

Lokalplan  
2.04 - Ørnekærs Vænge Syd



Lokalplanen er under udarbejdelse



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Baggrund og lokalplanens formål .....	3
Eksisterende forhold .....	4
Fremtidige forhold .....	9
Overordnet planlægning .....	16
Øvrig planlægning og lovgivning .....	21
Bestemmelser .....	27
§ 1 Lokalplanens formål .....	28
§ 2 Område og zonestatus .....	29
§ 3 Udstykning .....	30
§ 4 Anvendelse .....	31
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	32
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	35
§ 7 Vej, sti og parkering .....	39
§ 8 Ubebyggede arealer .....	43
§ 9 Klima og energi .....	46
§ 10 Forsyning .....	48
§ 11 Grundejerforening .....	49
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen .....	50
§ 13 Aflysning af servitutter .....	51
§ 14 Ophævelse af lokalplan .....	52
§ 15 Retsvirkninger .....	53
Vedtagelsespåtegning .....	54
Kort og bilag .....	55
Kortbilag 1 Anvendelse og delområder .....	56
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering .....	57
Kortbilag 3 Veje, stier og parkering .....	58
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer .....	59
Illustrationsbilag 1 .....	60
Bilag 1 Miljørapport .....	61

# 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.

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.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger. Lokalplanen for området giver mulighed for et etagebyggeri for seniorer, som vil bo i et fællesskab og en rækkehusbebyggelse. 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 for at sikre en hensigtsmæssig overgang fra bebyggelsen til den grønne kile.

Denne lokalplan er ledsaget af en miljørapport, der viser, at arealet er støjbelastet. Lokalplanen har derfor også til hensigt, at muliggør at der i lokalplanområdet kan anvendes de afskærmende foranstaltninger, der er behov for, for at nedbringe støjen.

De to boligbyggerier blev opført i henhold til lokalplan 1.88 Ørnekærs Vænge Syd, som blev vedtaget i september 2019. Planklagenævnet ophævede medio december 2021 Ishøj Kommunes afgørelse, idet de vurderede at der skulle udarbejdes en egentlig miljørapport, der beskriver planens potentielle miljøpåvirkninger ift. trafikstøj.

Byggeriet er pga. den tidsmæssige forskydning mellem klage og afgørelse, samt at klagen ikke havde opsættende virkning, opført. Derfor er lokalplanen af lovliggørende karakter og lokalplanforslaget åbner derfor muligheder for at byggeri og opholdsarealer kan afskærmes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Ishøj Kommune arbejder kontinuerligt på tværs af kommunen for at sikre at støjen fra Køge Bugt Motorvejen nedbringes. Støjtolden ud mod motorvejen står næsten færdig og kommunen er i dialog med Vejdirektoratet om yderligere støjafskærmning, samt med staten via Gate21-samarbejdet om Silent City om yderligere støjreducerende tiltag.



# Baggrund og lokalplanens formål

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger. Boligerne skal bidrage til at der sker en tilflytning til kommunen, samt bidrage til boligrotationen inden for kommunen.

Lokalplanen for området giver mulighed for et etagebyggeri for seniorer, som vil bo i et fællesskab, og en rækkehusbebyggelse. Etagebyggeriet er placeret i den sydvestlige del af lokalplanområdet, mens rækkehusene er placeret i den nordøstlige del af området.

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.

# Eksisterende forhold

## Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et grønt område syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.

Lokalplanområdet har tre delområder på samlet ca. 23.200 m<sup>2</sup>, hvoraf der kan bygges på ca. 18.500 m<sup>2</sup>. Et delområde A på ca. 6.000 m<sup>2</sup> hvor der kan opføres rækkehuse, delområde B på ca. 12.600 m<sup>2</sup>, hvor der kan opføres et etagebyggeri og delområde C på ca. 4.600 m<sup>2</sup>, som skal forblive grøn kile og landzone, for at 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 matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og 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 hovedsageligt med røde eller gule tegl. De fleste huse er typehuse 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 gamle lindetræer, som giver en grøn afgrænsning til lokalplanområdet. Træerne skaber en naturlig overgang mellem lokalplanområdet og parcelhusområdet.





*Lille Vejleå syd for lokalplanområdet.*

Lokalplanområdet ligger naturnært op ad den grønne kile mod syd 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 var inden etableringen af bebyggelse i henhold til lokalplan 1.88 et grønt område.

## Bebyggelse

Lokalplanområdet er bebygget med et boligfællesskab i 3 etager samt 12 rækkehuse.

## Ubebyggede arealer

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

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

Langs fredskoven ligger et beskyttet jord- og stendige.

## Vej, sti og parkeringsforhold

I dag er der veje, stier og parkering i lokalplanområdet som illustreret på kortbilag 3.



# Fremtidige forhold

## Lokalplanområdet

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 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 delområde, 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

Lokalplanens delområde A og B overføres til byzone, delområde C forbliver i landzone.

## Anvendelse

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

## Bebyggelse

Lokalplanområdet er delt op i to boligområder med hvert sit delområde. I det nordlige delområde A muliggør lokalplanen opførsel af 12 rækkehuse. I det sydlige delområde B muliggør lokalplanen opførsel af etageboliger der henvender sig til seniorer på 55+ år. 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. I stueplan vil detaljer i murværket give facaden et varieret og levende udtryk.



*Rækkehusenes facader mod vejen.*



*Rækkehusenes sydvendte haver med terrasser.*

Alle rækkehuse får private haver eller gårdhaver, der er orienteret mod syd-vest, hvor der er plads til ophold.

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

I delområde B muliggøres 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 boliglænger 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. Stuelejlighederne har som alternativ til altaner hver en privat terrasse ud mod de fælles friarealer afskærmet af en mindre hækbeplantning.

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



## Ubebyggede arealer

Dele af lokalplanens friarealer kan etableres som opholdsarealer med større rekreativ værdi og hvor støjreducerende tiltag kan benyttes til at give beboerne rum til fred og fordybelse. Eksempelvis kan der etableres et opholdsareal på vinterhavens østlige facade med en nordvendt støjskærm, der kan reducere støj fra motorvejen.

Som en del af friarealerne reserveres arealer til håndtering af overfladevand for eksempel i form af grøfter. 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 er bevaret med undtagelse af de to steder, hvor der er indkørsler til de to bebyggelser. Dertil fungerer en lav hæk ved parkeringsarealet langs Ørnekærs Vænge som afskærmning af parkeringsarealet og understøtter træækkens forløb.

### **Delområde C Grøn kile**

Ud mod ådalen syd for etageboligerne er der beplantningszoner med afskærmende skovplantning, der på sigt vil vokse og skabe en overgang mellem bebyggelse og landskab. Trægrupperne kan 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 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 giver parkeringsarealet et grønt præg. I forlængelse af parkeringspladsen er der udlagt et areal til yderligere parkeringspladser.

Langs boliglængerne er der en brandvej med græsarmering mod syd og øst, så den fremstår som en del af de grønne friarealer.

Adgangsvejen til rækkehusene forbinder alle 12 boliger og ender som et blindt vejforløb med en vendeplads. 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.

Stien langs parkeringspladsen fungerer også som en brandvej ved etagebyggeriets vestlige facade.

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 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.

# **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.

Langs parkeringsarealet ved etageboligerne anlægges en grøft, der 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.

# 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 hovedstadsområdetets planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde omgivet af de grønne kiler. Lokalplanområdet grænser op til den indre grønne kile.

I forbindelse med Fingerplan 2013 blev lokalplanområdet taget ud af grøn kile for at indgå som fremtidigt byzoneareal. Som erstatning blev et andet areal i forlængelse af parcelhusområdet Ørnekærs Vænge inddraget til grøn kile.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## Kommuneplan

Lokalplanen var i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 1.B.23 Ørnekærs Vænge II.

### Kommuneplanramme i 2014



**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. Fremtidig zonestatus: Byzone

Zonestatus for lokalplanområdet er landzone.

I forbindelse med udpegning af grønt danmarkskort i Kommuneplan 2020, blev arealet taget ud af økologisk forbindelse. Det samlede areal til økologiske forbindelser og naturområder, både potentielle og eksisterende, steg sammenlignet med udpegningerne for biologiske værdier i Kommuneplan 2014, hvorfor at den samlede økologiske funktionalitet af naturværdierne i Ishøj Kommune på sigt forventes styrket.

### **Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 1.B.23 Ørnekærs Vænge II.**

Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 5, som fastlægger 3 nye kommuneplanrammer for området: 1.B.29, 1.B.30 og 1.F.13.

Rammerne 1.B.29 og 1.B.30 for henholdsvis rækkehusene og etageboligerne ændres til byzonestatus, mens rammen 1.F.13 forbliver i landzone.

For etagebebyggelsen ændres bygningshøjden fra 10 til 15 meter og parkeringsnormen ændres fra minimum 1,5 plads pr. bolig til minimum 1 plads pr. bolig, samt 10 procent ekstra til gæsteparkering. Bebyggelsesprocenten forbliver 55 for området som helhed.

For rækkehusene ændres bebyggelsesprocenten fra 55 til 25 for området som helhed, mens parkeringsnormen forbliver 1,5 plads pr. bolig.



### 1.B.29 Ørnekærs Vænge rækkehuse

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



### 1.B.30 Ørnekærs Vænge etageboliger

Hovedanvendelse      Boligformål

Zonestatus              Byzone

Bebyggelsesprocent    55 af det enkelte jordstykke

Maks. antal etager      3

Maks.  
bygningshøjde          15

Specifik anvendelse    Seniorboliger

Bebyggelsesart          Etageboliger

Særlige  
bestemmelser            Parkeringsnorm for seniorboliger er 1 parkeringsplads pr seniorboliger + 10 procent til gæsteparkering. Derudover anlægges der handicapparkering. Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).



#### 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.  
Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).



# 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 lokalplanafgrænsning 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 østlige del af lokalplanen overlappes visse steder af fredsskov. På fredskovspligtige arealer må der ikke opføres bygninger, etableres anlæg eller gennemføres terrænændringer.

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 har udført arkæologiske undersøgelser, inden området er taget i brug.

Skulle der i forbindelse med jordarbejder på arealer, findes fortidsminder, vil disse 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.

Langs fredskoven ligger et beskyttet dige, der er omfattet af museumsloven § 29a.

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurenede 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 trækroner med en højde mellem ca. 10-20 meter. De laveste træer står tættest ved ådalen. Etagebyggeriet er placeret i området ved 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. 2.04 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 matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj 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

Lokalplanområdet er med sin placering tæt på Køge Bugt Motorvejen udsat for støj ligesom de tilstødende naboer. Med vedtagelse af denne lokalplan skal det sikres, at støjbelastningen i lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje. I lokalplanen stilles der krav til at ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke må tages i brug før, at det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Ishøj Kommune og Vejdirektoratet er opmærksom på udfordringerne med støj fra motorvejen og arbejder kontinuerligt for at minimere støjgener herfra. I 2021 blev der bl.a. anlagt en 12 meter høj støjvold langs motorvejen og afkørselsramperne.

Lokalplanen muliggør at afskærmning af bebyggelse kan ske i fornødent omfang. Ishøj Kommune arbejder kontinuerligt med andre kommuner i Gate21s Silent City samarbejde, om at sikre at Vejdirektoratet opfører bedre støjværn ved motorvejene og står bag et forslag om at hastigheden på motorvejen sættes ned for at minimere støjgener.

## Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2021-27.

### 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 uforurennet 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 med fjernvarme.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes af 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 Spildevandsplan 2024, 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 muliggør 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 nedbøren. 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.

## **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 og en miljøstation, hvor det er muligt at affaldssortere i de nødvendige fraktioner. 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.

## **Lov om miljøvurdering**

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

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.

Der er gennemført en screening af planen og denne har været i høring hos Kroppedal, Vejdirektoratet og Park-, Vej- og Miljøcenteret, som berørte myndigheder jf. § 32.

### **Afgørelse**

Ishøj Kommune har udarbejdet et afgrænsningsnotat for miljøvurdering af kommuneplantillæg og lokalplanforslag. På baggrund af afgrænsningsnotatet er der udarbejdet en miljørapport, der redegør for trafikstøj fra motorvejen og Ishøj Parkvej. For at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt indenfor lokalplanområdet, er det en betingelse for ibrugtagningen af bebyggelsen, at støjen nedbringes. Miljøvurderingen kan læses i sin helhed i bilag til lokalplanen.



# 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.

# § 2 Område og zonestatus

## §2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og 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 byggefelter.

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 pr. matrikel.

## §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

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 blødstrøgne facadesten i gullige eller grålige nuancer.

Vinduesrammer skal udføres med en mørk farve og må ikke være vindueskassetter.

### §6.3 Terrasser

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

### §6.4 Tag

Tag skal udføres som saddeltag i sort tegl.

Der må placeres skrå 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 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 i en mørk farve.

Afskærmningen skal have trælister opsat med en lodret orientering med afstand imellem.

Affaldsafskærmningen skal være ensartet i farve for hele bebyggelsen.

# 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.

## §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 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.

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

Altaner og terrasser må gerne overdækkes og skal være ensartede for hele bygningen.

## §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 elevatortårn, 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 elevatortårn, 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 i området for at skabe sammenhæng i området.

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

### §7.2 Bredde

Kørebaneareal skal udføres med samme belægning 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 ved rækkehusene.

Arealet skal anlægges med fliser og være ensartet for hele vejen ved rækkehusene.

### §7.4 Brandvej

Der skal etableres et køreareal til brandvej langs boliglængerne mod syd og øst ved etageboligerne, som vist på [kortbilag 3](#).

Mod vest skal brandvejen kombineres med stien langs parkeringspladsen, 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.

Brandvejen må ikke bebygges eller beplantes. Græsarmering er dog tilladt.

# 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](#).

Stien, der løber langs parkeringspladsen, skal anvendes til brandvej og have en minimum bredde på 3 meter. Heraf skal 1,5 meter være belagt med fast belægning, og de sidste 1,5 meter skal anlægges som et armeret begrønnet areal, der integreres med fælles de friarealer.

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 § 7.4.

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. Der skal anlægges 6 parkeringspladser, der kan bruges af gæster. Parkeringsnormen er dermed 1,1 parkeringsplads per seniorbolig. Derudover er der i forlængelse af parkeringspladsens nordøstlige del til etagebyggeriet et udlæg på 10 parkeringspladser, der kan anlægges ved behov.

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

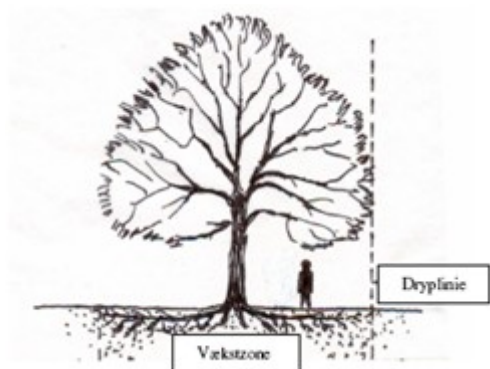
Trærækken langs Ørnekærs Vænge skal bevares.

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

Der skal på de fælles friarealer plantes spredte træer, trægrupper og buske, så området fremstår med parkpræg med en variation af langt og klippet græs.

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 langs Ørnekærs Vænge som afskærmning af parkeringsarealet.

## §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 adgangssten 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 grusbeltet.

# Generelt

## §8.4 Belysning

Udendørs belysning, herunder vejbelystning, 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 vejbelystning 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 må ikke være belyst.

## §8.5 Hegn

### Rækkehuse

Ved rækkehusene må der etableres fast og levende hegn/konstruktion i naboskel og mod skel til fællesarealer og vej.

Hegn skal være ensartet for hele bebyggelsen. Fast hegn skal suppleres med beplantning som hæk eller lign. ud mod fællesarealer.

### **Etageboliger**

Etageboligernes terrasser skal være afgrænset af fast eller levende hegn/konstruktion til naboer og det fælles friareal.

Hegn og fast konstruktion skal være ensartet for bebyggelsen.

## **§8.6 Oplag**

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## **§8.7 Terrænregulering**

Der må ikke ske ændring af jorden eller jordoverfladen indenfor træernes drypzone langs Ørnekærs Vænge.

