

Lokalplan

1.86 - Erhvervsområdet i Ishøj Erhvervspark



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den XX.OX.2021



Ishøj Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	6
Fremtidige forhold	15
Overordnet planlægning	22
Øvrig planlægning og lovgivning	30
Bestemmelser	37
§ 1 Lokalplanens formål	38
§ 2 Område og zonestatus	39
§ 3 Udstykning/matrikulære ændringer	40
§ 4 Anvendelse	41
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	44
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	46
§ 7 Vej, sti og parkering	47
§ 8 Ubebyggede arealer	50
§ 9 Skiltning	52
§ 10 Klima og energi	54
§ 11 Forsyning	55
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen	56
§ 13 Aflysning af servitutter og lokalplaner	57
§ 14 Retsvirkninger	58
Vedtagelsespåtegning	59
Kort og bilag	60
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	61
Kortbilag 2 Delområder	62
Kortbilag 3 Trafik	63
Kortbilag 4 Beplantning	64
Kortbilag 5 Skiltning	65
Illustrationsbilag 1	66
Bilag 1 Servitutoversigt	67
Bilag 2 Miljøscreening	68
Kommentarer til forslaget	69

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning.

Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse

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

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund



Lokalplanområdet er det største delområde af Ishøj Erhvervspark, som ogsåfatter Pile Mølle Erhverv og Winthersminde. Kortet viser området omkring erhvervsområdet før etablering af Winthersminde- og Pile Mølle Erhverv

Det er et vigtigt parameter for udviklingen af erhvervsområdet, at det fremstår indbydende og attraktivt for de erhvervsdrivende og kunder, samt at det hænger sammen med den omkringliggende by. I forbindelse med lokalplanen har Ishøj Kommune udarbejdet en analyse, for at få afdækket områdets kvaliteter, udfordringer og potentialer. I forbindelse med analysen er der afholdt møder med relevante interessenter herunder, Ishøj Erhvervsforening og områdets grundejere. Input fra mødet og analysens konklusioner er afsættet for lokalplanens bestemmelser.

I Kommuneplan 2020 er området udpeget som ét af kommunens i alt tre erhvervsområder

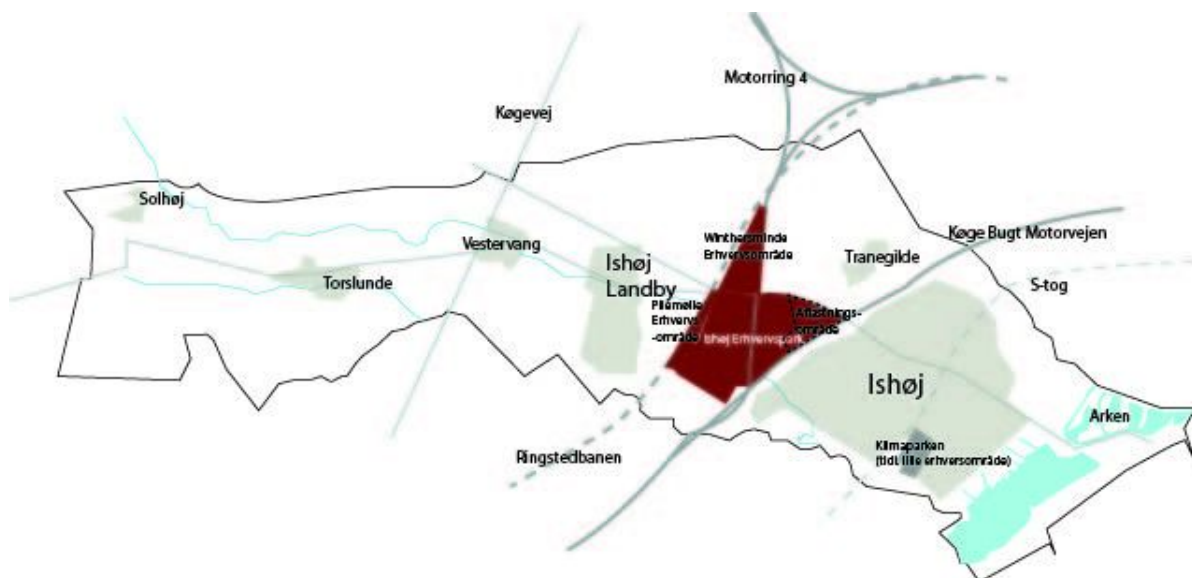
og er med sine 1100 km² Ishøjs største erhvervsområde. Området er placeret på begge sider af Motorring 4, mellem Vejleåvej og Køge Bugt Motorvejen og er udbygget med afsæt i en byplanvedtægt fra midt 1960'erne, som senere er blevet erstattet med nye lokalplaner. Området er i dag omfattet af 7 lokalplaner.

