationer skal være placeret 1,5 meter inde på grunden fra vejen.

Arealet skal anlægges med fliser og være ensartet for hele vejen ved rækkehusene, som vist på illustration.

#### *Note - Vejbyggelinje*



*Illustration af areal mod vej.*

### §7.4 Brandvej

Der skal etableres et køreareal til brandvej langs de tre boliglængere ved etageboligerne, som vist på [kortbilag 3](#). Langs facaderne skal arealet være anlagt med græsarmering, så udtrykket bliver grønt.

På adgangssten fra parkeringsplads til indgangparti til etagebyggeriet skal belægning være med fliser eller asfalt, der kan tåle kørsel med tunge køretøjer.

Brandvejen skal have en bredde på minimum tre meter, dette areal må ikke bebygges eller beplantes.

# Sti

## §7.5 Etablering

I forbindelse med parkeringspladsen til etageboligerne skal der anlægges adgange til en sti, der løber parallelt med parkeringspladsen, som vist på [kortbilag 3](#).

Der skal etableres stier, der går på tværs af de fælles friarealer for delområde A og B. Hvoraf minimum én sti skal forbinde Ørnekærs Vænge til trampestien i fredskoven. Den skal etableres, så den i et bugtet forløb følger det naturlige landskab.

Delområde C skal have etableret en sti, der forbinder stien syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge til overgangen til Ishøj Søpark. Stien skal have et bugtet forløb ind imellem de plantede trægrupper.

## §7.6 Belægning

Adgangssten ved og omkring parkeringspladsen til indgangspartiet til etagebyggeriet, som vist på [kortbilag 3](#), skal være anlagt med fliser eller asfalt. Se også § 7.3.

Stier, der forbinder området til fredskoven og er forbindelsessti mellem sti syd for Ørnekærs VÆnge og Ishøj Søpark, skal være belagt med grus og være minimum 1,5 meter bredde. De er på [kortbilag 3](#) betegnet som Fællesstier natur.

# Parkering

## §7.7 Antal cykelparkeringspladser

Der skal etableres minimum 1,5 cykelparkeringspladser per etagebolig.

50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

## §7.8 Antal parkeringspladser

Der må indenfor lokalplanområdet ikke parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer, såsom campingvogne, både, trailere og varebiler.

Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads per seniorbolig. Derudover skal der anlægges 6 parkeringspladser, der kan bruges af gæster. Parkeringsnormen er dermed 1,1 parkeringsplads per seniorbolig.

Der skal etableres 1,5 parkeringsplads per bolig ved rækkehusene. Mindst én parkeringsplads skal anlægges ved egen bolig.

Parkeringspladser skal have et areal på minimum 5 x 2,5 meter bred.

Parkeringspladser skal anlægges, som vist på kortbilag 3.

## §7.9 Handicapparkering

Der skal anlægges minimum fire handicapparkeringspladser ved seniorboligerne udover de almindelige parkeringspladser.

De skal anlægges så tæt ved indgangen som muligt.

Tre parkeringspladser skal have et areal på minimum 5 x 3 meter.

Yderligere skal én handicapparkeringsplads have et areal på 8 x 3,5 meter. Her kan de bagerste tre meter af parkeringspladsen være en del af færdselsarealet.

# § 8 Ubebyggede arealer

## §8.1 Trærækken ved Ørnekærs Vænge

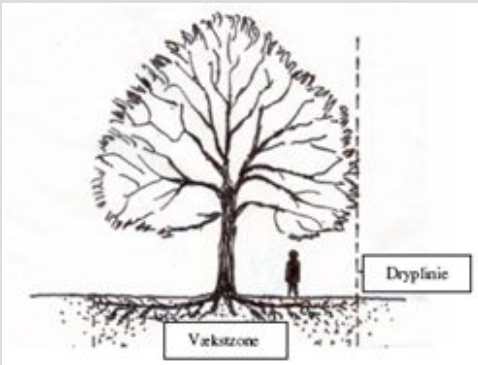
Trærækken langs Ørnekærs Vænge skal bevares.