På fredskovspligtige arealer, som vist på  kortbilag 4 , må der ikke opføres bygninger eller etableres anlæg.

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

## **§8.8 Støjskærm**

Der kan opføres hegn eller anden fast konstruktion til afværgning af støj. Alle former for støjafskærmning skal være ensartet ved den pågældende bebyggelse.

## **§8.9 Dige**

Diget langs fredskoven skal respekteres og må ikke ændres.



# § 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 olieudskiller.

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 Solenergi

### **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 - Solenergi*

*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 Forsyning ApS.

# § 11 Grundejerforening

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

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 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 ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

## §12.2 Anlæg af vej, parkeringspladser, 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, 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 10 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.

## §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 lovlig.



# Vedtagelsespåtegning

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan 2.04 Ørnekærs Vænge Syd af Ishøj Byråd d. 28. maj 2024.

På byrådets vegne

Merete Amdisen

/

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.: 15m  
Delområder:  
Delområde: A  
Delområde: B  
Delområde: C

Målestok 1:2.000

# 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

# Veje, stier og parkering

## Vej, sti og parkering

Kortbilag 3



Lokalplansgrænse: —  
 Fællessti:   
 Parkering:   
 Handicapparkering:   
 Vej:   
 Carport:   
 Brandvej:   
 Overdækket  
 cykelparkering: 

Målestok 1:2.000

# Ubebyggede arealer

## Ubebyggede arealer

Kortbilag 4



Lokalplansgrænse: ———  
 Fælles friarealer  
 Private haver  
 LAR  
 Hække  
 Gruppe af træer  
 Terrasser

Målestok 1:2.000

# Illustrationsbilag 1

## Illustrationsplan

Kortbilag 5

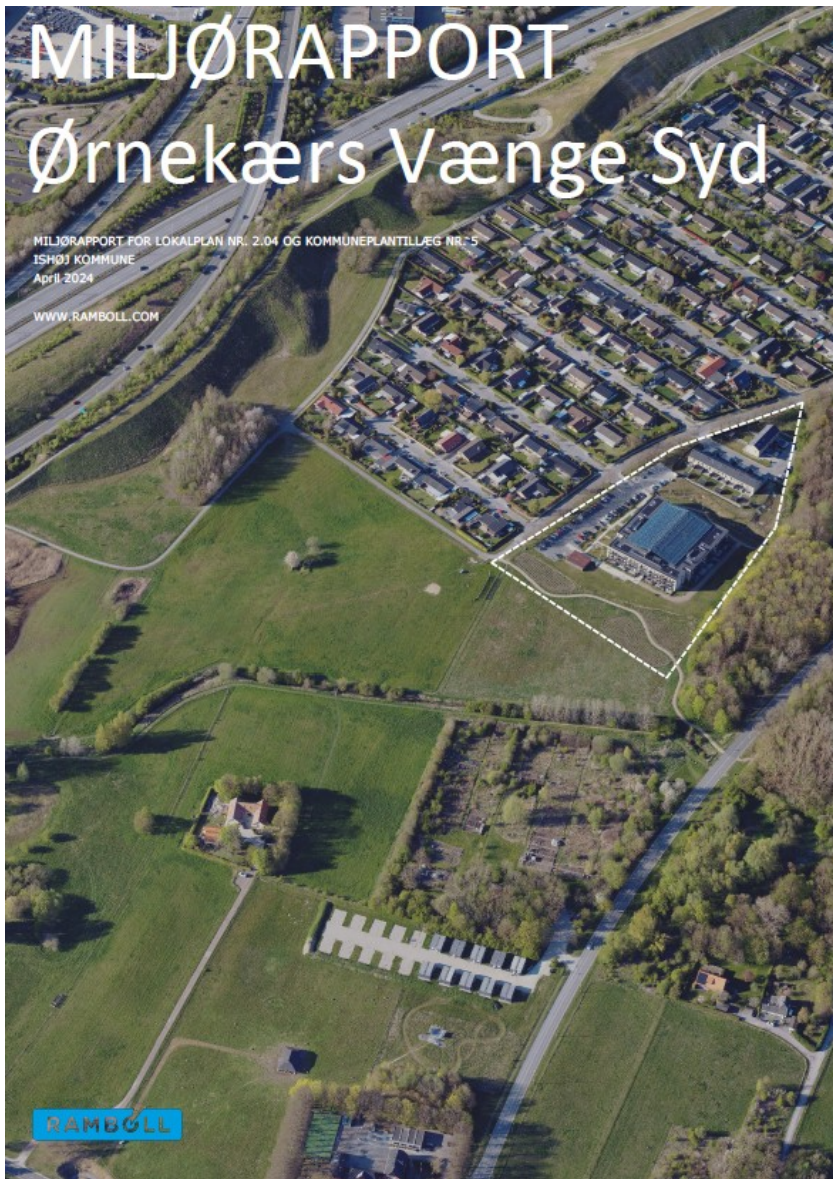


Lokalplansgrænse: \_\_\_\_\_

Målestok 1:2.000



# Bilag 1 Miljørapport





# Bilagliste

Bilag 1 - Bilag 1 Miljørapport

# Bilag 1

Bilag 1 Miljørapport



# MILJØRAPPORT

# Ørnekærs Vænge Syd

MILJØRAPPORT FOR LOKALPLAN NR. 2.04 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

ISHØJ KOMMUNE

April 2024

[WWW.RAMBOLL.COM](http://WWW.RAMBOLL.COM)



Til  
**Ishøj Kommune**

Dokumenttype  
**Miljørapport**

Dato  
**15. april 2024**

Udarbejdet af AHGN, JEGH  
Kontrolleret af HEKT, CMJN  
Godkendt af HEKT  
Beskrivelse **Miljørapport**



Rambøll  
Prinsensgade 11  
DK-9000 Aalborg  
T +45 5161 1000  
F +45 5161 1001  
[www.ramboll.dk](http://www.ramboll.dk)

## FORORD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres to boligbyggerier i forlængelse af et eksisterende boligområde. Boligbyggeriet afgrænses af et grønt område mod sydøst.

Lokalplanområdet ligger syd for det eksisterende boligområde Ørnekers Vænge, som ligger i den vestlige del af Ishøj by. Området ligger tæt på Køge Bugt Motorvejen og har været en del af det ydre storbyområde - landområde, siden Fingerplan 2013.

Det er et lovkrav, at der udarbejdes en miljørapport af planforslagene, jf. miljøvurderingsloven. Formålet med rapporten er at vurdere de påvirkninger af miljøet, som en realisering af planen vil medføre.

Miljørapporten sendes i offentlig høring sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan i perioden fra d. 30. maj 2024 til d. 8. august 2024.

Yderligere oplysninger kan findes på Ishøj Kommune hjemmeside: [www.ishoj.dk](http://www.ishoj.dk).

Miljørapporten er udgivet af Ishøj Kommune og udarbejdet af Rambøll.

## INDHOLD

<b>1</b>	<b>IKKE-TEKNISK RESUMÉ</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>INDLEDNING</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>BESKRIVELSE AF NYT PLANGRUNDLAG</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>AFGRÆNSNING AF MILJØRAPPORTEN</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>VURDERING AF MILJØPÅVIRKNINGER</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>MENNESKERS SUNDHED</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>SAMMENFATNING AF MILJØPÅVIRKNINGER</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>AFVÆRGETILTAG</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>MANGLEDE VIDEN OG USIKKERHEDER</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>FORSLAG TIL OVERVÅGNING</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>REFERENCER</b>	<b>30</b>

## BILAG

**Bilag A** - Afgrænsningsnotat

**Bilag B** - Støjnnotat for Ørnekaers Vænge Syd, udarbejdet af Niras d. 8. juli 2022 for Ishøj Kommune.

## 1 IKKE-TEKNISK RESUMÉ

Ishøj Kommune har igangsat planlægningsarbejdet for lokalplan 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5. Kommunen har truffet afgørelse om, at der er pligt til at udarbejde en miljørapport af planforslagene.

### 1.1 Lokalplan 2.04 Ørnekærs Vænge Syd

Lokalplanområdet, Ørnekærs Vænge Syd, ligger syd for parcelhuskvarteret Ørnekærs Vænge og umiddelbart ved Køge Bugt Motorvejen i Ishøj Kommune. Lokalplanforslaget muliggør etableringen af to boligbyggerier herunder seniorbeboelse som opføres som etageejendom i tre etager og rækkehuse, se Figur 1-1. Derudover fastholdes området grønt i den sydligste del ud mod den grønne kile. Bebyggelsens højde må ikke overstige 15 meter for seniorboligerne og 8,5 meter for rækkehusene. Antal etagemeter for lokalplanområdet må ikke overstige 5000 m<sup>2</sup>.



Figur 1-1 Illustrationsplan over lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget inddeler arealet i tre delområder. Delområde A, omfatter rækkehuse, delområde B omfatter seniorboliger inklusiv en vinterhave og delområde C omfatter det grønne område, som fastholdes som grøn kile og landzone.

### 1.2 Miljøpåvirkninger

På grundlag af miljøvurderingen vurderes det samlet set, at lokalplanforslag 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5 ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.

#### 1.2.1 Støj

Lokalplanforslaget muliggør etablering af et boligområde. På grund af nærheden til Køge Bugt Motorvej kan der i dag opleves støj i området fra trafikken. Lokalplanforslaget fastsætter, som betingelse for ibrugtagningen, at de vejledende grænseværdier skal overholdes.

#### 1.3 Lovgrundlag og planforhold

Idet planklagenævnet har afvist lokalplan 1.88 for Ørnekærs Vænge Syd, er der i dag ikke et gældende plangrundlag. Der er derfor udarbejdet nyt plangrundlag i form af forslag til lokalplan 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5.

#### 1.4 Afværgetiltag

Der er indarbejdet bestemmelser i lokalplanen, som kræver, at der skabes et godt lydniveau i bebyggelsen og på udendørs opholdsarealer ved at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes inden bebyggelsen tages i brug.

#### 1.5 Overvågning

Idet miljøvurderingen ikke indeholder nogle potentielle væsentlige påvirkninger på miljøet, er der ikke oplyst et overvågningsprogram.



## 2 INDLEDNING

### 2.1 Baggrund for planforslagene

Ishøj Kommune har igangsat planlægningsarbejdet af forslag til lokalplan 2.04 Ørneøkær Syd og kommuneplantillæg nr. 5. Lokalplanforslaget udlægger et område til boligformål. Planlægningsarbejdet har været i gang i en længere periode og tidligere lokalplan 1.88 Ørneøkær Syd blev vedtaget d. 3. september 2019 efter en offentlig høring. Lokalplanen blev udarbejdet på grundlag af kommuneplantillæg nr. 10 til Ishøj Kommuneplan fra 2014, som senere er indarbejdet i den gældende kommuneplan fra 2020.

De to boligbyggerier blev opført i henhold til lokalplan 1.88 Ørneøkær Syd, men siden hen er plangrundlaget blevet ophævet i en klagenævnsafgørelse, på grund af manglende miljøvurdering af planens potentielle miljøpåvirkninger.

Screeningsafgørelsen fra Ishøj Kommune, om at området ikke skulle miljøvurderes, blev påklaget og den 15. december 2021 afgjorde Planklagenævnet, at der skulle udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen. Derfor er der udarbejdet et nyt lokalplanforslag samt kommuneplantillæg med inddragelse af denne nærværende miljøvurdering.

### 2.2 Miljøvurdering

#### 2.2.1 Miljøvurderingspligt

Forslag til lokalplan 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5 er omfattet af miljøvurderingsloven<sup>1</sup>.

Planforslagene er omfattet af bilag 2, punkt 10b, anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg, men falder ind under § 8, stk. 2: planer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer. Der skal derfor kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planforslagene må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

På den baggrund er der foretaget en screening af planforslagene, og screeningen dækker, jævnfør lovgivningen, et bredt miljøbegreb. Ved screeningen er følgende miljøfaktorer derfor behandlet: den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker, ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

På baggrund af screeningen er det konkluderet, at planforslaget skal miljøvurderes, da det vurderes, at der kan være en væsentlig påvirkning af menneskers sundhed fra støj.

Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene, der indeholder de oplysninger, som er nævnt i miljøvurderingslovens §12 og bilag 4.

#### 2.2.2 Væsentlighedsvurdering af Natura 2000-område

Der er i forbindelse med screeningen af miljørapporten foretaget en væsentlighedsvurdering ift. nærliggende Natura 2000-områder, og det kan udelukkes, at planen har en væsentlig påvirkning af et Natura 2000-område, hvorved der ikke er foretaget en

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr 4 af 03/01/2023, <https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2023/4>

konsekvensvurdering for at afgøre, om planen er skadeligt for området udpegningsgrundlag jævnfør habitatbekendtgørelsens §6.<sup>2</sup>

Natura 2000 er derfor ikke medtaget som et miljøemne i miljørapporten, jf. kapitel 5.

De to nærmeste Natura 2000-områder findes henholdsvis 9,5 km. nord for området ved Natura 2000-området Vasby Mose og Sengeløse Mose og 11 km. øst for området ved Natura 2000 område Vestamager og havet syd for. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

### 2.3 Miljøvurderingens faser

Miljøvurderingsprocessen kan opdeles i følgende faser:

#### Fase 1: Afgrænsning af miljøvurdering

Myndigheden afgrænser hvilke emner, som skal medtage i miljørapporten, jf. Kapitel 5.1.

#### Fase 2: Miljørapporten

Ishøj Kommune får udarbejdet miljørapporten, der giver en samlet beskrivelse af planforslagene og deres miljøpåvirkninger.

#### Fase 3: Offentlig høring

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i minimum 8 uger.

#### Fase 4: Beslutning

Efter den offentlige høring behandles og vurderes indsigelser og bemærkninger. Der udarbejdes en sammenfattende redegørelse<sup>3</sup>, som bl.a. forholder sig til høringsindlæggene. Resultatet af høringen vil indgå i myndighedernes beslutning om, hvorvidt plangrundlag skal vedtages.

---

<sup>2</sup> Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr. 926 af 27. juni 2016.

<sup>3</sup> Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203447>

## 2.4 Læsevejledning

Miljørapporten og plandokumentet findes på Planinfo.dk og Ishøj Kommunes hjemmeside. Miljørapporten beskriver miljøpåvirkningerne fra planen, og den indeholder følgende kapitler:

- **Ikke-teknisk resume** er en sammenfatning af Miljørapporten, hvor de vigtigste oplysninger og vurderinger er trukket frem for at give et hurtigt overblik over projektet og dets miljøpåvirkninger.
- **Beskrivelse af planforslag** giver en detaljeret beskrivelse af planen. Desuden beskrives udviklingen i 0-alternativet, hvor planen ikke realiseres.
- **Metode til miljøvurdering** beskriver den metode, der er anvendt for at kunne foretage en systematisk vurdering af de miljøpåvirkninger, som planforslagene medfører.
- **Miljøkapitlerne** i kapitel 7 beskriver og vurderer de miljøpåvirkninger, som planerne vil medføre for forskellige miljøemner (f.eks. landskab, luft, vand, natur osv.).
- **Sammenfatning af miljøpåvirkninger** opsummerer vurderingerne af planforslagenes miljøpåvirkninger.
- **Lovgrundlag og planforhold** beskriver den relevante lovgivning og kravene til planlægning i forhold til planforslagene.
- **Forslag til overvågning** beskriver de miljøfaktorer, der bør inddrages i et overvågningsprogram.

For at få et hurtigt overblik over miljørapportens hovedindhold kan man eventuelt nøjes med at læse det ikke-tekniske resumé og sammenfatningen af planens miljøpåvirkninger.

Sidst i miljørapporten findes en samlet fortegnelse over bilag og referencer. Referencerne fremgår også i de enkelte kapitler som fodnoter på de relevante sider. Hvor det er muligt, er der indsat et link til reference.



### 3 BESKRIVELSE AF NYT PLANGRUNDLAG

Området var oprindeligt omfattet af Fingerplanens grønne kiler. For at kunne byudvikle indenfor lokalplanområdet blev området i 2013 udtaget af grøn kile og erstattet med et andet areal i kommunen. Området blev således en del af det ydre storbyområde - landzone, der kunne overføres til byzone med en lokalplan.

