

Startredegørelse, lokalplan 2.01 Boligområde, Industriskellet 9 13



Luffoto af Sydengen, hvor lokalplanområdets placering er markeret med rød stiplede linje. Lokalplanområdet ses på luffoto i relation til andre nyere boligprojekter i området

Indhold

Startredegørelse, lokalplan 2.01 Boligområde, Industriskellet 9-13.....	2
Lokalplanens baggrund.....	2
Lokalplanområdet.....	2
Projektet.....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Bebyggelsestypologi, struktur- og placering.....	4
Arkitektur.....	4
Parkering.....	5
Ude- og mellemrum.....	5
Fællesskab.....	6
Tryghed.....	6
Bæredygtighed.....	6
Trafikstøj.....	7
Gældende Planer.....	7
Lokalplanens område på Industrivangen 10-18 er omfattet af lokalplan nr. 1.11.3. Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 2.01.....	7
Tidsplan.....	7

Startredegørelse, lokalplan 2.01 Boligområde, Industriskellet 9-13

Dato

14. oktober 2022

Journalisering nr.

01.02.05-P16-5-21

Lokalplanens baggrund

Ishøj Kommune ønsker at fortsætte en allerede igangværende udvikling og omdannelse af Det Lille erhvervsområde. Helhedsplanen "Helhedsplan for Sydengen", som blev vedtaget i oktober 2022, danner grundlag herfor.

I 2022 er ejendommene Industrivangen 9-13 blevet opkøbt med henblik på en udvikling af området. Der er således påbegyndt udarbejdelse af et boligprojekt, hvor der opføres ca. 140 boliger. Det samlede lokalplanområde er 8.700 m². Bebyggelsesprocenten vil være 110.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel nr. 19dv, 19dx og 19dy Ishøj By, Ishøj, beliggende i området "Sydengen" på Industriskellet 9-13. På lokalplanområdet ligger i dag en bilforhandler.

Syd for lokalplanområdet ligger boligbebyggelsen Solkysten, der blev opført i 2020. Lokalplanområdet ligger mod øst ud til Ishøj Strandvej og mod vest ud til Industriskellet. Overfor byggeriet ligger en erhvervsvirksomhed samt Industriskellet 10, der i fremtiden udlægges til en rekreativ offentlig plads, der samtidig skal fungere som et bassin, der skal kunne opsamle og tilbageholde regnvand ved ekstreme regnhændelser. Nord for området ligger en bilforhandler samt en dagligvarebutik.

Lokalplanområdet ligger placeret under 800 meter fra Ishøj Station samt Ishøj Bycenter.