Ved de to vejadgange til lokalplanområdet må der fældes de nødvendige træer for at give plads til overkørslen.

Der må ikke ske ændring af jorden eller jordoverfladen nedenfor træernes drypzone. Se figur 2.

Ud mod Ørnekærs Vænge skal der etableres en hæk på maksimum 1 meter mellem vej og parkeringsplads.

### *Note - Trærækken ved Ørnekærs Vænge*



Figur 2 Illustration af træernes drypzone.

## §8.2 Delområde A og B

De fælles opholdsarealer skal etableres som sekundære opholdsarealer.

Der skal på de fælles opholdsarealer plantes spredte træer, trægrupper og buske, så området fremstår med parkpræg med en variation af langt og klippet græs. Placeringen af beplantningen skal blandt andet danne læ til opholdsarealer.

Nord for rækkehusene skal der plantes frugttræer.

Der må anlægges en legeplads i området mellem rækkehusene og etageboligerne.

Langs grøften skal der plantes spredte træer og mindre trægrupper, der forstærker grøftens forløb.

Der skal etableres en hæk med en højde på maksimum 1 meter omkring

parkeringspladsen.

## §8.3 Delområde C

I delområde C skal der plantes grupper af træer med naturligt forekommende arter..

Trægrupperne skal placeres, så der skabes kig mellem bebyggelsen og ådalen. Eksempelvis fra adgangsområdet ved etagebyggeriet og adgangssti langs parkeringspladsen.

Der skal etableres en sti, der forbinder stien syd for parcelhusområdet til overgangen ved Ishøj Parkvej til Ishøj Søpark. Stien skal have et buget forløb og være grusbelagt.

# Generelt

## §8.4 Belysning

Udendørs belysning, herunder vejbelysning, skal være afskærmet og må kun give lys, der er nedadrettet.

På vej- og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og -standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen.

Udendørs belysning på parkeringsplads og vejbelysning må ikke placeres højere end 4 meter over terræn.

Belysning langs stien øst for parkeringspladsen og stien fra parkeringspladsen til indgangen til etageboligerne skal have belysning, der skaber tryghed og kan suppleres med pullerter med en maksimum højde på 1,2 meter. Stien er vist som Adgangssti på kortbilag 3.

De resterende stier skal ikke være belyst.

## §8.5 Hegn

### Rækkehuse

Ved rækkehusene må der kun etableres hegn i naboskel og mod skel til fællesarealer og vej.

Hegn skal være levende hegn og ensartet for hele bebyggelsen.

Det må maksimum være 1,8 meter højt. Med undtagelse af § 8.8 om støjværn.

### Etagboliger

Etageboligernes terrasser skal være afgrænset af levende hegn til naboer og det fælles friareal eventuelt med et indvendigt træhegn.

Hegn må maksimum være 1,5 meter højt og skal være ensartet for etageboligernes terrasser.

### **Generelt**

Levende hegn mod vej, sti og fælles friarealer skal plantes 30 cm inde på egen grund.

## **§8.6 Oplag**

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## **§8.7 Terrænregulering**

Terrænregulering over mod fredskoven skal være naturligt reguleret med et naturligt fald.

Der må ikke ske ændring af jorden eller jordoverfladen nedenfor træernes drypzone ved Ørnekærs Vænge.

Terrænet i overgangene mellem delområde A og B og delområde B og C skal være med et naturligt fald.

## **§8.8 Støjskærm**

Der skal placeres støjskærme ved rækkehusenes vestlige facade, som vist på [kortbilag 4](#).

Støjskærme skal have en maksimum højde på op til to meter.

De skal opføres i træ eller metalgitter, der skal beplantes på begge sider.



# § 9 Klima og energi

## §9.1 LAR

Der skal etableres et regnvandsopsamlingsanlæg fra vinterhavens glastag under etagebebyggelsen til vanding af planter og træer i vinterhaven.