I 2014 blev planområdet omfattet af Ishøjs kommuneplanlægning, der udlagde området til fremtidig byzone og boligområde. For yderligere at muliggøre byudvikling er der nu udarbejdet lokalplanforslag 2.04 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 5, hvis hovedindhold fremgår i det nedenstående.

#### 3.1 Kommuneplantillæggets hovedpunkter

Planområdet er i dag omfattet af rammeområde 1.B.23 Ørnekers Vænge II. Området er udlagt til boligområde med åben-lav, tæt-lav bebyggelse i op til 3 etager i max 10 meter. Grundet kommuneplantillæggets ophævelse har kommunen udarbejdet et nyt kommuneplantillæg nr. 5 for at ændre på anvendelsesmuligheden til etagebyggeri for en del af området og for at ændre på de maksimale bygningshøjder. De tre nye rammeområder i kommuneplantillæg nr. 5 fremgår nedenfor:

Rammeområde	Beskrivelse
<b>1B29</b>	Rammeområdet må anvendes til boligområde, som tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8.5 m.
<b>1B30</b>	Rammeområdet må anvendes til boligområde, specifikt til etageboligbebyggelse i maksimalt 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 15 m.
<b>1F13</b>	Rammeområdet må anvendes som rekreativt område. Området er en del af Fingerplanens indre grønne kile og må ikke bebygges.

#### 3.2 Lokalplanens hovedpunkter

Formålet med lokalplanforslag 2.04 er at udlægge området til boligformål og muliggøre opførelsen af to boligbyggerier, henholdsvis opførelsen af seniorboliger i etagebebyggelsen og rækkehuse. Af Figur 3-1 fremgår en illustrationsplan over lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget inddeler arealet i tre delområder, se Figur 3-1. Delområde A er udlagt til rækkehuse, delområde B er udlagt til etageboliger - seniorboliger inklusiv en vinterhave og delområde C omfatter det grønne område, som fastholdes som grøn kile og landzone.





Figur 3-1 Oversigtskort over lokalplanområdet og delområder.

#### Bebyggelse:

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med mulighed for etageboliger og rækkehuse. Der kan i delområde A opføres rækkehuse med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og 2 etager. I delområde B kan der opføres etagebyggeri i form af seniorboliger i en maksimal bygningshøjde på 15 meter fordelt på 3 etager.

Bebyggelsesprocenten er 25 for området som helhed, svarende til at bebyggelsesprocenten for rækkehusgrundene på maksimalt 60 per matrikel og 55 procent af det enkelte jordstykke for seniorboligerne.

Delområde C friholdes for byggeri, og bibeholdes som grøn kile i landzone.

#### Veje, stier og parkering:

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ørnekærs Vænge med to overkørsler.

Overkørsler skal etableres som eksisterende overkørsler for at skabe sammenhæng langs Ørnekærs Vænge. Veje i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej med en status som stille-/legevej.

Der skal etableres minimum 1,5 cykelparkeringspladser per etagebolig. 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Parkeringsnormen er 1 p-plads per seniorbolig plus 10% til gæsteparking. Der skal etableres 1,5 parkeringsplads per bolig ved rækkehusene. Mindst én parkeringsplads skal anlægges ved egen bolig.

### 3.3 Alternativer til plangrundlaget

Referencescenariet beskriver den situation, hvor lokalplan 2.04 ikke vedtages. Referencescenariet er dog ikke en beskrivelse af status quo, men en beskrivelse af den situation, der forventes at eksistere i år 2034. Det er samme år, som planforslagernes miljøpåvirkninger vurderes for.

Referencescenariet er blandt andet kendetegnet ved at:

- Såfremt lokalplanen ikke vedtages, må området gå tilbage til sin oprindelige tilstand som en ubebygget græsmark.

#### 3.3.1 Fravalgte alternativer

Udover det behandlede referencescenarie er der ingen fravalgte alternativer til det vurderede plangrundlag.

## 4 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kapitlet beskriver og vurderer forholdet til de gældende planforhold for planområdet.

### 4.1 Kommuneplanen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med den kommunale planlægning, og i det følgende vurderes det derved, om lokalplan 2.04 er i overensstemmelse med kommuneplanen for Ishøj Kommune. Det angives om planforslagene er i konflikt med konkrete overordnede mål, retningslinjer og rammeområder, som er relevante for planen.

#### 4.1.1 Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur er gennemgået, og det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål.

#### 4.1.2 Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer er gennemgået, og det vurderes, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### 4.1.3 Rammeområder

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen 1.B.23 Ørnekærs Vænge II. Kommuneplanen indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af en kommuneplanramme. En beskrivelse af de enkelte rammeområder og behovet for ændringer fremgår af Tabel 4-1.



Figur 4-1 Oversigtskort over rammeområde 1.B.23 i Ishøj Kommune kommuneplan 2014.



Rammeområde	Beskrivelse	Vurdering	Behov for ændring
<b>1B23</b>	Rammeområdet er gældende for hele Ørnekærs Vænge Syd. Der må opføres åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Der må maksimalt opføres 3 etager i 10 meters højde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 55.	Det vurderes at lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med rammeområdet hvad angår bygningshøjder og anvendelse til etageboligbebyggelse.	Ja

Tabel 4-1 Oversigt over rammeområde og vurdering af behovet for ændringer.

## 4.2 Lokalplaner

Planområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan, eftersom planklagenævnet har ophævet den tidligere lokalplan 1.88 for Ørnekærs Vænge Syd.

## 4.3 Øvrige planforhold

### 4.3.1 Den regionale vækst- og udviklingsstrategi

Lokalplanforslag 2.04 er omfattet af den regionale vækst- og udviklingsstrategi for Region Hovedstaden. Strategien indeholder blandt andet målsætninger om en sund og klimarobust region, ansvarligt forbrug af ressourcer og mindre CO<sub>2</sub>-udledning, sammenhængende og attraktiv mobilitet og uddannelse til fremtiden. Forslag til lokalplan 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5 er ikke i strid med en regionale vækst- og udviklingsstrategi.

### 4.3.2 Vandområdeplan for Sjælland

Lokalplanforslag 2.04 er omfattet af vandområdeplan for Sjælland 2021-2027. Planområdet ligger i et område med grundvandsforekomster. En del af Ishøj Kommune er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD). 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, som ikke er en grundvandstruende aktivitet. Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget er i overensstemmelse med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser, da planerne ikke påvirker muligheden for målopfyldelse.

### 4.3.3 Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning - Fingerplanen

Lokalplanforslag 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5 er omfattet af bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning, Fingerplanen. Området ligger inden for Fingerplanens<sup>4</sup> ydre storbyområde (byfinger). Det ydre storbyområde omfatter dels de eksisterende byområder (bebyggede og ubebyggede) i byfingrene. Ved udvidelser af det ydre storbyområde er der stillet krav om, at der samtidigt udlægges nye grønne kiler, så byudviklingsmuligheder og udviklingen af grønne kiler går hånd-i-hånd. Fingerbystrukturen fastlægger, at byudvikling overvejende skal ske i det indre og ydre storbyområde.

Forslag til lokalplan 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5 er i overensstemmelse med retningslinjerne fremsat i bekendtgørelsen.

## 4.4 Miljøbeskyttelsesmål

Ifølge miljøvurderingsloven skal der redegøres for de miljøbeskyttelsesmål, der er relevante for planforslagene samt beskrives, hvordan der er taget hensyn til disse mål.

<sup>4</sup> Erhvervsstyrelsen (2019) Fingerplanen 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning, [https://planinfo.dk/Media/637906179057405290/fingerplan\\_2019.pdf](https://planinfo.dk/Media/637906179057405290/fingerplan_2019.pdf)

Danmark har tilsluttet sig en række internationale konventioner, som indeholder miljøbeskyttelsesmål. Miljøbeskyttelsesmålene er i en lang række tilfælde indarbejdet i lovgivningen og fremgår ofte af lovens formål. Planlægningen er udarbejdet under hensyntagen til gældende miljølovgivning.

## 5 AFGRÆNSNING AF MILJØRAPPORTEN

Myndigheden afgrænser, hvilke emner miljørapporten skal indeholde ifølge miljøvurderingsloven § 11.

Miljørapporten afgrænses, så den kun indeholder emner, som vurderes kan være væsentlige. Formålet med fokuseringen på væsentlige miljøemner i miljørapporten er, at den offentlige debat om projektet og den politiske beslutningsproces kommer til at handle om projektets væsentlige påvirkninger. Afgrænsningsnotatet ses i bilag A.

Afgrænsningsnotatet har været sendt til de berørte myndigheder, som har omfattet følgende:

- Ishøj Kommune
- Kroppedal Museum
- Vejdirektoratet

Der er modtaget en bemærkning, jf. nedenstående:

1. *Vejdirektoratet har ikke bemærkninger til afgrænsningsnotatet, men har noteret, at baggrunden for miljøvurderingen er afgrænset til at lokalplanområdet er støjpåvirket fra Køge Bugt Motorvejen og Ishøj Parkvej og at bygherren skal påvise, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser bliver overholdt førend der kan ske en ibrugtagen. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at der pågår Miljøkonsekvensvurdering af Vejdirektoratets udvidelse af Motorring 4 Syd. Udvidelsen af Motorring 4 Syd forventes igangsat i 2026. Vejdirektoratet kortlægger og vurderer de støjmæssige konsekvenser af udvidelsen og forslag til afværgetiltag i forbindelse med miljøkonsekvensvurderingen. Udvidelsen kan have betydning for støjbilledet i området ved Ørnekærsvænge Syd. Vi forventer at have resultaterne af beregninger af det fremtidige støjbidrag fra udvidelsen af Motorring 4 syd ultimo 2024.*

Derfor er støjpåvirkningen fra nærområdet undersøgt og taget med i denne miljørapport.

### 5.1 Miljøemner, der medtages

Ud fra afgrænsningsnotatet medtages følgende miljøemner i miljørapporten:

- Menneskers sundhed, støj

## 6 VURDERING AF MILJØPÅVIRKNINGER

I det nedenstående beskrives den metode, der bruges til at vurdere de potentielle miljøpåvirkninger af planer og programmer.

Vurderingerne af de sandsynlige miljøpåvirkninger udføres i flere trin. Der ses først på selve miljøforholdet og dets sårbarhed og værdi inden for planområdet. Dernæst vurderes intensiteten, udbredelsen, varigheden og påvirkningen på FN's verdensmål for bæredygtig udvikling. Ved at sammenstille miljøforholdets sårbarhed med karakteren af påvirkningen, kan den samlede betydning af miljøpåvirkningen beskrives. De forskellige trin uddybes i punktopstillingen nedenfor.

- **Vurdering af sårbarhed** - For at danne grundlag for vurderingen af påvirkninger, foretages der indledningsvist en vurdering af sårbarheden af det pågældende område eller miljøforhold, der påvirkes af planen. Forskellige egenskaber anvendes til at bestemme graden af sårbarhed, herunder bl.a. tilpasningsevne, sjældenhed, værdi og skrøbelighed. Det vurderes, om sårbarheden er lav, medium, høj eller meget høj. Et miljøemne, der er resistent over for en given påvirkning af relativt høj intensitet eller som naturligt og hurtigt vil vende tilbage til dets oprindelige tilstand, når aktiviteterne ophører eller kan erstattes, vurderes at have en lav sårbarhed.
- **Intensitet** - Påvirkningen kan have ingen/ubetydelig, lav, middel, høj eller meget høj intensitet bestemt ud fra, om der kan forventes mindre påvirkninger eller om nogle af værdierne helt eller delvist går tabt. Ved "intensitet" forstås den kraft en miljøpåvirkning påvirker et miljøemne med.
- **Den geografiske udbredelse** er også af betydning for påvirkningsgraden, og det undersøges derfor om påvirkningen er begrænset til nærområdet, lokal, regional, national/international eller global. Ved påvirkningens "geografiske udbredelse" forstås størrelsen af det geografiske område, som en miljøpåvirkning forventes at berøre.
- Efterfølgende beskrives **Påvirkningens varighed**, og om denne er kort, lang eller permanent.
- Det vurderes hvordan planen/programmet påvirker **FN's verdensmål for bæredygtig udvikling**. I vurderingen af påvirkning vurderes det hvorvidt planen/programmet "imødekommer" eller "modvirker" en opfyldelse af FN's 17 verdensmål.
- **Sandsynlig påvirkning** - Den samlede sandsynlige påvirkning er vurderet på grundlag af evalueringen af de enkelte kriterier behandlet ovenfor. En miljøpåvirkning kan både være positiv og negativ. Begge typer effekter er jf. miljøvurderingsloven relevante. Samlet set betegnes påvirkningen enten "*ingen/ubetydeligt*", "*begrænset*", "*moderat*" eller "*væsentlig*".

Ved vurdering af den sandsynlige påvirkning sammenholdes miljøpåvirkningerne med referencescenariet, der er beskrevet i forhold til eksisterende forhold. Det eksisterende miljøes sårbarhed har derfor en stor betydning for påvirkningernes konsekvenser. Tabel 6-1 viser kriterierne for vurdering af den samlede sandsynlige påvirkning.

## SANDSYNLIG PÅVIRKNING

<b>Ingen/ ubetydelig</b>	Der forekommer mindre påvirkninger, som er lokalt afgrænsede, ukomplicerede og helt uden irreversible effekter. Eller der forekommer ingen påvirkning.
<b>Begrænset</b>	Der forekommer små påvirkninger, som er lokalt afgrænsede, ukomplicerede og har en lille intensitet. Sårbarheden af miljøemnet er typisk lav.
<b>Moderat</b>	Der forekommer påvirkninger i moderat omfang på miljøemner som har en høj eller medium sårbarhed. Der forekommer påvirkninger, som typisk har et relativt stort omfang og som kan give visse irreversible men helt lokale skader på eksempelvis bevaringsværdige kultur- eller naturelementer.
<b>Væsentlig</b>	Der forekommer påvirkninger, i væsentligt omfang på miljøemner som har en høj eller mellem sårbarhed. Ved en væsentlig miljøpåvirkning vil påvirkningen typisk have en stor udbredelse som kan medføre irreversible skader i betydeligt omfang.

Tabel 6-1. Kriterier for vurdering af den samlede sandsynlige påvirkning.

## 7 MENNESKERS SUNDHED

I dette kapitel behandles påvirkningen af menneskers sundhed fra vejstøj i området i forbindelse med vedtagelse af lokalplanforslag 2.04 og kommuneplantillæg nr. 5.

### 7.1 Metode

Til vurdering af miljøpåvirkningen fra trafikstøj, er der taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, Støj fra veje fra 2007 <sup>1</sup>. Desuden er der i vurderingen også inddraget en støjredegørelse for Ørnekers Vænge Syd, udarbejdet af Niras 2022. Støjnotatet findes som bilag B.

#### Grænseværdier

De vejledende grænseværdier for trafikstøj udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt- og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter. Grænseværdierne er opsummeret i Tabel 7-1.

Tabel 7-1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj udendørs.

Område	Grænseværdi støjniveau, udendørs
	L <sub>den</sub>
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o. lign.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o. lign. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	58 dB
Hoteller, kontorer m.v.	63 dB

Bebyggelse som udgør en bolig anses for at være en støjfølsom bebyggelse. En støjfølsom bebyggelse anses for at være støjbelastet, hvis den udsættes for støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.

#### Vurdering af viden og data

Det vurderes, at grundlaget for at vurdere projektets påvirkninger af befolkning og menneskers sundhed er tilstrækkeligt.

### 7.2 Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er placeret i et område, som hidtil har været ubenyttet. Området er i dag afgrænset af det eksisterende boligområde Ørnekers Vænge mod nordvest, fredskov mod øst og et grønt område mod sydvest, som er udpeget som indre grøn kile i Fingerplanen.

Fingerplanen udlægger restriktioner i Ishøj Kommune i form af ydre kile, indre kile (også kaldet de grønne kiler) og transportkorridor <sup>2</sup>

I området omkring lokalplanområdet er de væsentligste kilde til trafikstøj Ishøj Parkvej og Køge Bugt Motorvejen og området er derfor allerede i dag påvirket af en del trafikstøj.