Figur 1 Afgrænsning af Sydengen samt lokalplanområdet

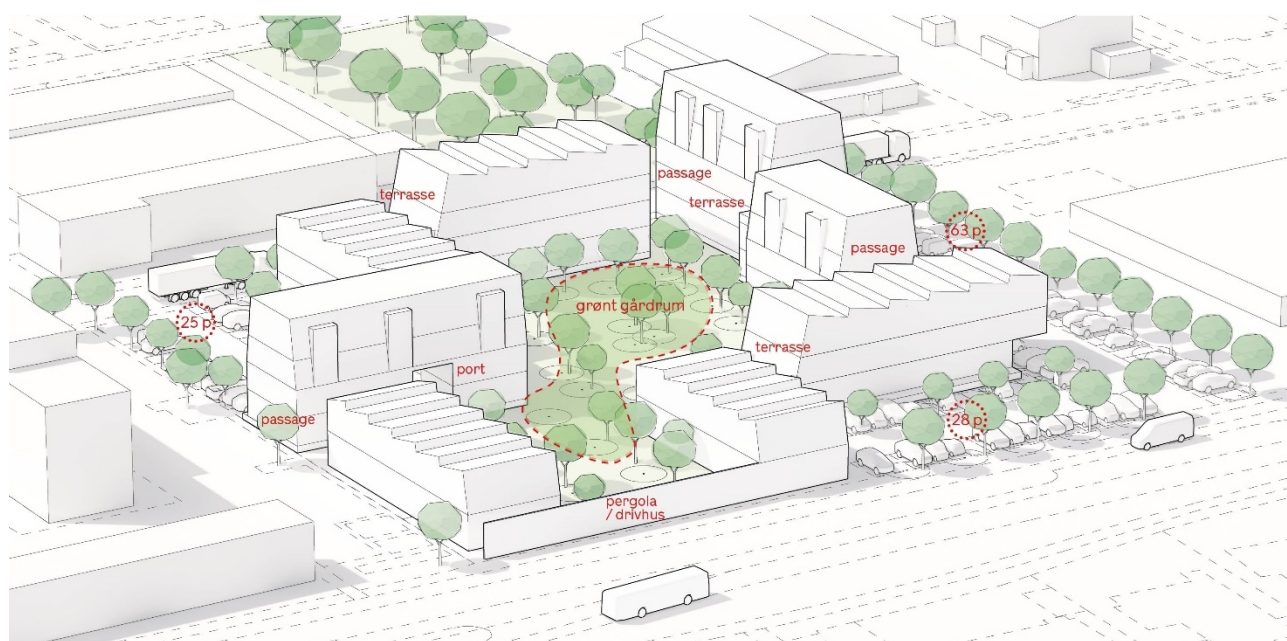


Projektet

Intentionen med projektet for Industrivangen 9-13 er at omdanne arealer fra erhverv til boligområde og at opføre ca. 140 nye boliger som etagebyggeri. Byggeriet skal kunne danne ramme om et levende og attraktivt hverdagsliv, hvilket betyder at lokalplanens bestemmelser konkret skal sikre, at der skabes en høj kvalitet i både byggeriets arkitektur og i de fælles friarealer. Boligstørrelsen/boligtypen fordeler sig mellem familieboliger, mindre boliger samt ungdomsboliger.

Projektforslaget vil løbende blive videreudviklet i lokalplanprocessen og derfor vil den følgende skitse og tekst udelukkende beskrive nogen foreløbige linjer og principper.

Figur 2 Forløbelig projektskitse for Industriskellet 9-13



Lokalplanens indhold

Bebyggelsestypologi, struktur- og placering

Skitsen på figur 2 viser placering og struktur for bebyggelsen på området. Principperne for byggeriet er etagebyggeri, hvor etagerne/bygningshøjden stiger fra Ishøj Strandvej (sydøst) mod Industriskellet (nordvest). Bygningerne opføres i 2-5 etager med en klar optræning diagonalt over grunden fra syd til nord. Dette vil give de bedste sol- og udsigtsforhold for boligerne samt følge det princip, der er fastsat for en del af boligbebyggelsen i helhedsplanen.

Bygningernes placering på området danner et stort afgrænset gårdrum med plads til ophold og beplantning. Fra mange af lejlighederne vil der være udsigt til det grønne gårdrum og til havet. Gårdrummet vil danne en naturlig ramme for naboskab og hverdagsliv. I den nord-vestlige ende af det fælles gårdrum placeres bygningerne, så der etableres en åben port. Placeringen af porten betyder, at der skabes en tydelig forbindelse mellem boligbebyggelsen og den kommende grønne plads på Industriskellet 10.

Arkitektur

Facaderne opføres i naturlige, robuste og holdbare materialer, som patinerer flot med tiden. F.eks. tegl, træ, skifer og stål. Der vil også blive arbejdet med facadernes udformning og udtryk, der sikrer at facaderne fremstår med variation, kvalitet og karakter.

Der skal videre arbejdes med taglandskabet, og et klart skel mellem tag og facade. Skrå tage, tagterrasser, nedtrapning og porte vil sikre en rig variation i bebyggelsen

Figur 3. Eksempel på facader, hvor blandede materialer skaber variation og karakter samt eksempel på konstruktion der muliggør tagterrasser



Parkering

Projektet skal leve op til parkeringsnormen i helhedsplanen med 1 p-plads per bolig og 0,5 p-plads pr. ungdomsbolig. 60% af parkeringen etableres i konstruktion, hvilket forudsætter en halvt nedgravet P-kælder under gårdrummet. Konstruktionen skaber niveauforskelle på gårdrummets terræn, hvilket giver mulighed for fx boliger med ekstra loftshøjde i stueetagen, samt et mere kuperet/varieret landskab i gårdrummet, der kan bidrage til at afgrænse mindre rum i det store rum. Niveauforskellen kan også bidrage til tydeligt at afgrænse skellet mellem boligområdets gårdrum og det offentlige gaderum i det omkringliggende område (Industriskellet, der fremstår forholdsvis fladt).

Ude- og mellemrum

I lokalplanprocessen arbejdes der videre med at gårdrummet får en rekreativ, social og æstetisk kvalitet. Principperne for at opnå dette er: at skabe mindre intime rum i de store rum, afskærmning/adskillelse mellem trafik/parkeringspladser og de grønne fællesarealer, opbrud og opdeling af parkeringsarealer med beplantning og varieret belægning, varieret og høj grad af biodiversitet samt mulighed for ophold og aktivitet på de fælles friarealer.

Figur 4. Eksempel på gårdrum, hvor der er arbejdet med varieret beplantning, delvist nedgravet parkeringsløsning, niveauforskelle, belægning og varieret beplantning og lign.



Der stilles også krav til grønne tage på småbygninger, hvilket bidrager med en grøn karakter til de rekreative fællesarealer.

Fællesskab

Helhedsplanen beskriver at der i de nye boligområder skal arbejdes med at skabe faciliteter og plads til fællesskaber. Der vil derfor også i lokalplanen blive stillet krav til, at der i boligområdet etableres fællesrum. Faciliteter og plads til fællesskab kan fordeles på flere supplerende rum/løsninger som fx på både i et udendørs orangeri, en fælles tagterrasse og i et fælleslokale integreret i bygningerne. Flere mødesteder understøtter beboernes mulighed for at interagerer med hinanden og skabe en fælles beboerånd i området.

