

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 3

**Idé**

Tillægget er under afklaring



Ishøj Kommune

# Redegørelse

## Baggrund for kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplanområdet, der er beliggende i det tidligere erhvervsområde, Sydengen, er i Kommuneplan 2020 omfattet af ramme 1.E.2 der blandt andet fastsætter anvendelse til erhvervsområde. En forudsætning for realisering af lokalplan 2.01, der gør det muligt at opføre et nyt boligområde, kræver derfor, at der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg. Derudover er en stor del af det resterende område af Sydengen omfattet af kommuneplanramme 1.B.26, hvor der også flere steder er en igangværende omdannelses eller planer herom. Rammerne 1.C.3 samt 1.C.4 er ligeledes placeret i Sydengen, og muliggør i dag generel anvendelse til centerområde og specifik anvendelse til butikker til lokalområdets forsyning. Det samlede område er omfattet af helhedsplanen for Sydengen der blev vedtaget i 2022, hvor nye principper for området gør sig gældende, og hvor det overordnede ønske er, at omdanne Sydengen til et område med blandede byfunktioner.

Der udarbejdes derfor et nyt samlet kommuneplantillæg nr. 3 der erstatter bestemmelserne i kommuneplanrammerne 1.E.2 , 1.B.26, 1.C.3 samt 1.C.4. Det nye kommuneplantillæg indeholder rammen 1.B.34 Sydengen som nu vil omfatte en større del af Sydengen. Kommuneplantillæg nr. 3 sikrer helhedsplans principper for Sydengen.

Området for kommuneplanrammen omfatter matr.nr. 19et, 19ex, 19ge, 19ey, 19ez, 19eæ, 19fa, 19fb, 19fd, 19fc, 19fe, 19ee, 19ei, 19gi, 19ek, 19el, 19em, 19em, 19en, 19gd, 19d, 19du, 19dx, 19dy og 19dz Ishøj By, Ishøj.

## Indhold

Bestemmelserne i kommuneplantillæg nr. 3 omfatter bestemmelser for kommuneplanramme 1.B.34 og der fastsættes bestemmelser om blandt andet anvendelse, zonestatus, bebyggelsesprocent, maksimum højder mm. Tillægget fastsætter også retningslinjer for:

### **Parkering**

Ang. parkering af biler og cykler i kommuneplanramme 1.B.34 skal der reserveres plads til minimum 1 bil pr. bolig. Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Der skal etableres to

cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig. 60 % af parkering skal etableres helt eller delvist under terræn.

## **Klima og oversvømmelse**

Lokalplanområdet er udpeget i Kommuneplan 2020 som et oversvømmelsestruet areal ift. nedbørshændelser, høj vandstand i Køge Bugt samt høj grundvandsstand. Derudover indgår hele Ishøj Kommune i risikoområdet for Køge Bugt og er derfor udpeget som et af de danske risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko ift. havvandsstigning og hyppigere stormflod.

Lokalplanen stiller krav om afværgeforanstaltninger som fx tilbageholdelse af regnvand på egen grund, og til at regnvand anvendes i rekreative og overfladiske løsninger. Derudover indeholder den gældende helhedsplan principper for planlægning af et klimaprojekt for hele Sydengen der sikrer arealer til tilbageholdelse af regnvand i området. Principperne for projektet omfatter både veje og Industriskellet 10 der i fremtiden skal udformes til en grøn fælles plads, hvor der anlægges regnvandsbassin.

En ny risikostyringsplan for hele Ishøj Kommune, der indeholder initiativer der skal medvirke til at reducere risikoen for oversvømmelse fra stormflod fra havet, blev endeligt vedtaget i oktober 2021.

## **Detailhandel**

Der må maksimalt opføres 2 dagligvarebutikker i området.

Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.

## **Natura 2000-områder**

Det er myndighedens ansvar at sikre, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er udpeget til trækfuglereservat. Det vurderes dog pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes igen på baggrund af afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Ishøj Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

Vurderingen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

## Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter der er omfattet af beskyttelsesordningen fremgår af habitatdirektivets Bilag IV.

De eneste arter som potentielt forventes at kunne forefindes på lokaliteten, og som potentielt kunne have yngle- og rasteområder ved bygninger der nedrives, er arter af flagermus. Realisering af projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse beliggende inden for området nedrives. Det vurderes dog ikke at bygningerne er egnede som yngle- og rasteområde for flagermus.

Kommunen har ikke kendskab til andre eksisterende Bilag IV-arter i området. Det vurderes, at kommuneplantillæggets indhold ikke vil hindre eventuel etablering af Bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter fra direktivets Bilag IV.

# Ændringer

## Eksisterende kommuneplanrammer

### Kommuneplan 2020, kommuneplanramme 1.E.2

Anvendelse	Erhvervsområde
Generelle anvendelsesbestemmelser	Værksteder, kontor- og serviceerhverv. Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m <sup>2</sup> .
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	80 %
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	9 meter
Specifik anvendelse	Erhvervs- og butikbygger
Grundstørrelser må udstykkes til minimum	2000 m <sup>2</sup>
Særlige bestemmelser	Område med drikkevandsinteresser (OD)
Lokalplan	1.11.3

### Kommuneplan 2020, kommuneplanramme 1.B.26

Anvendelse	Boligformål
Generelle anvendelsesbestemmelser	Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations-, service- og kontorerhverv op til 1.500 m <sup>2</sup> og blandede byfunktioner.

Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100
Maks. antal etager	8
Maks. bygningshøjde	28 meter
Specifik anvendelse	Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
	<p><b>PARKERING</b>  Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.  Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.</p> <p><b>CYKELPARKERING</b> ved etagebyggeri  Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.</p>
Særlige bestemmelser	<p>To cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.</p> <p>Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning. Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af 'Det lille erhvervsområde', Ishøj, september 2015.</p> <p><b>DRIKKEVAND</b>  Område med drikkevandsinteresser (OD).</p>

<b>Kommuneplan 2020, kommuneplanramme 1.C.3 Detailhandel ved Ishøj Strandvej II</b>	
---	--

Anvendelse	<p><b>Generel</b></p> <p>Centerområde</p> <p><b>Specifik</b></p> <p>butikker til lokalområdets forsyning</p> <p>Enkeltstående butik</p>
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	<p>Maksimal Bebyggelsesprocent: 80 af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimal antal etager: 2</p> <p>Maksimal højde: 9 meter</p>
Lokalplan	1.47
Særlige bestemmelser	<p><b>STATIONSNÆRE KERNEOMRÅDE</b> Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv.</p> <p><b>DETAILHANDEL</b> Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>. Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.</p> <p><b>DRIKKEVAND</b> Område med drikkevandsinteresser (OD).</p>

Kommuneplan 2020, kommuneplanramme 1.C.4 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej III	
--	--

Anvendelse	<p><b>Generel</b></p> <p>Centerområde</p> <p><b>Specifik</b></p> <p>butikker til lokalområdets forsyning</p> <p>Enkeltstående butik</p>
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	<p>Maksimal Bebyggelsesprocent: 80 af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimal antal etager: 2</p> <p>Maksimal højde: 9 meter</p>
Lokalplan	1.62
Særlige bestemmelser	<p>DETAILHANDEL</p> <p>Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m2.</p> <p>DRIKKEVAND</p> <p>Område med drikkevandsinteresser (OD).</p>

## Ny kommuneplanramme 1.B.34 i kommuneplantillæg nr. 3

Kommuneplan 2020, kommuneplanramme 1.B.34	
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110



Maks. antal etager 8

Maks. bygningshøjde 28 meter

Specifik anvendelse

tæt-lav  
boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor-  
og serviceerhverv, let industri og  
håndværk, butikker til lokalområdets  
forsyning, publikumsorienterede  
serviceerhverv, nærrekreativt område, område til  
offentlige formål, kulturelle  
institutioner, regnvands- og klimaanlæg

Særlige  
bestemmelser

Parkering:

Indenfor det stationsnære område skal der  
reserveres plads til minimum 1 bil pr. bolig.

Såfremt den mulige bebyggelsesprocenten på 110  
udnyttes fuldt ud på den enkelte matrikel, skal  
minimum 60 % af parkering etableres under eller  
delvist under terræn.

Cykelparkering ved etagebyggeri  
skal mindst 50 % af cykelparkeringspladserne  
etableres med overdækning, enten i skure eller  
som en integreret del af byggeriet.

Der skal etableres to cykelparkeringspladser pr.  
100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to  
cykelparkeringsplads pr. bolig.

Ladestanderbekendtgørelsen:

Ifølge "Ladestanderbekendtgørelsen" § 5, skal der  
ved nybyggeri af beboelsesbygninger med mere  
end 10 parkeringspladser forberedes til  
elladestander ved alle parkeringspladser.

Drikkevand:

Område med drikkevandsinteresser (OD).

#### Klima:

Området er udpeget som et oversvømmelsestruet område, og der skal i lokalplanlægningen stilles krav til at der etableres nødvendige afværgesforanstaltninger som fx tilbageholdelse af regnvand på egen grund i overfladiske løsninger.

#### Helhedsplan for Sydengen:

Helhedsplanen for Sydengen blev vedtaget i 2022, og principperne for området skal overholdes i kommune- og lokalplanlægning.

#### Detailhandel

Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>. Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.

Lokalplan

1.47, 1.11.3, 1.62, 1.75, 1.81, 1.97, 1.98, 1.99 og 2.01

# Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 er lokalplanen og kommuneplantillæg omfattet af loven, idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Lokalplan 2.01 ændrer anvendelsen for et eksisterende lokalplanlagt område og medfører samtidig, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg (nr. 3) for en stor del af Sydengen. Planforslagene skal muliggøre de principper for byudvikling, som byrådet har vedtaget for Sydengen med Helhedsplanen;

På baggrund af, at de eksisterende rammer for planlægningen ændres, er begge planer omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1.

Der er udarbejdet et afgrænsningsnotat, som har været i høring hos berørte myndigheder. På baggrund af afgrænsningsnotatet udarbejdes der en miljørapport der sendes i høring sammen med planforslagene. I forbindelse med den endelige vedtagelse udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, som offentliggøres sammen med offentliggørelsen af Kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 2.01.

# 1.B.34 - Sydengen



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrecreativt område, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, regnvands- og klimaanlæg**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **8**

Maksimal højde er **28 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Særlige bestemmelser

Parkering: Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til minimum 1 bil pr. bolig. Såfremt den mulige bebyggelsesprocenten på 110 udnyttes fuldt ud på den enkelte matrikel, skal minimum 60 % af parkering etableres under eller delvist under terræn. Cykelparkering ved etagebyggeri: skal mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Der skal etableres to cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig. Ladestanderbekendtgørelsen: Ifølge

"Ladestanderbekendtgørelsen" § 5, skal der ved nybyggeri af beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser forberedes til elladestandere ved alle parkeringspladser.

Drikkevand: Område med drikkevandsinteresser (OD). Klima: Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning, og der skal i lokalplanlægningen stilles krav til at der etableres nødvendige klimatilpasningstiltag, hvor regnvand tilbageholdes på egen grund i overfladiske løsninger. Helhedsplan for Sydengen: Helhedsplanen for Sydengen blev vedtaget i 2022, og principperne for området skal overholdes i kommune- og lokalplanlægning. Detailhandel: Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butikformål.