Siden foråret 2019 er 600.000 kubikmeter jord blevet kørt til Ishøj for at forhøje den eksisterende støjvold langs den østlige side af Køge Bugt Motorvejen i Ishøj, se Figur 7-1. Volden forventes at nå en højde på ca. 12 meter inden udgangen af 2024. Dette er blevet gjort for at forbedre støjforholdene.



Figur 7-1 Placeringen af støjvoldene langs Køge Bugt Motorvej (grøn markering).

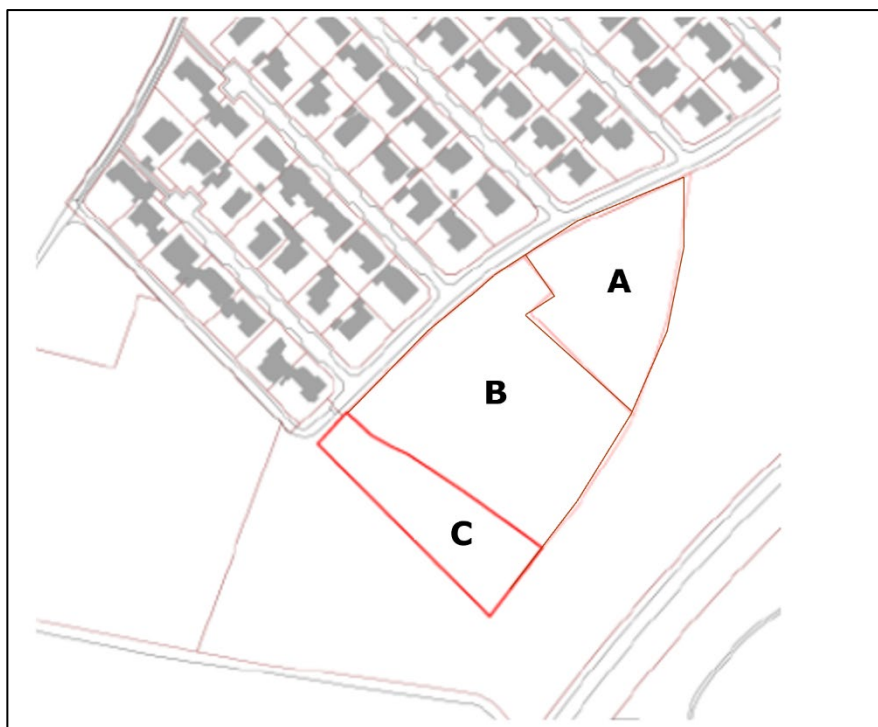
### 7.3 0-alternativet

0-alternativet eller referencescenariet, beskriver situationen i 2034, hvis planen ikke realiseres. Hvis området skal tilbage til udgangspunktet som grønt område uden støjdæmpende foranstaltninger må støjen forventes at stige som følge af den stigende mængde af trafik på kommunale veje samt motorvejene. Støjforhold kortlægges på baggrund af en 10 års fremskrivning af trafikken og derfor en forventet beregning, som er forbundet med en vis usikkerhed.

### 7.4 Vurdering af påvirkninger

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere et område med anvendes til boligformål med mulighed for etablering af rækkehuse og etageboliger. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder som vist på Figur 7-2.

I det nordlige delområde A kan der opføres 12 rækkehuse. Det sydlige delområde B kan der opføres etageboliger som seniorbofællesskab. Det tredje delområde C fastholdes i grøn kile og i landzone.



Figur 7-2 Delområder indenfor lokalplanområdet. A: Ørnekærs Vænge rækkehuse, B: Ørnekærs Vænge etageboliger, C: Ørnekærs Vænge grønt område i grøn kile

Der er i vurderingen taget udgangspunkt i den på nuværende tidspunkt eksisterende og planlagte støjafskærmningen ved Køge Bugt Motorvejen, som præsenteret under afsnit 7.2.

#### Påvirkning af boligbebyggelse og opholdsområder fra vejtrafik

Trafikstøj påvirker beboere og ansatte i virksomheder beliggende nær veje, der er trafikbelastede. Der er gennem årene udført talrige undersøgelser der viser at trafikstøj over Miljøstyrelsens grænseværdier har sundhedsskadelige effekter. Specielt vedvarende støjbelastninger påvirker helbredet, og i særdeleshed når lyden ikke hører hjemme i omgivelserne <sup>34</sup>.

Hos mennesker, der udsættes for vedvarende støjbelastninger, har det vist sig at være muligt at måle forhøjet blodtryk samt øget produktion af stresshormoner, som kan øge risikoen for sygdomme i hjerte og kredsløb <sup>4</sup>. Ved længerevarende påvirkning kan disse midlertidige effekter blive afløst af permanente helbredskonsekvenser, såsom forhøjet blodtryk og hjertekarsygdomme. Studier har også påvist, at vejstøj øger risikoen for at blive overvægtig samt udvikle diabetes <sup>45</sup>.

Børn er en gruppe, som anses særligt sårbare overfor trafikstøj, da de undergår både fysisk og kognitiv udvikling. Studier har påvist en negativ sammenhæng mellem støj og mental sundhed samt ydeevne hos både voksne og børn. Trafikstøj kan føre til dårligere læseforståelse og hukommelse. Hertil viser studier en sammenhæng mellem trafikstøj og hyperaktivitetssymptomer hos børn der har følelsesmæssige udfordringer<sup>67</sup>. Der er derfor et særligt fokus på at sikre et acceptabelt støjniveau i planlægningen af vores nuværende og fremtidige byudvikling.

Til brug for vurderingen af støjpåvirkningen fra vejstøj i forbindelse med lokalplanlægning for Ørnekærs Vænge er der udført støjberegninger, se bilag B. I beregningerne og i den følgende vurdering af støjbelastningen i lokalplanområdet er der taget udgangspunkt i at støjvoldene langs Køge Bugt Motorvejen, står færdigbygget som anført i kapitel 7.2. Det



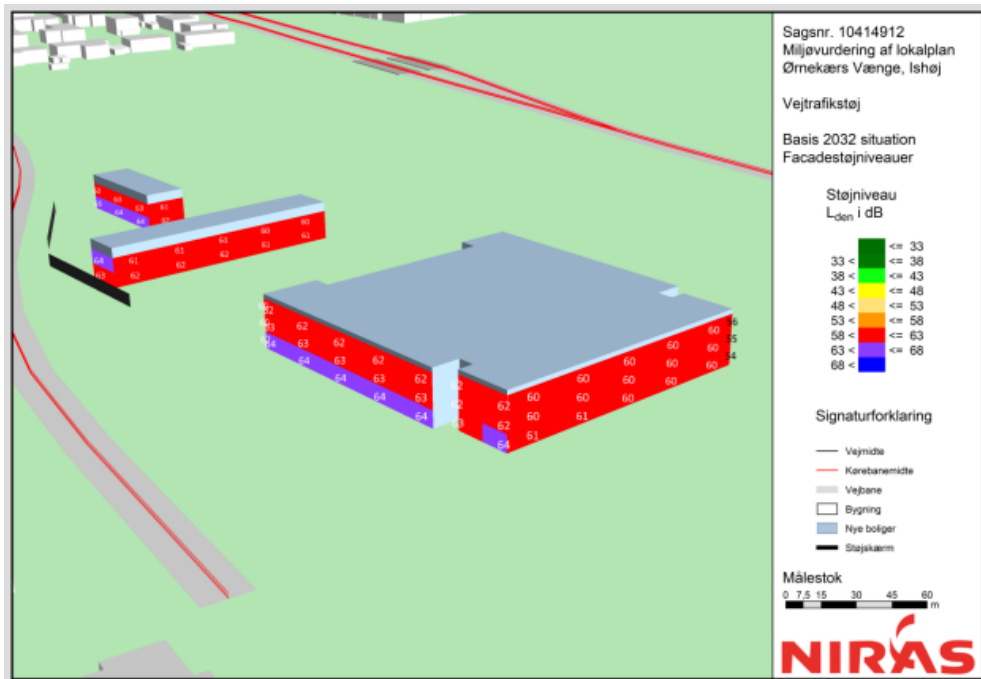
forventes, at støjvoldene har en tophøjde på ca. 12 m over terræn (markeret med grøn på Figur 7-1). Desuden er der i forbindelse med lokalplanen muliggjort etablering af den nødvendige støjafskærmning indenfor lokalplanområdet. Det er derfor en forudsætning for beregningen, at der ved lokalplanens realisering er opført to støjskærme, som er placeret ved rækkehusene langs Ørnekærs Vænge, som vist på Figur 7-3. Støjskærmen har en højde på 2 m.



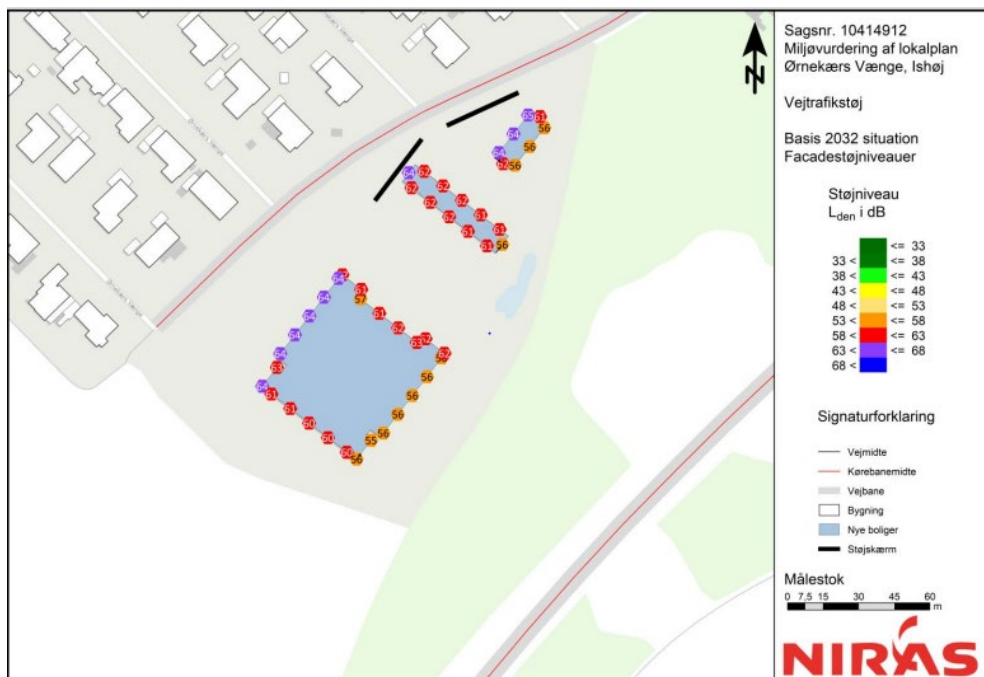
Figur 7-3 Situationsplan, støjskærm markeret med grøn.

I det følgende præsenteres støjberegningen udført af Niras, se bilag B. For alle støjkortene gælder det at rød, lilla og blå farver viser hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boliger på  $L_{den} \leq 58$  dB er overskredet. Gule, grønne og orange farver angiver der hvor støjgrænsen er overholdt. Orange svarer til 53-58 dB, Rød til 58-63 dB og Lilla til 63-68 dB.

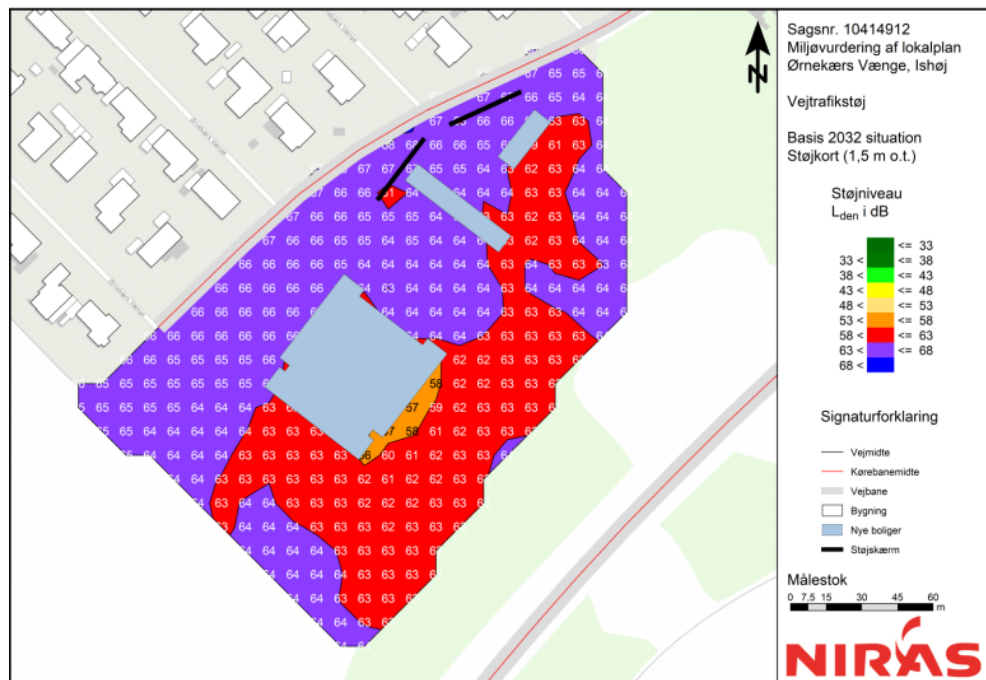
På Figur 7-4 og Figur 7-5 ses det, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB er overskredet i hele området 'på nær de sydøstvendte facader på henholdsvis etagebyggeri og rækkehusene. På Figur 7-5 ses det også at miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs opholdsrum på  $L_{den}$  58 dB er overskredet på hele området på nær et lille område bag den sydøstlige facade.



Figur 7-4 Støjbelastning på nordlig og vestlig facade (figur fra Niras støjnotat). Orange svarer til 53-58 dB, Rød svarer til 58-63 dB og Lilla svarer til 63-68 dB



Figur 7-5 Støjbelastningen på facaderne, hvor den største værdi i hvert beregningspunkt er angivet. (figur fra Niras støjnotat). Orange svarer til 53-58 dB, Rød svarer til 58-63 dB og Lilla svarer til 63-68 dB



Figur 7-6 Støjbelastningen på udenomsarealerne (figur fra Niras støjnotat). Orange svarer til 53-58 dB, Rød svarer til 58-63 dB og Lilla svarer til 63-68 dB

Menneskers sårbarhed overfor påvirkninger fra trafikstøj vurderes generelt set at være meget høj, i kraft af de førnævnte sundhedsrisici forbundet med at være eksponeret for støj over en længere periode.

Intensiteten af støjpåvirkningen uden etablering af støjreducerende tiltag vurderes at være høj, da miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke er overholdt. Det fremgår af støjnotatets resultater, at støjniveauet på husfacaderne ved de planlagte boliger ligger mellem 58-68 dB. Den geografiske udbredelse af påvirkningen er begrænset til nærområdet, mens varigheden vil være permanent. Samlet set vurderes den sandsynlige påvirkning fra støj at være væsentligt negativ.

Intensiteten af påvirkningen fra trafikstøj på de udendørs opholdsarealer vurderes ligeledes at være høj, da Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik ikke overholdes på udendørs opholdsarealer. Den geografiske udbredelse er begrænset til nærområdet, mens varigheden er permanent, dog med en døgnvariation afhængig af trafikken. Det vurderes samlet, at den sandsynlige påvirkning vil være væsentligt negativ.

Ifølge lokalplanudkastets ibrugtagningsbestemmelse må bebyggelsen ikke tages i brug før Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt. Lokalplanen muliggør, at der kan foretages støjreducerende tiltag udenpå bygningerne eller ved opholdsarealer. I det følgende er der derfor lavet en vurdering med støjreducerende tiltag.

Ved realiseringen af lokalplanen med støjreducerende tiltag, som sikrer at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for facade og beboelses støj overholdes, vurderes påvirkningens intensiteten at være lav. Den geografiske udbredelse af påvirkningen er begrænset til nærområdet, mens varigheden vil være permanent. Samlet set vurderes den sandsynlige påvirkning fra støj at være begrænset.