Lokalplanen implementerer nye muligheder fra to landsplandirektiver henholdsvis om detailhandel og fingerplanen, samt giver mulighed for, at der i mindre grad kan etableres kultur- og serviceformål.

I overensstemmelse med Fingerplanrevision i 2017, blev området med motorsportsbanen taget ud af den grønne kile. Med vedtagelsen af denne lokalplan gives der mulighed for, at området fremover kan anvendes til erhverv evt. i forbindelse med, at kommunen frasælger arealet. Den eksisterende anvendelse kan indtil da fortsætte uændret.

I overensstemmelse med landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet udlægges et aflastningsområde, der lovliggør og muliggør større udvalgsvarebutikker (fx større elektronikbutikker mv.) i tilknytning til de eksisterende udvalgsvarebutikker til pladskrævende varegrupper (fx. byggemarkeder, bilforhandlere mv.)

Lokalplanens formål



Området (markeret med rødt) ligger ca. 1500 m fra stationen, "på kanten" mellem by og landskab og er tæt forbundet til motorvejsnettet.

Formålet med lokalplanen er at fastholde områdets anvendelse til erhvervsområde indenfor mindre industri, produktion og håndværk samt detailhandel til udvalgsvarebutikker og udvalgsbutikker til pladskrævende varer og implementerer derudover nye muligheder fra to

landsplandirektiver henholdsvis om detailhandel og fingerplanen, samt give mulighed for, at der i mindre grad kan etableres kultur- og serviceformål.

For at styrke oplevelsen af et grønt og imødekommende erhvervsområde, er det desuden formålet at regulere erhvervsområdets skiltning, beplantning og parkeringsforhold.

Områdets eksisterende karakter med den store variation af både små og store virksomheder søges fastholdt, dette samtidig med at der gives mulighed for, at en større del af området kan anvendes til udvalgswarebutikker, herunder pladskrævende varer.

Endeligt er det formålet at erstatte de gældende lokalplaner med én samlet lokalplan, der både tager højde for ændringerne i og uden for området, og som imødekommer fremtidens behov og sikrer at det kan videreudvikles som et attraktivt og erhvervsvenligt område.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning



Erhvervsområdet er beliggende mindre end 20 km. fra København

Mod øst afgrænses erhvervsområdet af Køge Bugt Motorvejen, mod vest af Vejleåvej og mod syd ligger det ud til åbne marker. Mod nord og vest støder lokalplanområdet op til hhv. Winthersminde- og Pilemølle Erhvervsområder. Som et blå bånd løber Baldersbækken gennem området og løber mellem Ishøj By og Ishøj Landsby. Erhvervsområdet ligger attraktivt med direkte adgang til en god infrastruktur til både det nordlige og sydlige Sjælland, til Hovedstaden og til Sverige.



Foto fra tiden omkring erhvervsområdets etablering i slutning af 1960'erne. Nederst ses Broengen og Vejleåvej. Motorring 4 er endnu ikke bygget, og industribuen ikke ført igennem området.