Overfladevand fra større parkeringspladser og trafikerede veje skal renses via grøft med filterjord, som vist på kortbilag 4, inden tilslutning til Ishøj Forsynings eksterne regnvandssystem. Grøft ved parkeringsplads kan erstattes af sandfang og olieudskillere.

Der skal etableres grøfte på tværs af de fælles friarealer, der skal lede overfladevand ned til et kommende regnvandsbassin udenfor lokalplanområdet.

Forsinkelse af regnvand kan etableres som robuste LAR løsninger.

Grundejerforening for delområde A og B er ansvarlig for driften af de interne afløbssystemer for regnvand.

## §9.2 Solceller/solfangere

### **Etageboliger**

Der kan opsættes maksimum 20 graders skråstillede solenergianlæg på bebyggelsens tag.

Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelsens facader, hvis de placeres parallelt og plant med facaden.

Solenergianlægget må maksimum have en glansværdi på 10.

### **Rækkehuse**

Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelsens tage, hvis de placeres parallelt og plant med tagfladen.

Solenergianlægget må maksimum have en glansværdi på 10.

### **Note - Solceller/solfangere**

*Solenergianlæggets fastsatte glansværdi minimerer eventuelle blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.*

# § 10 Forsyning

## §10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger.

## §10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S

# § 11 Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening/ ejerforeninger for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforening/ejerforening skal oprettes senest, når Byrådet kræver det.

Foreningen inden for lokalplanen skal sammenslutte sig til en fælles grundejerforening/ ejerforening med boligområdet Ørnekærs Vænge, hvis Byrådet kræver dette.

Alle grundejere/ejere er pligtige til at være medlemmer af grundejerforening/ejerforening inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer, herunder legeplads og regnvandsløsninger.

Grundejerforeningen/ejerforeningen skal være stiftet, når der gives en ibrugtagningstilladelse, og foreningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

# § 12 Forudsætninger for ibrugtagen

## §12.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje mm. på de primære opholdsarealer kan overholdes.

## §12.2 Anlæg af vej, parkeringpladser, sti, opholdsareal

Før boligerne må tages i brug skal adgangsveje, parkeringspladser og stier være etableret inden for lokalplanområdet jf. § 7.

## §12.3 Håndtering af overfladevand

Boligerne må ikke tages i brug, før matriklernes tag- og overfladevand er tilsluttet forsyningens regnvandssystem.

## §12.4 Forsyningsnettet

Boligerne må ikke tages i brug, før de er tilsluttet forsyningsnettet.

## §12.5 Ubebyggede arealer

Før boligerne må tages i brug skal hegn, støjskærme, beplantning og belysning være etableret inden for lokalplanområdet jf. § 8.

## §12.6 Grundejerforening

Boligerne må ikke tages i brug, før der er dannet en grundejerforening, der gælder for rækkehusene og etagebyggeriet samlet jf. § 11.

# § 13 Aflysning af servitutter

## §13.1 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

# § 14 Ophævelse af lokalplan

## §14.1 Endelig vedtagelse

Lokalplanområdet har ikke en eksisterende lokalplan.

# § 15 Retsvirkninger

## §15.1 Midlertidige retsvirkninger

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

## §15.2 Endelig vedtagelse

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 lovlige.

# Vedtagelsespåtegning

## §.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan 1.88 Ørnekers  
Vænge Syd af Ishøj Byråd 3. september 2019.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen



# Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

# Anvendelse og delområder

## Anvendelse og delområder

Kortbilag 1



Lokalplansgrænse:

Matrikelnr.:

Delområdeafgrænsning:

Delområde: A rækkehuse

Delområde: B etagebyggeri

Delområde: C grøn kile

.....