Intensiteten af påvirkningen fra trafikstøj på de udendørs opholdsarealer vurderes at være middel, forudsat at der etableres tiltag der sikrer overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik på udendørs opholdsarealer. Den geografiske

udbredelse er begrænset til nærområdet, mens varigheden er permanent, dog med en døgnvariation afhængig af trafikken. Det vurderes samlet, at den sandsynlige påvirkning vil være moderat, da der vil forekomme hørbar støj fra de omkringliggende veje i lokalplanområdet og da det formodentlig ikke vil være muligt at støjdampe alle udendørs friarealer.

Der er indarbejdet et krav i lokalplanen, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal overholdes, inden bebyggelsen tages i brug. Der peges ikke på konkrete afværgetiltag i lokalplanen, eftersom der kan være nye støjreducerende foranstaltninger, som endnu ikke er kendte. Lokalplanen sikrer at der kan og skal tages de fornødne forskellige foranstaltninger i brug.

### 7.5 Kumulative effekter

Der er i ovenstående taget højde for et planlagt udvidelsesprojekt af Køge Bugt Motorvej samt udbygningen af støjafskærmningen omkring denne. Der er ikke kendskab til andre vedtagne eller planlagte planer eller projekter som i sammenspil med lokalplanen kan medføre en kumulativ effekt.

### 7.6 Overvågning

er der ikke oplistet et overvågningsprogram. potentielle væsentlige påvirkninger på miljøet,

### 7.7 Sammenfattende vurdering

Lokalplanen muliggør etablering af et boligområde nær Køge Bugt Motorvej i Ishøj. På grund af nærheden til Køge Bugt Motorvej kan der i dag opleves støj i området fra trafikken.

Lokalplanforslaget fastsætter, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj skal overholdes både i bebyggelsen samt på udendørs opholdsarealer. Lokalplanen muliggør støjreducerende tiltag og bygherre har derfor mulighed for at etablere tiltag i nødvendigt omfang, som kan sikre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj overholdes både i bebyggelsen samt på udendørs opholdsarealer.

Planforslagernes samlede miljøpåvirkninger i forhold til menneskers sundhed er beskrevet i skemaet nedenfor, hvor påvirkningernes sårbarhed, intensitet, geografiske udbredelse, varighed, FN's Verdensmål og samlet sandsynlig påvirkning er sammenfattet.

## 8 SAMMENFATNING AF MILJØPÅVIRKNINGER

På grundlag af miljøvurderingen i kapitel 7 vurderes det samlet set, at lokalplan 2.04 vil medføre en begrænset til moderat påvirkning af miljøet. Hvis lokalplanforslagets afværgetiltag i forhold til støj overholdes, vurderes der ikke at forekomme hverken meget væsentlige eller væsentlige påvirkninger.

### 8.1 Samlet vurdering

For miljøemnet menneskers sundhed vurderes det i to tilfælde, at påvirkningerne af miljøet vil være væsentlige:

- Menneskers sundhed – Støj på facaderne uden støjregulerende tiltag.
- Menneskers sundhed – Støj på udendørsarealer uden støjregulerende tiltag.

Planforslaget stiller dog krav om, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj skal overholdes både i bebyggelsen samt på udendørs opholdsarealer før end byggeriet kan tages i brug. Der er skabt mulighed i lokalplan for at etablere støjreducerende tiltag.

For miljøemnet menneskers sundhed vurderes det i et tilfælde, at påvirkningerne af miljøet vil være moderate:

- Menneskers sundhed – Støj på udendørs arealer med støjregulerende tiltag.

For de øvrige miljøpåvirkninger, der er vurderet nærmere, vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er begrænset. De samlede vurderinger er opsummeret i skemaet herunder.

Miljøparameter	Sårbarhed	Intensitet	Geografisk udbredelse	Varighed	FN's Verdensmål	Sandsynlig påvirkning
<b>Støj på facaderne uden støjreducerende tiltag</b>	Meget høj	Høj	Nærområde	Permanent	-	Væsentlig negativ
<b>Støj på facaderne med støjreducerende tiltag</b>	Meget høj	Lav	Nærområde	Permanent	-	Begrænset
<b>Støj på udendørs opholdsarealer uden støjreducerende tiltag</b>	Meget høj	Høj	Nærområde	Permanent	-	Væsentligt negativ
<b>Støj på udendørs opholdsarealer med støjreducerende tiltag</b>	Meget høj	Middel	Nærområde	Permanent	-	Moderat

## 9 AFVÆRGETILTAG

Det er med vedtagelse af lokalplanen ikke opstillet restriktioner for etablering af afværgetiltag, der kan hindre, minimere eller kompensere for påvirkningen af miljøet.

Der er indarbejdet bestemmelser i lokalplanen, som kræver, at der skabes et godt lydniveau i bebyggelsen og på udendørs opholdsarealer samt at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal overholdes inden bebyggelsen, tages i brug.

## 10 MANGLEDE VIDEN OG USIKKERHEDER

Formålet med miljøvurdering er at sikre et godt beslutningsgrundlag og derved at håndtere de miljømæssige påvirkninger, inden der gives tilladelse til projektet.

Grundlaget for vurderingerne er beskrevet i de enkelte kapitler. Det har været et godt grundlag for at vurdere de miljømæssige konsekvenser af projektet, og det vurderes generelt, at der ikke er væsentlige mangler i oplysningerne.

## 11 FORSLAG TIL OVERVÅGNING

Ifølge miljøvurderingsloven skal der oplyses et overvågningsprogram af de væsentlige indvirkninger på miljøet. Idet miljøvurderingen ikke indeholder nogle potentielle væsentlige påvirkninger på miljøet, er der ikke oplyst et overvågningsprogram.

## 12 REFERENCER

Referencerne fremgår samlet i det efterfølgende.

1. Miljøministeriet. *Støj Fra Veje.*; 2007.
2. Ishøj Kommune. *Helhedsplan Ishøj Landsby.*; 2019.
3. WHO. *Guidelines for Community Noise.*; 1999.
4. WHO. *Burden of Disease from Environmental Noise.*; 2011.
5. Sørensen M, Andersen ZJ, Nordsborg RB, et al. Long-Term Exposure to Road Traffic Noise and Incident Diabetes: A Cohort Study. *Environ Health Perspect.* 2013;121(2):217-222. doi:10.1289/ehp.1205503
6. Hegewald J, Schubert M, Freiberg A, et al. Traffic Noise and Mental Health: A Systematic Review and Meta-Analysis. *Int J Environ Res Public Health.* 2020;17(17):6175. doi:10.3390/ijerph17176175
7. LØSNINGER Hvidbog UO. *TRAFIKSTØJ KRAEVER HANDLING.*; 2020.





Dato:  
4. marts 2024

## Afgørelse om miljøvurdering

### Afgrænsningsnotat

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 2.04, Ørnekærs Vænge Syd, Ishøj by.

Høringsperiode for udkast:  
Den 4. marts – den 18. marts 2024



### Hvad er en miljøvurdering af planer?

En miljøvurdering af planer er en miljøvurdering af f.eks. et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg. Reglerne for miljøvurderingen er fastlagt i miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 03/01/2023). Jævnfør Miljøvurderingsloven § 8, stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Miljøvurderingen skal baseres på den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og





deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Miljøvurderingen udarbejdes sideløbende med planforslagene og vil give vigtige input til en sammenfattende redegørelse, der udarbejdes ved den endelige vedtagelse af planerne. Den sammenfattende redegørelse vil belyse:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne.
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet.
- Hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

### Indledning

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.

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.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger i form af et etagebyggeri med 56 lejligheder for seniorer, som vil bo i et fællesskab, samt en bebyggelse på 14 rækkehuse.

**Det beskrevne byggeri i lokalplanen er allerede etableret.**

Kommuneplaner og lokalplaner skal screenes, for at undersøge om planen vil have indvirkning på miljøet. Dette gennemføres i en indledende screening af planforslaget i step 1, og efterfølgende i en vurdering af planens indvirkning på miljøet, i forhold til om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering step 2, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, § 2, stk. 1, nr. 1b.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Giver planen mulighed for anlæg, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2?	X		Planforslaget muliggør anvendelse af området til boligområde, jf. bilag 2, 10 b. Planer, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, er screeningspligtige med henblik på at træffe afgørelse om eventuel miljøvurdering og tilladelse.
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	Lokalplanen omfatter et område der ligger 9,5 km syd for Natura 2000-området, Vasby Mose og Sengeløse Mose og 11 km vest for Vestamager og havet syd for. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 2.04, Ørnekærs Vænge Syd er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet de fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 2.04, Ørnekærs Vænge Syd er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1. Ishøj Kommune har derfor jf. § 11 foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold.

I miljøvurderingsloven er der krav om, at miljøvurderingen bør omfatte følgende faktorer:

- biologisk mangfoldighed
- befolkningen
- menneskers sundhed
- fauna og flora
- jordbund
- vand
- luft
- klimatiske faktorer
- ressourcer og energi
- materielle goder
- landskab
- kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser
- arkitektonisk og arkæologisk kulturarv, samt
- det indbyrdes forhold mellem disse faktorer, samt eventuelle kumulative indvirkninger.

Det er hensigten med afgrænsningen af miljøvurderingen, som udgøres af denne rapport og evt. høringsvar hertil, at der tages stilling til hvorvidt og i hvilket omfang planen kan antages, at medføre væsentlig indvirkning på en eller flere af de nævnte faktorer. I det omfang det antages, at en eller flere af de nævnte faktorer påvirkes væsentligt, vil dette blive belyst i miljøvurderingen.

På baggrund af gennemgang af ændringerne i lokalplanforslaget i henhold til kriterierne på bilag 3, samt høringen af berørte myndigheder, skal følgende tema vurderes nærmere i en miljørapport for planforslaget.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	Bemærkninger
<b>Miljøparametre</b>				
<b>Befolkning og sundhed</b>				
Indendørs støjpåvirkning		X		Lokalplanområdet ligger i et støjplaget område i nærhed til Køge Bugt Motorvejen og Ishøj Parkvej. Det skal i

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	
				lokalplanen sikres, at støj ved vinduer ol. på alle facader i etagebyggeriet kan holdes. Bygherre skal påvise, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser bliver overholdt før der kan ske en ibrugtagen.
Sundhedstilstand			X	Lokalplanen skal sikre, at området stadig bliver tilgængeligt for beboere i Ørneøkær Vænge, så de kan krydse det og koble sig op på stierne til Ishøj Søpark og dermed stadig understøtte muligheden for gåture i området.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X	Der bliver anlagt handicapparkeringspladser ved etagebyggeriet, og belægning til sti fra parkeringsarealet til byggeri bliver med fast underlag. Da anvendelsen af grunden er for ældre borgere, skal vigtige P-pladser og stisystemer sikres mod vand på terræn hyppigere end hvert 10. år.
Friluftsliv/rekreative interesser			X	Stiforbindelser – Der bør sikres sammenhæng med eksisterende stier og nye stier bør sikre gode adgangsforhold for borgerne.  Området omkring ådalen har en rekreativ, visuel og landskabelig værdi, der skal sikres. En bebyggelse i tre etager er et fremmedelement i ådalslandskabet og eksisterende boligområdes bebyggelseskarakter. Det kræver en omhyggelig indpasning for at mindske de visuelle gener og påvirkninger på det rekreative landskab og boligområde. Det skal sikres i lokalplanen.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X	Området er i dag et grønt friareal til glæde for borgerne i de nærliggende boligområder. Når området udvikles begrænses deres adgang til området. Lokalplanen skal sikre at beboere fra Ørneøkær Vænge kan komme igennem området til de rekreative stier ved åen og Søparken.
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>				
Dyreliv				
Planteliv	X			Vejtræerne mod Ørneøkær Vænge skal så vidt muligt beholdes, da deres rytme og størrelse er et markant beplantningselement i området. Vejoverskæringer skal placeres så færrest muligt træer fældes.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X	Nedenstående arter er registreret 200-350 meter vest for lokalplanen. <b>Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke arternes yngle- og rasteområder.</b>

<p>Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)</p> <p>Miljøparametre</p>	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	Bemærkninger
				<p>Fredede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spidssnudet frø</li> <li>- Butsnudet frø</li> <li>- Skrubtudse</li> <li>- Lille vandsalamander</li> <li>- Blishøne</li> <li>- Grønbenet rørhøne</li> <li>- Rørsanger</li> </ul> <p>Bilag IV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spidssnudet frø</li> </ul>
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X	Se nedenstående bemærkninger (Habitat-områder og Naturbeskyttelse jf. NBL § 3).
Habitat-områder			X	<p>Jævnfør bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>Lokalplanen omfatter et område der ligger 9,5 km syd for Natura 2000-området, Vasby Mose og Sengeløse Mose og 11 km vest for Vestamager og havet syd for. <b>Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.</b></p> <p>Spidssnudet frø er registreret 300 meter vest for lokalplanen. Der er ikke registreret stor vandsalamander, men det er muligt at der lever spidssnudet frøer og stor vandsalamander i søerne i området og på de omkringliggende fugtige arealer. Græsarealerne omkring søerne kan derfor være rasteområder. <b>Lokalplanområdet vurderes dog ikke at være egnet sted for spidssnudet frø og stor vandsalamander, og det vurderes på den baggrund at planen ikke vil påvirke arternes yngle- og rasteområder.</b></p>
Spredningskorridorer	X			Lokalplanen omfatter en del af Ørnækærs Vænge som i kommuneplanen 2020 er udlagt som Økologisk

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	
				forbindelse. Det planlagte byggeri der ønskes opført i forbindelse med lokalplanen vil ligge tæt på eksisterende boligområde og have en afstand til Lille Vejleå på ca. 100 meter. <b>På den baggrund vurderes det at Lille Vejleå dalen forsåt vil kunne fungere som økologisk forbindelse, hvis lokalplanen vedtages.</b>
Naturbeskyttelse jf. NBL § 3	X			Nærmeste § 3 areal ligger 300 meter vest for projektområde, og vurderes ikke at påvirkes med vedtagelse af lokalplanen.
Grønne områder				Lokalplanområdet har tidligere været mark i omdrift
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			Planen giver ikke mulighed for skovrejsning eller nedlæggelse.
Fredning	X			Der er ikke nogen fredninger i lokalplanområdet.
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold			X	Området omkring ådalen har en rekreativ, visuel og landskabelig værdi, der skal sikres. En bebyggelse i tre etager er et fremmedelement i ådalslandskabet og eksisterende boligområdes bebyggelseskarakter. Det kræver en omhyggelig indpasning for at mindske de visuelle gener og påvirkninger på det rekreative landskab og boligområde. <b>Det skal sikres så vidt muligt i lokalplanen.</b>
Geologiske særpræg	X			Området har ikke geologiske særpræg som skal vurderes yderligere.
Jordforurening	X			Der er ingen jordforurening.
Risiko for jordforurening	X			Ingen.
Jordhåndtering/flytning	X			Udenfor områdeklassificering.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X	Ved ny bebyggelse skal regnvand håndteres med forsinkelse inden udledning til vandløbet, Lille Vejle Å med maksimalt 2l/s/brutto ha., der er hydraulisk belastet. Regnvand skal som udgangspunkt minimum håndteres, så der ikke forekommer vand på terræn hyppigere end hvert 5. år. Da anvendelsen af grunden er for ældre borgere, skal det sikres at vigtige P-pladser og stisystemer sikres mod vand på terræn hyppigere end hvert 10. år. Befæstelsesgraden for området differentieres for åben lav boligbebyggelse 0,35 og etageboligbebyggelse 0,65.
Udledning af spildevand				Udledning af regnvand fra mere end 20 p-pladser skal udledes via sandfang og olieudskiller. Olieudskilleren kan etableres som grøn udskiller med dykket udløb eller vandet kan filteres via grøftesystemer med filterjord.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	
Grundvandsforhold	X			Området ligger i område med drikkevandsinteresser, og der er ingen vandindvinding i området, så umiddelbart er der ingen problemer med nedsivning af vejvand i faskine. Det afgørende spørgsmål er om jordbundsforholdene kan nedsive de forventede vandmængder. For at afgøre dette skal der laves en jordbundsundersøgelse
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X			Ingen bemærkninger.
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X			Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri, hvilket ikke udleder luftforurening.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X	Lokalplanen giver mulighed for et boligområde med etagebyggeri og rækkehuse hvor parkeringsnormen er på henholdsvis 1 parkeringsplads pr. seniorbolig samt 10 % gæsteparkering og 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringsnormen for seniorboliger er sat ned i forhold til almindelige etageboliger, hvilket betyder at der vil komme færre biler end normalt. Det vurderes derfor ikke til at udlede væsentlige emissioner fra trafik.
<b>Støj</b>				
Støj	X			Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri som ikke afgiver støj. Der vil i opførelsesperioden forekomme støj.
Vibrationer	X			Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri som ikke afgiver vibrationer. Der vil i opførelsesperioden forekomme vibrationer.
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/belastning			X	Lokalplanen giver mulighed for 56 lejligheder og 14 rækkehuse.
Støj		X		Lokalplanområdet vil blive støjpåvirket af Køge Bugt Motorvejen og Ishøj Parkvej. (Beregningsforudsætninger skal vedlægges miljørapporten) Bygherre skal påvise, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser bliver overholdt før der kan ske en ibrugtagning.
Energiforbrug			X	Der bliver muligt at opsætte standere til opladning af elbiler.
Sikkerhed			X	Det skal i lokalplanen sikres at beboere og besøgende kan komme nemt og sikker væk fra parkeringspladsen ved etagebyggeriet på vej hen til indgangen.
Risiko for ulykker			X	Stier ud til og overgange ved parkeringsplads skal være tydelige markeret i belægning og/eller med beplantning.
<b>Klimatiske faktorer</b>				