Zonestatus

Hovedparten af området ligger i byzonen, men et mindre areal, en motorbane og et forsinkelsesbassin, matrikel 15f og dele af matrikel 68a, i områdets sydlige del, ligger i landzone. Med vedtagelse af lokalplanen overgår dette areal til byzone. Se kortbilag 1.

Anvendelse

Håndværkerområdet (Delområde A)

Området anvendes primært til mindre håndværksprægede virksomheder med mulighed for tilhørende beboelse og forretningsvirksomhed. Der er enkelte boliger tilknyttet virksomhederne, men hovedparten af de oprindelige boliger bruges ikke længere. Området er præget af stor variation i bygningsudtryk, materialer og i udearealernes udformning, hvor

flere haver og forarealer anvendes til parkering og oplag. Det er hovedsageligt villaer i en til to etager med tilhørende garager og lign., hvor mange er bygget om og til.



Området ved Motorring 4 (Delområde C)

Området anvendes primært til transportvirksomheder, håndværk, engroshandel og lager. Området er karakteriseret af mellemstore grunde og er præget af bebyggelse i mellemstore skal, opført som elementbyggeri i gule sten eller beton. Mange er i op til 2 etager med tilhørende lagerbygning. Karakteristisk for området er mange befæstede arealer og oplag omkranset af hegn. Den del af virksomhederne der ligger ud mod industribuen, en del af dem har skilte og flag ud mod vejene.



Serviceområdet (Delområde B)

Området anvendes primært til servicevirksomheder, industri, kontor, transportvirksomheder, engroshandel og lagervirksomheder og er præget af stor variation i bygningsudtryk, materialer og i udearealernes udformning. Karakteristisk for området er en blanding af virksomheder med oplag og virksomheder med velordnede forarealer. Derudover ligger der en motorbane i områdets sydøstlige del.



Området ved Køge Bugt Motorvejen (Delområde D)

Området anvendes primært til engroshandel, industri, detailhandel, butikker til pladskrævende varegrupper og lagervirksomheder. Karakteristisk for området er mange parkeringspladser og indre tilkørsler og småveje. I modsætning til resten af erhvervsområdet, er der her mange besøgende pga. butikkerne. På bagsiden af området, ud mod motorvejen ligger en stiforbindelse som fører til Ishøj By. Den nordlige del af området anvendes primært til lagerhaller i 2-3 etager.



Industribuen - områdets "ryggrad"

Erhvervsområdet er et relativt tæt bebygget område, hvor grundene fordeler sig på hver side af Industribuen. Sidevejene er anlagt vinkelret på hver side, som fører trafikanter ind til de enkelte områder. Industribuen er områdets hovedfærdselsåre og leder trafikanter fra Ishøj Stationsvej til Vejleåvej.



Industribuen udgør områdets trafikale og grønne "rygrad"

Bebyggelse

Erhvervsområdets bebyggelse rummer en stor mangfoldighed og er karakteriseret ved en stor spredning i bebyggelsens alder, stilart og arkitektoniske udtryk. Nogle bebyggelser er opført som store lukkede industribygninger, hvor fokus har været på funktionalitet. Andre er opført med større opmærksomhed på kundebesøg.

Tæthed

Bebyggelsesprocenten i området svinger fra ca. 60-100 % med den højeste bebyggelsesprocent i området omkring Baldershøj og Industrigrenen. Erhvervsområdet er stort set udbygget og "ved at vokse ud af dets rammer". Det gælder særligt håndværkerområdet, hvor der er ønske om at udvide og lægge grunde sammen.

Skala

Skalaen varierer fra småskalabebyggelse i håndværkerområdet, mellem skalabebyggelse i områderne omkring Baldershøj, Broengen storskala bebyggelse omkring Industrigrenen og Industridalen. Bebyggelsens højde varierer fra 1-2 etager i håndværkerområdet til 2-3 etager i resten af området.