15m

———

■

■

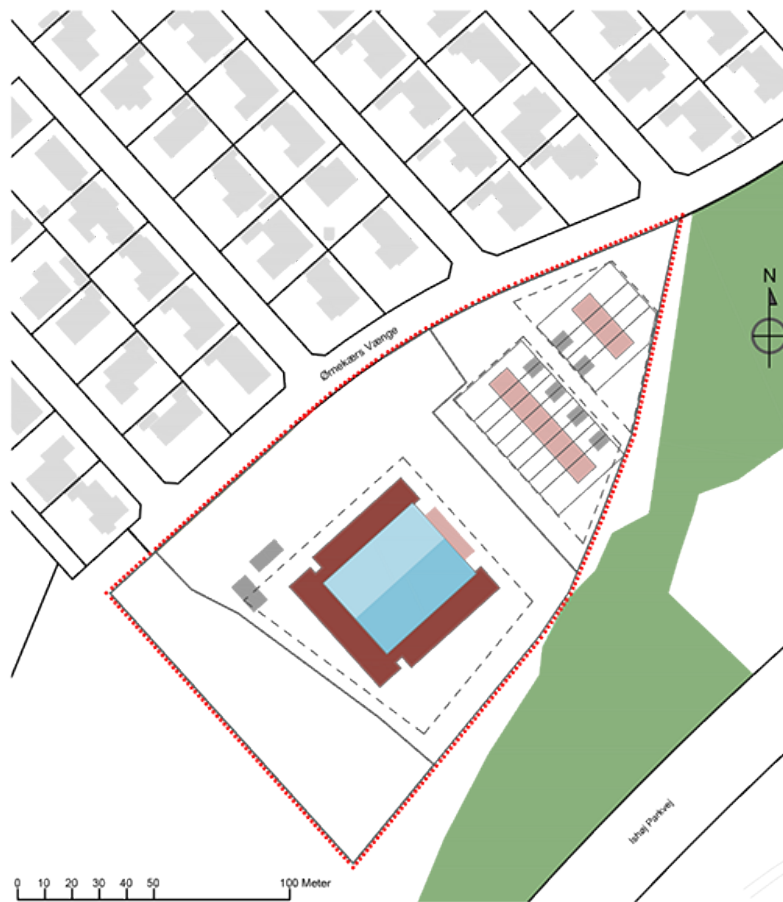
■

Målestok 1:2.000

# Bebyggelsens omfang og placering

## Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 2



|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Lokalplansgrænse:                | ..... |
| Byggefelt:                       | ----- |
| Matrikelskel:                    | ————  |
| Maks. etageantal<br>i byggefelt: |       |
| 1 etage småbygninger             | ■     |
| 2 etager                         | ■     |
| 3 etager                         | ■     |
| Glasoverdækket gårdrum           | ■     |

Målestok 1:2.000

# Veje, stier og parkering

## Vej, sti og parkering

Kortbilag 3



- Lokalplansgrænse: .....
- Adgangssti:
- Fællessti natur:
- Parkering:
- Handicapparkering:
- Vej:
- Carport:
- Brandvej:
- Overdækket:
- Cykelparkering:

Målestok 1:2.000

# Ubebyggede arealer

## Ubebyggede arealer

Kortbilag 4



- Lokalplansgrænse: ..... (red dotted line)
- Fælles friarealer (light green square)
- Private haver (medium green square)
- LAR (blue square)
- Hække (dark green square)
- Gruppe af træer (light green square with tree icons)
- Terrasser (grey square)
- Støjværn (orange line)

Målestok 1:2.000

# Illustrationsbilag 1

## Illustrationsbilag 1

Kortbilag 5



Lokalplansgrænse: .....