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	
Eventuel påvirkning af klima			X	Etagebebyggelsen opsamler regnvand fra taget til brug for vanding af de indre gårde. Solen kan opvarme den indre gård og kan virke isolerende på selve boligmassen, hvorved der bruges mindre energi til opvarmning.
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier	X			Der forefindes ikke kulturhistoriske værdier på lokalplanområdet.
Kirker	X			Der er ikke kirker i nærområdet der afkaster en beskyttelseslinje.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Grunden er ubebygget.
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug			X	Lokalplanområdet går fra at være et grønt område til at blive bebygget. Der skal i lokalplanen sikres at området får et grønt udtryk og at der med en større befæstelsesgrad kommer løsninger for regnvand.
Energiforbrug			X	Byggeriet er underlagt energiforbruget i bygningsreglementet.
Vandforbrug			X	Etagebyggeriets vinterhave genbruger regnvand fra glastaget. Derudover vil vandforbruget ikke være højere end i et andet boligområde.
Produkter, materialer, råstoffer	X			Lokalplanen giver mulighed for boliger som ikke vil udlede nævnte ressourcer.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			Lokalplanen giver mulighed for boliger som ikke vil udlede nævnte ressourcer.
Affald, genanvendelse			X	Der bliver i lokalplanen sat krav om affaldssortering ved både etageboliger og rækkehuse.
<b>Visuel effekt</b>				
Arkitektonisk udtryk			X	Bebyggelsen vil have en væsentlig påvirkning på det omkringliggende ådalslandskab og boligområde da en bebyggelse i tre etager er et fremmedelement i området. For at mindske den visuelle påvirkning kræver det en omhyggelig indpasning ift. endelig placering af boliger i samspil med områdets grønne strukturer.
Lys og/eller refleksioner			X	Det skal sikres at bebyggelsens glasfacader og glastage ikke påfører omgivelserne unødige gener i form af lys og refleksioner.
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet	X			Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri og lokalplanen vil sikre at der kommer belysning ved vejarealer og interne stier, så det skaber tryghed.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Bør vurderes	Vurderes ikke yderligere	
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			Lokalplanen giver mulighed for boliger. Det vurderes ikke at de har en væsentlig risiko for at udvikle brand, eksplosion eller giftpåvirkning
<b>Socioøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	X			Det er tankerne at boligerne skal være andels- og ejerboliger, hvilket betyder at det vil tiltrække ressourcestærke borgere til kommunen.
Påvirkning af erhvervsliv	X			Lokalplanen giver mulighed for ca. 70 boliger, men det vurderes ikke at beboerne vil påvirke erhvervslivet væsentligt.

### Vurdering af miljøkonsekvenser

På baggrund af ovenstående er det Ishøj Kommunes vurdering, at kommuneplantillæg og lokalplan kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at kommuneplantillæg og lokalplan derfor skal miljøvurderes. Kommuneplantillæg og lokalplan skal miljøvurderes på baggrund af mulige støjpåvirkninger fra specielt Køge Bugt Motorvejen og Ishøj Parkvej.

De sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger vil blive beskrevet og vurderet ved at karakterisere en miljøpåvirkning i tekst. I det omfang det er muligt vil illustrationer, kort, m.v. også blive inddraget i beskrivelsen af indvirkninger på miljøet.

### Overvågning af planernes miljøpåvirkninger

Den endelige fastlæggelse af overvågningsindikatorer sker i forbindelse med miljøvurderingen, hvor påvirkningen af de enkelte miljøfaktorer er vurderet i forhold til muligt omfang.

Afgrænsning af miljøvurdering vil blive sendt i høring hos offentligheden og berørte myndigheder jf. lovens § 32.





# Miljøvurdering af lokalplan Ishøj

---

Støjnotat

Ishøj Kommune

Dato: 8. juli 2022

# Indhold

1.	Baggrund og formål .....	3
2.	Beskrivelse af området .....	3
3.	Støjvilkår .....	4
4.	Grundlag for beregning af vejtrafikstøj .....	6
4.1.	Refleksioner, vejrklasser og terræn .....	6
4.2.	Støjafskærmning .....	6
4.3.	Trafikoplysninger .....	8
5.	Resultater .....	9
6.	Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder .....	10
7.	Konklusion.....	11
Bilag 1 Oversigt over støjafskærmning i Basis 2032.....		12
Bilag 2 Oversigt over støjafskærmning i Forslag 1.....		13
Bilag 3 Trafiktal.....		14
Bilag 4 Resultater – Basis 2032 – støj kort 1,5 meter over terræn.....		16
Bilag 5 Resultater – Basis 2032 – facadestøjniveauer.....		17
Bilag 6 – Resultater – Forslag 1 – støj kort 1,5 meter over terræn .....		18
Bilag 7 - Resultater – Forslag 1 – facadestøjniveauer .....		19

## 1. Baggrund og formål

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan for et boligområde ved Ørnekærs Vænge i Ishøj, har NIRAS A/S udført beregninger af vejtrafikstøjsbelastningen i området.

Formålet med denne rapport er, at undersøge og dokumentere vejstøjsbelastningen fra omkringliggende veje på facader og udenomsarealer på boligbyggeriet.

Notatet beskriver beregninger af to situationer, Basis 2032 og Forslag 1. Basis 2032 er en beregning af støjbelastningen under de eksisterende forhold fremskrevet med 10 år, og Forslag 1 er en beregning af støjbelastningen fremskrevet i 10 år, hvor der er indført støjdæpende tiltag.

## 2. Beskrivelse af området

Boligerne ligger placeret på Ørnekærs Vænge, 2635 Ishøj, matr. 15dt, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og 15du, Ishøj By, og består af et etagebyggeri på 3 etager og to bygninger med rækkehuse i to etager. I midten af etagebyggeriet er et overdækket gårdrum, og rækkehusene har tilknyttede haver.

Området ligger i nærheden af Ishøj Parkvej og Køge Bugt Motorvejen.

Lokalplanområdet er markeret med rød på figur 1.





Figur 1: Luftfoto over boligområdet på Ørnekærs Vænge.

### 3. Støjvilkår

Der er taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er angivet i tabel 1.

Tabel 1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Områdetype	Grænseværdi, $L_{den} \leq$
Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, campingpladser o.l.)	53 dB
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs udearealer) Hospitaller, undervisningsbygninger o.l. Kolonihaver og parker	58 dB
Liberale erhverv (hoteller, kontorer m.v.)	63 dB

Støjgrænserne gælder for "frit felt", dvs. uden indregning af lydrefleksion fra boligens egen facade.

$L_{den}$  er en døgnvægtet middelværdi af støjen. Ved bestemmelse af  $L_{den}$  vægtes støjen fra trafikken om aftenen og om natten mere end støjen om dagen. Således tillægges støjen om aftenen +5 dB for perioden kl. 19-22 og +10 dB for natperioden kl. 22-07.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi for områder, som udlægges til boligbebyggelse er  $L_{den} = 58$  dB. Grænseværdien gælder for udendørs opholdsarealer og facader<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> "Generelt gælder det, at støjgrænserne skal overholdes alle steder i det område, man ser på, herunder både ved facaden af bygningerne og på de udendørs udenomsarealer. Der kan dog i lokalplanen fastlægges delområder, der ikke er støjfølsomme, som fx. parkeringsarealer og fortovsarealer."

## 4. Grundlag for beregning af vejtrafikstøj

En 3D-model af området er opbygget i programmet SoundPLAN® (version 8.2 – 15-03-2022), hvor kort med målestoksforhold, bygninger, terræn og kildedata indlægges, hvorefter SoundPLAN® beregner støjen for det valgte område. Til opbygning af 3D-modellen er der indhentet data fra Kortforsyningen. Disse data omfatter højdekurver for eksisterende situation, bygningsgeometri og vejmidte.

Støjberegningerne er gennemført i henhold til beregningsmetoden, Nord2000 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Ved punktregningerne på facader er vejtrafikstøjen bestemt som fritfeltsværdi, uden den sidste lydrefleksion fra "egen" facade, så resultatet kan sammenholdes direkte med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Beregningerne af støjkonturer medtager derimod alle refleksioner, inkl. refleksionen i egen facade, og de kan derfor kun betragtes som vejledende. Dette kan også betyde, at støjkonturer og punktregninger viser forskellige resultater tæt ved bygningsfacader.

Der er udført beregninger af støj fra veje, dels som støjkonturer på udenomsarealer, og dels som punkter på facaderne af byggeriet. Beregning af støjkonturer er udført i en højde af 1,5 m over terræn med en gridstørrelse på 10 m.

### 4.1. Refleksioner, vejklasser og terræn

Der er regnet med 2 refleksioner og 9 vejklasser. Terrænunderlag er bestemt ud fra luftfoto fra 2021. Veje og større asfalterede områder er regnet akustisk hårde (type G, jf. Nord2000), mens alt andet er regnet akustisk blødt (type D jf. Nord2000). Der er desuden regnet med afskærmning og refleksioner fra bebyggelser, hvor refleksionstab i facaderne er sat til 1 dB.

### 4.2. Støjafskærmning

Der er i beregningerne medtaget eksisterende støjafskærmning på området i form af støjskærme og støjvolde. Afskærmningerne er beskrevet i det følgende.

#### Basis 2032

Der er i forbindelse med opførelsen af boligerne bygget to støjskærme, som er placeret ved en af rækkehusene langs Ørnekærs Vænge. Støjskærmen er 2 m høj og er regnet som reflekterende. Støjskærmen er markeret med grøn på figur 2.



Figur 2: Situationsplan, støjskærm markeret med sort.

Derudover er der regnet med støjvoldene langs motorvejen, som står færdige eller er ved at blive færdigbygget. Det forventes, at støjvoldene har en tophøjde på mellem 12 og 15 m over terræn. Se støjvoldenes udstrækning på figur 3 og i bilag 1.



Figur 3: Situationsplan med støjvolde angivet med grøn.



### Forslag 1

I forhold til Basis 2032 situationen, er der tilføjet 6 m høje støjskærme langs Køge Bugt Motorvejen ved tunnelerne ved Baldersbæk og Pilegårds Vænge. Derudover er støjvoldene forlænget i den sydlige del og højden er øget med 3 meter. To eksisterende skærme langs frakørsel fra Køgebugt motorvejen og flyoveren er øget til 6 meter. De nævnte tiltag er vist på bilag 2.

### 4.3. Trafikoplysninger

Trafikoplysninger for de kommunale veje er hentet fra Mastra, mens det for statsvejene er oplyst af Vejdirektoratet. Oplysninger om slidlag er ligeledes indhentet hos Vejdirektoratet.

For de kommunale veje er det forudsat, at trafikens fordeling på tidsperioderne dag, aften og nat svarer til standardfordelingerne for de pågældende vejtyper, som beskrevet i rapport 434/2013 Vejdirektoratet og Miljøstyrelsen "Håndbog Nord2000 - beregning af vejstøj i Danmark".

De anvendte trafiktal, hastigheder, vejtyper og asfalttype er angivet i tabel 2.

Tabel 2: Trafiktal anvendt i vejstøjsberegninger.

Vejnavn	Vejtype	Trafikintensitet 2032, ÅDT	Tung trafik, %	Hastighed, km/t	Asfalttype
Ørnekærs Vænge	Boligvej	516	Nord2000 fordeling	36,6	Ab11t
Ishøj Parkvej	Trafikvej i by	7.729	3,5	57,2	Ab11t
Ishøj Stationsvej v.f. Ishøj Parkvej	Trafikvej i by	21.219	3	80	Ab11t
Ishøj Stationsvej ø.f. Ishøj Parkvej	Trafikvej i by	17.404	3	80	Ab11t
Køge Bugt motorvejen	Motorvej, Sjælland	9.000-190.000	Trafiktælling	Trafiktælling	SRS
Ring 4	Motorvej, Sjælland	42.000-95.500	Trafiktælling	Trafiktælling	SMA 11

På bilag 4 ses en detaljeret oversigt over de anvendte trafiktal for vejene.

For de kommunale veje er trafikintensiteten fremskrevet lineært med 1,5% pr. år til 2032, mens der for statsvejene er fremskrevet med 3%. Fremskrivningen på kommunale veje er baseret på vurdering fra Ishøj kommune. Fremskrivningen på statsvejene er baseret på erfaringstal fra stigning i trafikken på statsvejene.

Der er i beregningerne anvendt asfaltbelægningen AB 11t for de kommunale veje og SRS for statsvejene.

Derudover er der regnet med de målte gennemsnitshastigheder for alle veje, på nær Ishøj Stationsvej, hvor der er anvendt den skilte hastighedsbegrænsning.



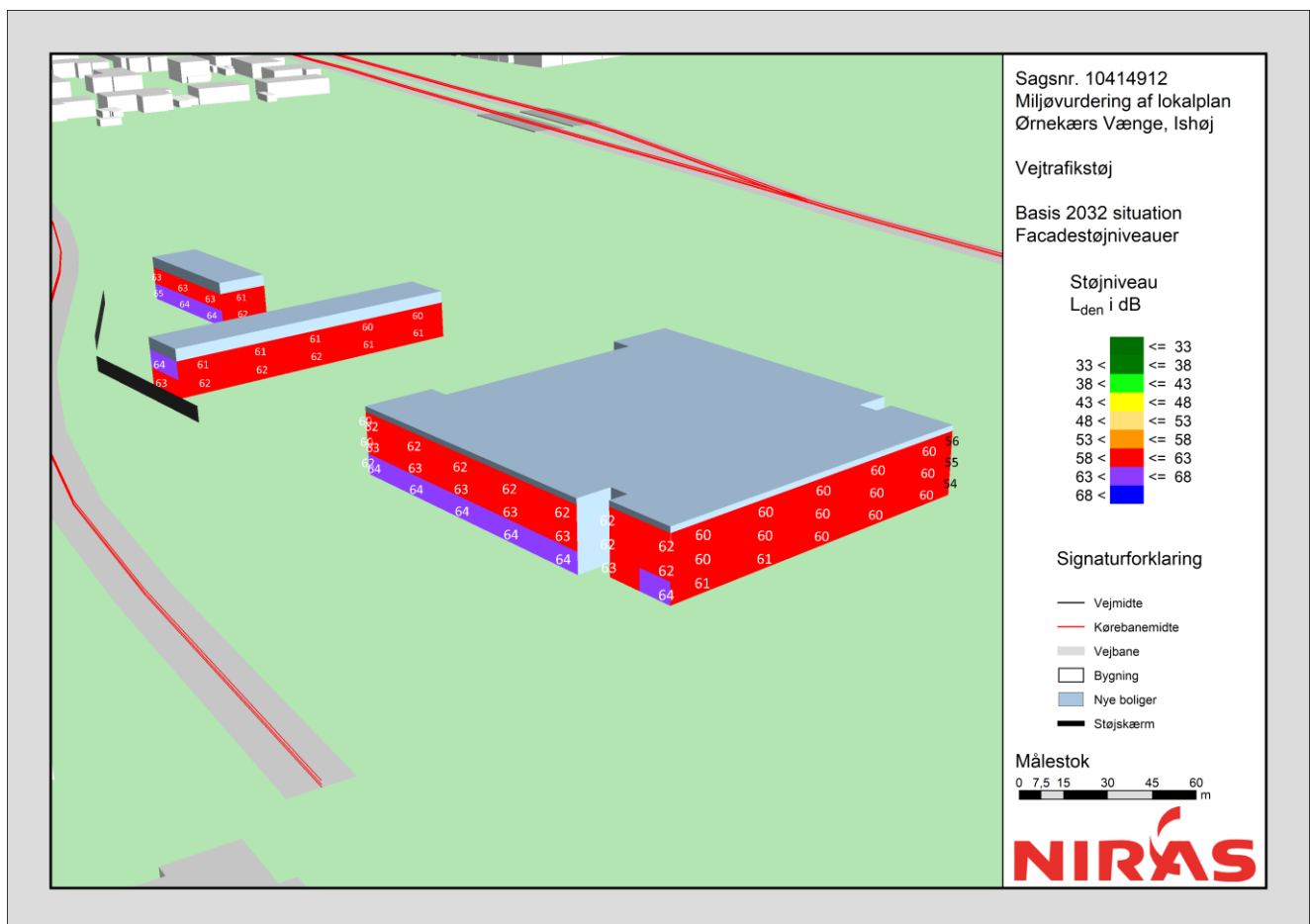
## 5. Resultater

Beregningsresultaterne for basis 2032 er vist på bilag 4 og 5. For forslag 1 er resultater vist på bilag 6 og 7. På bilag 4 og 6 vises støjbelastningen 1.5 meter over terræn. På bilag 5 og 7 vises støjbelastningen på facaderne, hvor den største værdi i hvert beregningspunkt er angivet.