Tryghed

Der stilles krav i lokalplanen til, at der som minimum isættes vinduer i facader mod vest, nord og syd, hvilket sikrer "øjne" på det omkringliggende område.

Derudover sættes der krav i lokalplanen til, at der etableres belysning i gårdrum, på stier, parkeringspladser og ved indgangspartier.

Bæredygtighed

Med baggrund i helhedsplanen er der i hele området, Sydengen, ifm. nye boligprojektet, arbejdet med at integrere klimatilpasningstiltag der skal sikre, at regnvand håndteres på egen grund. Forsinkelse af regnvand skal ske ved hjælp af LAR-løsninger som fx regnbede eller bassiner der integreres overfladisk i de fælles opholdsarealer, hvor de tilfører en rekreativ karakter og merværdi. I denne lokalplanproces arbejdes der på samme vis med at imødekomme helhedsplanens principper for klima.

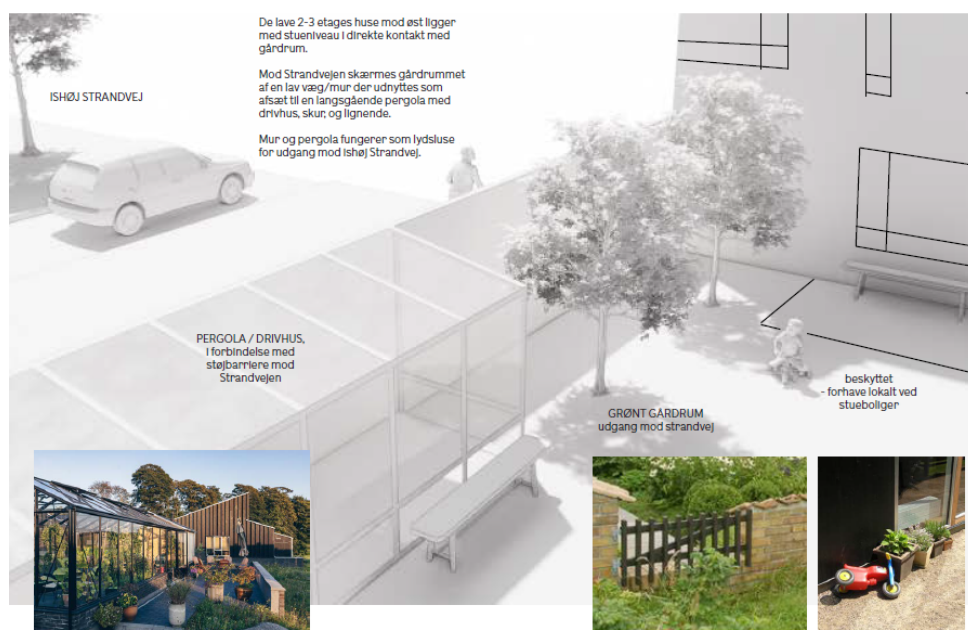
Der arbejdes også videre med helhedsplanens principper for solceller på tage og facader samt grønne tage. Lokalplanen vil fx derfor også stille krav til, at der som minimum etableres grønne tage på alle overdækkede cykelparkeringer, hvilket også tilfører området en mere grøn karakter.

Et nyere tiltag indenfor bæredygtighed er tilmed ladestanderbekendtgørelsen fra 2020, hvor der i § 5 står beskrevet, at beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere. Et krav bygherre vil møde i byggesagsbehandlingen og som lokalplanen også vil gøre opmærksom på.

Trafikstøj

Projektet følger intentionen i helhedsplanen med en stigning i etagehøjde fra Ishøj Strandvej ind mod Industriskellet. Dette vil give færrest mulige boliger med facade direkte mod Ishøj Strandvej. De lave boliger, som får facader ud til Ishøj Strandvej, trækkes tilbage både for at imødekemme bekymringen hos villaejerne på modsatte side i forhold til indbliksgener og for at afbøde trafikstøjens gener for alle. I det videre arbejde med projektet vil der lægges fokus på overholde Miljøstyrelsens gældende lovgivning og grænseværdier for støj inde, ude, på facaderne samt støj der evt. kan kastes tilbage på de overforliggende parcelhuse. Der udføres desuden studier af eventuelle indbliksgener og evt. afbødende foranstaltninger. Bebyggelsen er planlagt som en åben karré struktur. Mod Ishøj Strandvej lukkes gården med en kombination af fx hegn og fælles gårdfunktioner som orangeri, cykelskur mv. Dette greb vil lukke gårdrummet af for en del af trafikstøjen fra Ishøj Strandvej.

Figur 5. Eksempel på principper for reduktion af trafikstøj i boligområdets gårdrum



Gældende Planer

Projektet er i overensstemmelse med Helhedsplan for Sydengen 2022 – der vil i forbindelse med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der bringer kommuneplanen i overensstemmelse med den. .

Lokalplanens område på Industrivangen 10-18 er omfattet af [lokalplan nr. 1.11.3](#). Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 2.01.

Tidsplan

Lokalplanen forventes sendt i offentlig høring i første kvartal 2023.