Målestok 1:2.000

# Bilag 1 Miljøscreening

# Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 Anvendelse og delområder

Bilag 2 - Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering

Bilag 3 - Kortbilag 3 Veje, stier og parkering

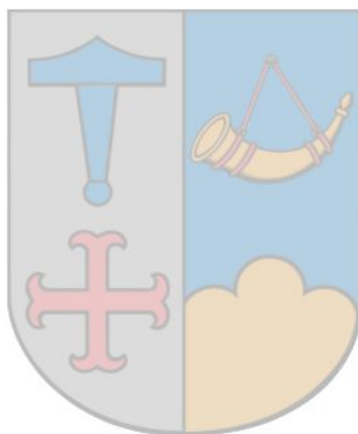
Bilag 4 - Kortbilag 4 Ubebyggede arealer

Bilag 5 - Illustrationsbilag 1



# Bilag 1

Kortbilag 1 Anvendelse og delområder



# Anvendelse og delområder

Kortbilag 1



Lokalplansgrænse:

Matrikelnr.:

Delområdeafgrænsning:

Delområde: A rækkehuse

Delområde: B etagebyggeri

Delområde: C grøn kile



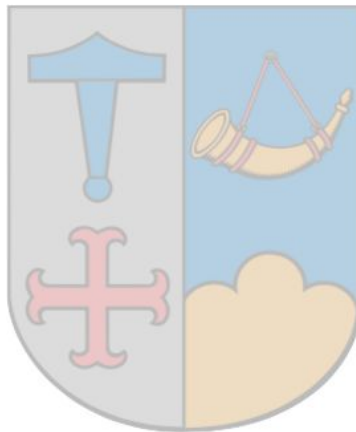
15m



Målestok 1:2.000

# Bilag 2

## Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering



# Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 2



Lokalplansgrænse:



Byggefelt:



Matrikelskel:



Maks. etageantal  
i byggefelt:

1 etage småbygninger



2 etager



3 etager



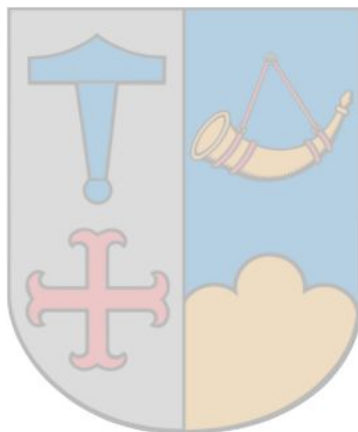
Glasoverdækket gårdrum



Målestok 1:2.000

# Bilag 3










Kortbilag 3 Veje, stier og parkering



# Vej, sti og parkering

Kortbilag 3

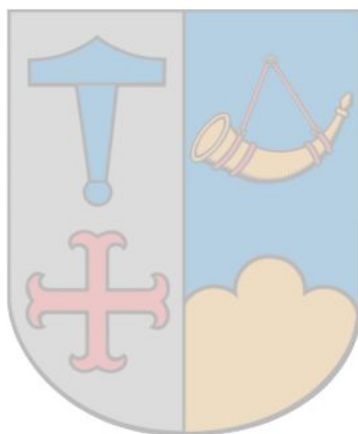


- Lokalplansgrænse: 
- Adgangssti: 
- Fællessti natur: 
- Parkering: 
- Handicapparkering: 
- Vej: 
- Carport: 
- Brandvej: 
- Overdækket: 
- Cykelparkering: 

Målestok 1:2.000

# Bilag 4

Kortbilag 4 Ubebyggede arealer



# Ubebyggede arealer

Kortbilag 4



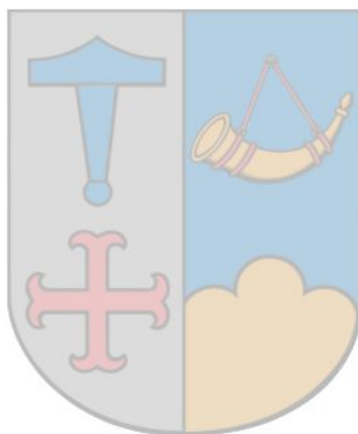
- Lokalplansgrænse: .....  
Fælles friarealer  
Private haver  
LAR  
Hække  
Gruppe af træer  
Terrasser  
Støjværn

Målestok 1:2.000



# Bilag 5

## Illustrationsbilag 1



# Illustrationsbilag 1

Kortbilag 5



Lokalplansgrænse: .....

Målestok 1:2.000