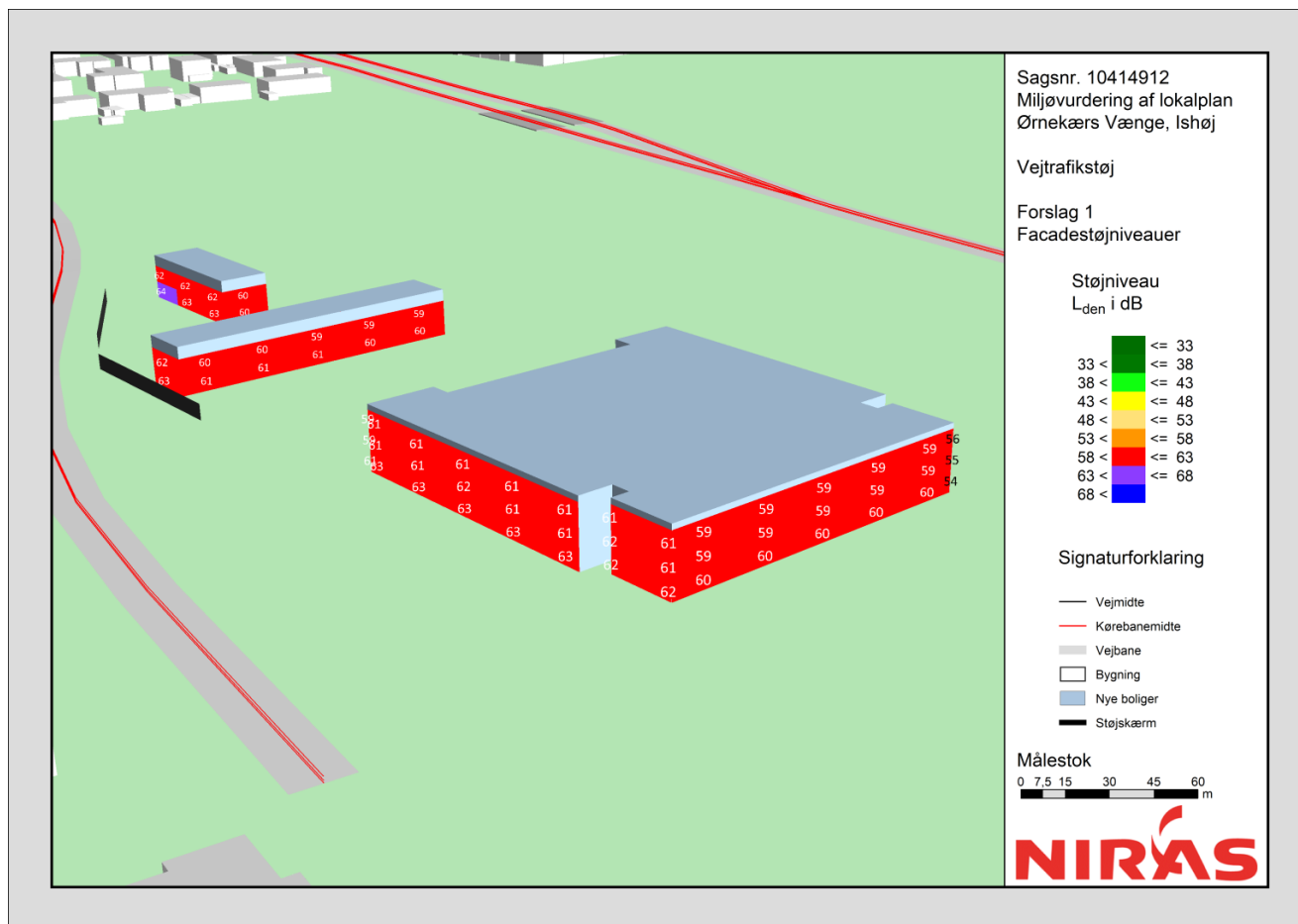
For begge støjkort angiver rød, lilla og blå farver hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boliger på  $L_{den} \leq 58$  dB er overskredet og gule, grønne og orange farver angiver, hvor støjgrænsen er overholdt. For basis-situationen fremgår det af bilag 4 og 5, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på  $L_{den} 58$  dB er overskredet i hele området på nær facaden som vender sydøst,

For forslag 1 fremgår det af bilag 6 og 7, at støjen er reduceres, men at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på  $L_{den} 58$  dB stadigvæk er overskredet i hele området og på 3 facader.

På Figur 5.1 og Figur 5.2 vises støjbelastningen på de nordlige og vestlige facader for basis scenariet og forslag 1. Det ses, at støjbelastningen reduceres med 1-2 dB på facaderne.



Figur 5.1: Støjbelastning på nordlig og vestlig facade for basis scenarie



Figur 5.2: Støjbelastning på nordlig og vestlig facade for forslag 1.

## 6. Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

Hvis planområdet udlægges til nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier 58 dB(A) ikke overholdes på bygningernes facader. I stedet skal det i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje" sikres, at:

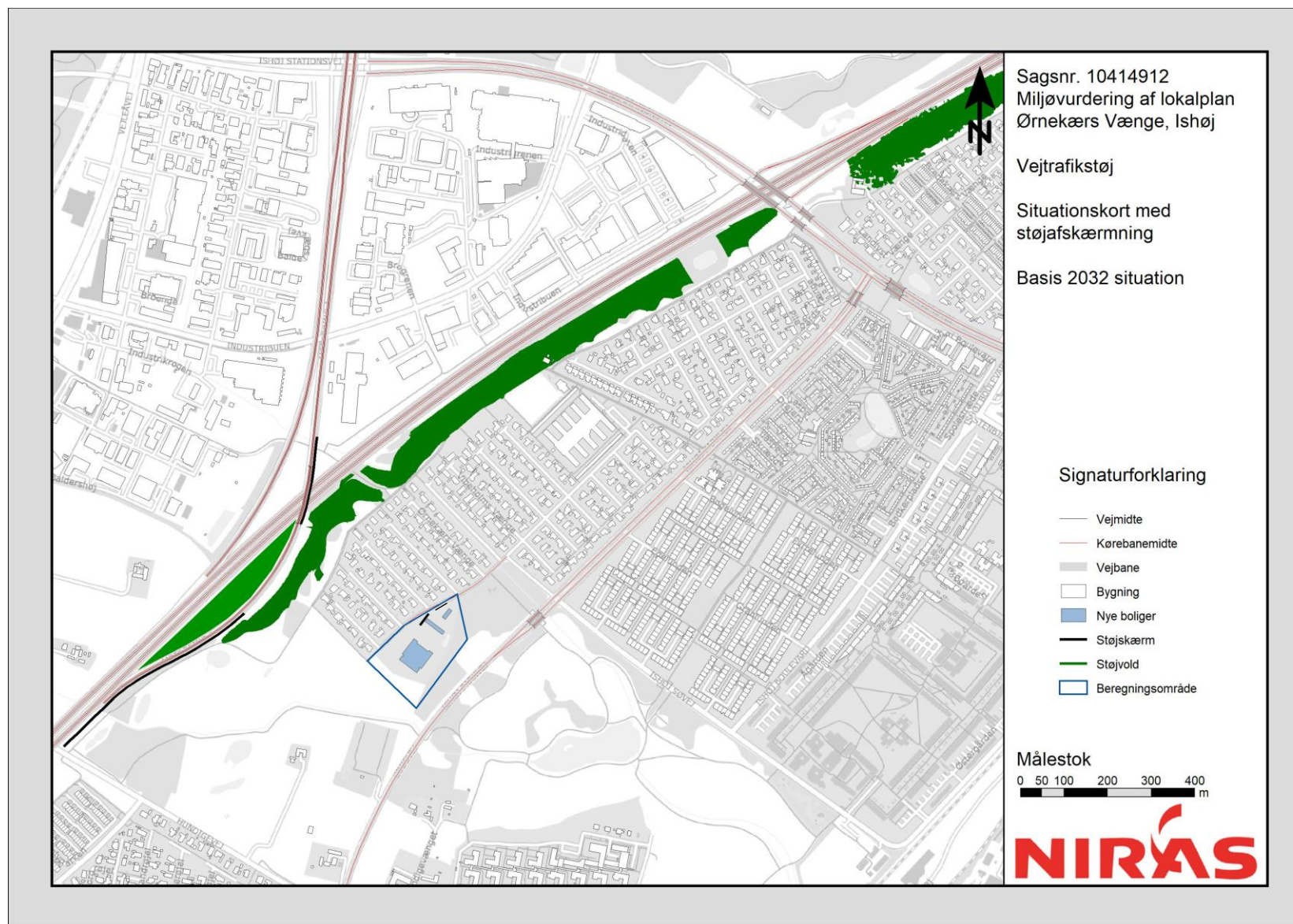
- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og bierum mod gaden.

I henhold til bygningsreglementet BR18 §395 må opholdsarealer placeres på et overdækket eller hævet gårdareal, hvis de ikke kan placeres på terræn.

## 7. Konklusion

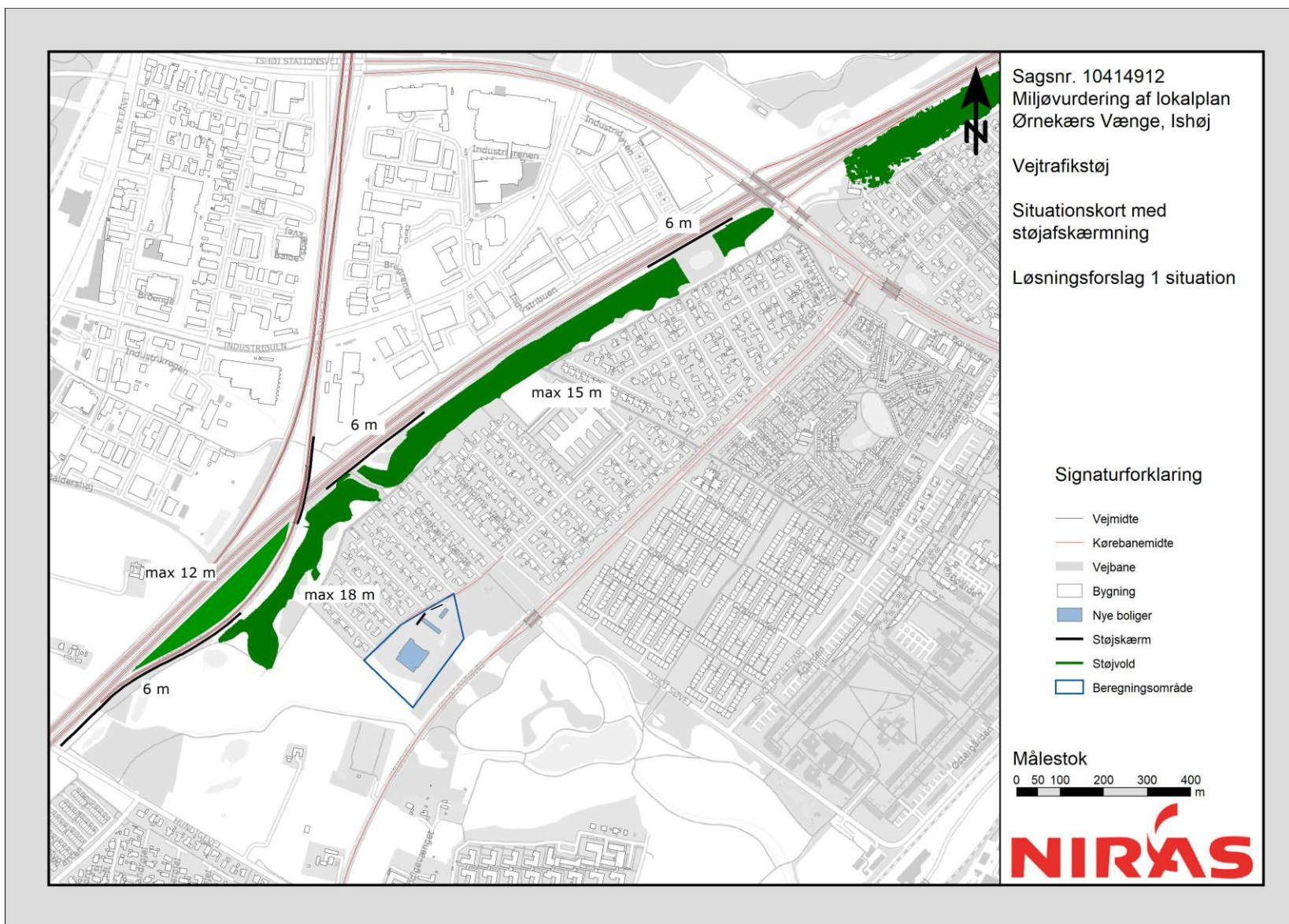
Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB er overskredet på hovedparten af facaderne og på hele udenomsarealet for basis scenariet. I forlag 1 beregnes på støjafskærmninger langs Køge Bugt motorvejen og Ring 4. De støjdæmpende tiltag reducerer støjbelastningen, men ikke tilstrækkeligt grad til, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes med mindre, at området i lokalplanen er defineret som et eksisterende boligområde i byområde, som er støjbelastet.

# Bilag 1 Oversigt over støjfaskærmning i Basis 2032





## Bilag 2 Oversigt over støjafskærmning i Forslag 1



## Bilag 3 Trafiktal

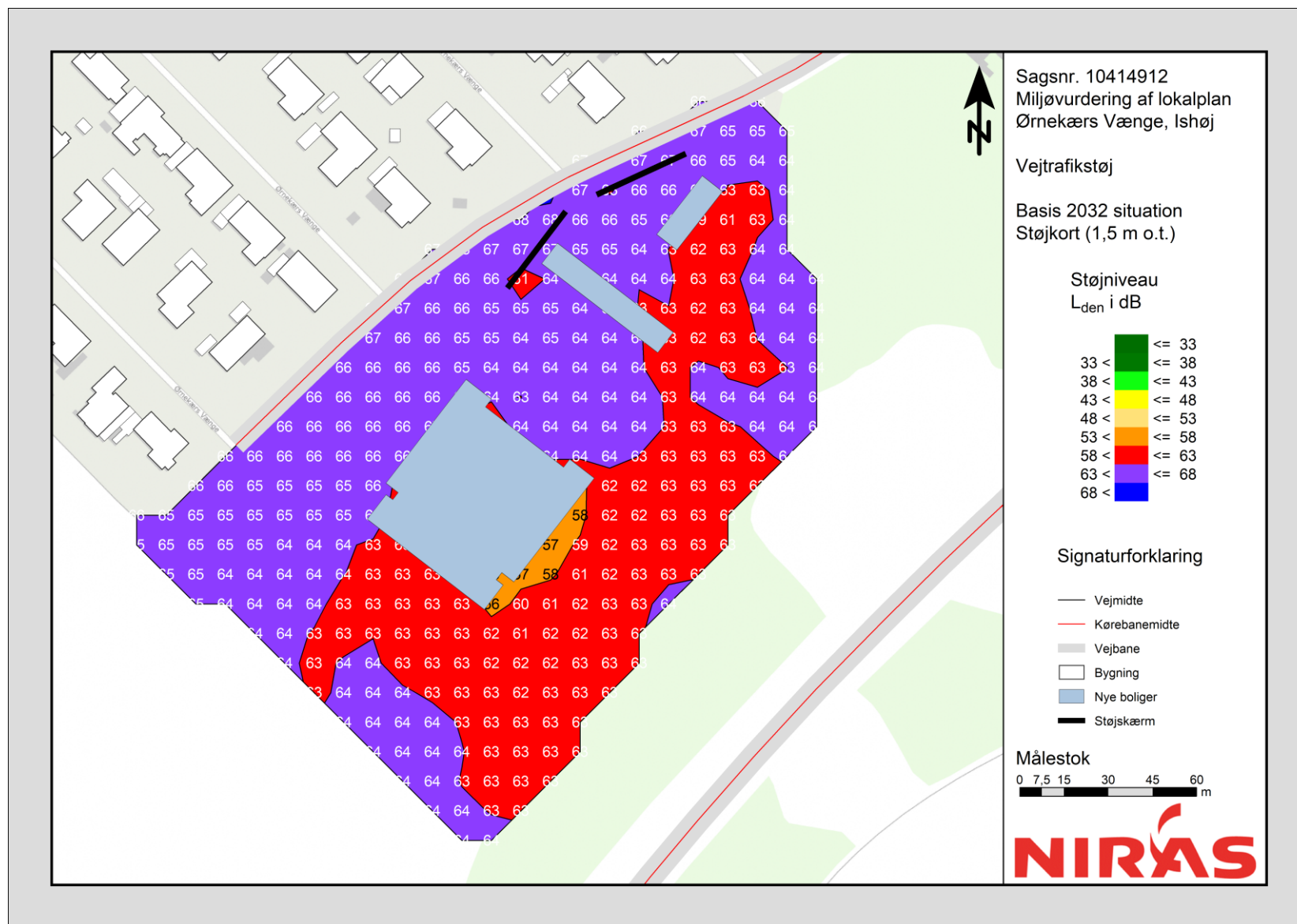
### Trafikfordeling

Vejnavn	Vej-ID	Vejtype	Asfalttype	Tung trafik %	ÅDT 2032	Veh/h (d) Cat 1	Veh/h (e) Cat 1	Veh/h (n) Cat 1	Veh/h (d) Cat 2	Veh/h (e) Cat 2	Veh/h (n) Cat 2	Veh/h (d) Cat 3	Veh/h (e) Cat 3	Veh/h (n) Cat 3
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 14/ 600 T	Motorvej	SRS		102582	5441,8	2624,7	1467,7	596,7	176,8	191,1	323,7	149,5	124,8
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 15/ 0 T	Motorvej	SRS		113673	6087,9	2936,7	1641,9	656,5	195,0	210,6	330,2	153,4	127,4
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 16/400 T	Motorvej	SRS		114238	6267,3	2805,4	1643,2	635,7	179,4	193,7	313,3	145,6	115,7
Køge Bugt motorvejen Rampe nord	0 10-0 16	Motorvej	SRS		10233	564,8	252,8	148,1	57,3	16,2	17,5	28,2	13,1	10,4
Køge Bugt motorvejen Rampe syd	0 10-0 16	Motorvej	SRS		9416	519,7	232,6	136,2	52,7	14,9	16,1	26,0	12,1	9,6
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 17/ 60 T	Motorvej	SRS		94093	5136,3	2298,4	1346,8	500,5	140,4	152,1	275,6	128,7	102,7
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 18/ 600 T	Motorvej	SRS		87045	5102,5	2285,4	1311,7	516,1	146,9	201,5	286,0	135,2	109,2
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 19/ 651T	Motorvej	SRS		189755	10323,3	4464,2	2663,7	1030,9	260,0	399,1	574,6	270,4	243,1
Køge Bugt motorvejen	0 10-0 20/ 620T	Motorvej	SRS		173761	9383,4	4058,6	2420,6	952,9	240,5	369,2	553,8	260,0	234,0
Motorring 4	0 6-0 18/814 T	Motorvej	SMA 11		42025	2260,1	945,8	563,6	252,2	59,2	98,8	146,9	55,9	60,5
Motorring 4	0 6-0 18/814 T	Motorvej	SMA 11		42025	2260,1	945,8	563,6	252,2	59,2	98,8	146,9	55,9	60,5
Motorring 4	0 6-0 18/274 T	Motorvej	SMA 11		74321	4018,3	1682,2	1002,3	440,7	102,7	172,9	237,9	89,7	97,5
Motorring 4	0 6-0 17/650 T	Motorvej	SMA 11		95471	5215,6	2182,7	1301,3	590,2	137,8	230,1	288,6	109,2	119,6
Ishøj Stationsvej		Trafikvej i by	Ab11t	3	17404									
Ishøj Stationsvej		Trafikvej i by	Ab11t	3,1	21219									
Ishøj Parkvej/Godsvej		Trafikvej i by	Ab11t	3,5	7729									
Ørnekærs Vænge		Boligvej	Ab11t		516									

## Hastigheder

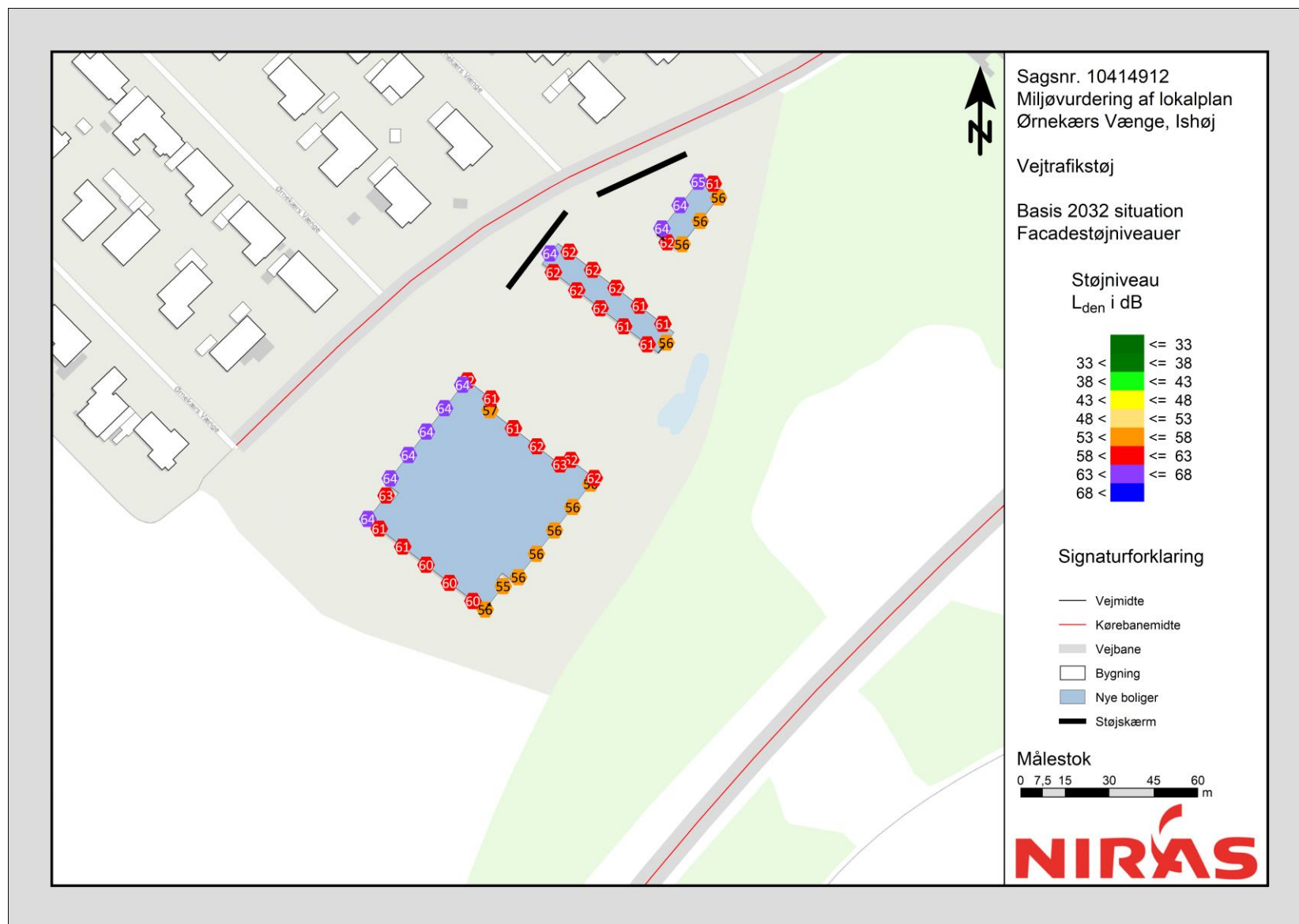
Vejnavn	Vej-ID	Skiltet hastighed	Målt gennemsnits-hastighed	Hast (d) Cat 1	Hast (e) Cat 1	Hast (n) Cat 1	Hast (d) Cat 2	Hast (e) Cat 2	Hast (n) Cat 2	Hast (d) Cat 3	Hast (e) Cat 3	Hast (n) Cat 3
Køge Bugt motorvej	0 10-0 14/ 600 T	110		113,5	115,7	114,8	97,6	99,2	98,1	85,9	86,3	86,1
Køge Bugt motorvej	0 10-0 15/ 0 T	110		113,5	115,7	114,8	97,6	99,2	98,1	85,9	86,3	86,1
Køge Bugt motorvej	0 10-0 16/400 T	110		113,8	115,9	115,5	97,3	98,4	98,8	85,9	86,3	86,3
Køge Bugt motorvej Rampe nord	0 10-0 16	110		60	60	60	60	60	60	60	60	60
Køge Bugt motorvej Rampe syd	0 10-0 16	110		60	60	60	60	60	60	60	60	60
Køge Bugt motorvej	0 10-0 17/ 60 T	110		113,8	115,9	115,5	97,3	98,4	98,8	85,9	86,3	86,3
Køge Bugt motorvej	0 10-0 18/ 600 T	110		111,2	115,9	115,7	103,8	107,3	110,2	84,6	86,2	85,9
Køge Bugt motorvej	0 10-0 19/ 651T	110		106,8	113,9	108,9	99,4	104,5	101,9	83,3	86,1	84,4
Køge Bugt motorvej	0 10-0 20/ 620T	110		106,8	113,9	108,9	99,4	104,5	101,9	83,3	86,1	84,4
Motorring 4	0 6-0 18/814 T	110		105,6	111,7	105,2	97,7	102,6	96,9	83,8	85,7	84,1
Motorring 4	0 6-0 18/814 T	110		105,6	111,7	105,2	97,7	102,6	96,9	83,8	85,7	84,1
Motorring 4	0 6-0 18/274 T	110		105,6	111,7	105,2	97,7	102,6	96,9	83,8	85,7	84,1
Motorring 4	0 6-0 17/650 T	110		105,6	111,7	105,2	97,7	102,6	96,9	83,8	85,7	84,1
Ishøj Stationsvej		80										
Ishøj Stationsvej		80										
Ishøj Parkvej/Godsvej		60	57,2									
Ørnekærs Vænge		50	36,6									

Bilag 4 Resultater – Basis 2032 – støjkort 1,5 meter over terræn

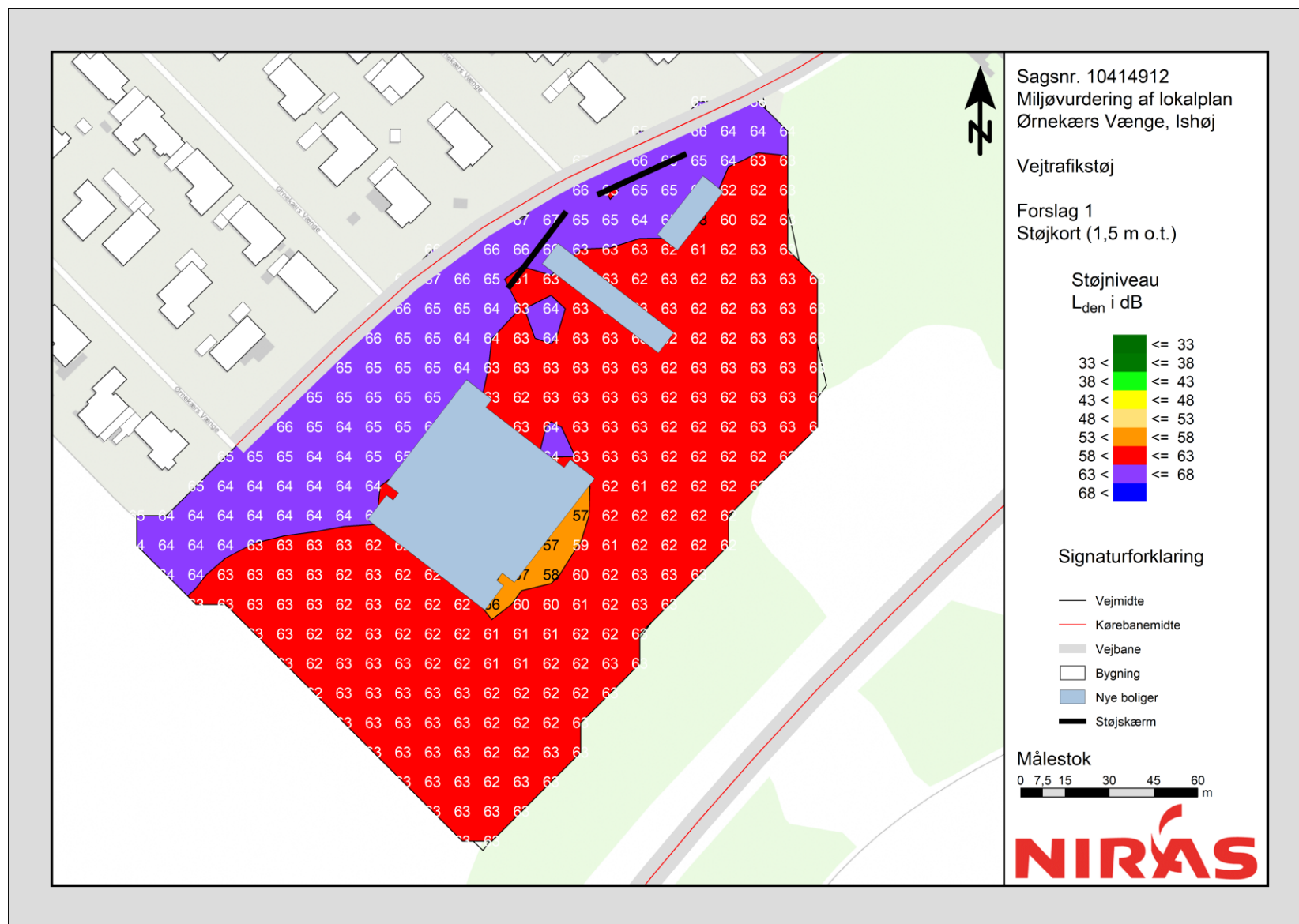




# Bilag 5 Resultater – Basis 2032 – facadestøjniveauer



Bilag 6 – Resultater – Forslag 1 – støjkort 1,5 meter over terræn



Bilag 7 - Resultater – Forslag 1 – facadestøjniveauer