Placering og orientering

En stor del af bebyggelsen har facaden vendt mod de tilstødende veje og bagsider vendt mod nabogrunden eller de omgivende veje uden for området. Nogle virksomheder er dog eksponeret mod begge veje eller mod omgivelserne, fx virksomheder i den sydlige del af Vejleåvej og detailhandelsbutikkerne i den nordlige del af området.

Flere af de virksomheder, der ligger ud til Industribuen, vender i dag fronten væk fra vejen eller er trukket tilbage på grunden.



Lokalplanens område rummer mange slags virksomheder i mange forskellige størrelser og udtryk.



Langs Industribuen og flere af områdets veje er der grønne forarealer og grupper af træer, som er med til at give området et imødekommende præg.

Ubebyggede arealer

Terrænet

Områdets terræn er forholdsvis fladt med en svag hældning fra syd mod nord. Langs dele af motorvejene er der markante skrænter med terrænfald på flere meter, som understreger områdets opdeling. Skrænterne er enten tæt beplantede eller med græs.

Hegn mod omgivelserne

Langs Motorring 4 og Baldershøj er området afgrænset af levende hegn med en blandet beplantning. Hegnene giver en klar og grøn afgrænsning af området, og sikrer en visuel afgrænsning mellem det åbne landskab og industribygningerne. Langs Køge Bugt Motorvejen er kanten præget af græsflader samt lav og spredt beplantning. Langs Vejleåvej og Ishøj Stationsvej er beplantningen varieret og fragmenteret. I den nordvestlige del består afgrænsningen flere steder af plankeværker.

Oplag

Inde i området er store arealer belagt med asfalt eller fliser. Mange steder er der oplag i forbindelse med virksomhederne. Flere af oplagene er afgrænset af trådhegn eller lignende.

Skiltning

Skiltning er præget af en rodet og visse steder mangelfuld og forvirrende skiltning.

Vej, sti og parkeringsforhold

For de bløde trafikanter er der stiforbindelse til området via Ishøjstien, der løber fra Ishøj By under Køge Bugt Motorvejen ind i området, og via Ishøjstien som løber over Ishøj Stationsvej. Ishøj Landsby har også adgang til området via en stiforbindelse, som forløber under jernbanen og fortsætter fra Vejleåvej ind i området.

Parkeringen i området foregår dels på den enkelte ejendom og dels som fælles parkeringsarealer fx i forbindelse med butikker. Flere steder giver parkerede biler langs vejene problemer for passage med store lastbiler.

Området ligger ca. 2 km fra Ishøj Station, og det er betjent med flere buslinjer.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Det rå, robuste og den mangfoldige sammensætning af virksomheder og bygninger er en del af områdets identitet. Lokalplanen giver fortsat mulighed for en blandet sammensætning af bebyggelse og anvendelser i området som helhed.

Zonestatus

Lokalplanen ligger fortsat i byzone og med vedtagelse af denne lokalplan overføres matrikel 15f og dele af matrikel 68a til byzone. (Se kortbilag 1)

Anvendelse

Lokalplanområdet er delt i 4 delområder.

Delområde A

Delområde A er beliggende i den nordlige del af erhvervsområdet og grænser op til Winthersminde Erhvervsområde. Her består virksomhederne hovedsageligt af håndværksprægede virksomheder. Her er intentionen at bevare og styrke en eksisterende "robust og værkstedspræget" karakter som nye og kreative virksomheder ofte finder attraktive. "Håndværkerområdet" kan som i dag også fremover bestå af en blanding af værksteder og administration. Her vil der være plads til noget nyt blandet med den gamle bebyggelse.

For at opnå bedre sammenhæng med erhvervsområdet Winthersminde, gives der mulighed for etablering af højere og tættere bebyggelser langs Ishøj Stationsvej på op til 15 meter. I resten af delområdet er bygningshøjden hævet til 10 meter. En højere bebyggelse i hele delområdet giver en bedre sammenhæng med Winthersmindes større volumener, og giver virksomhederne større synlighed fra Ishøj Stationsvej.

I dag er der tilknyttet enkelte boliger i forbindelse med erhverv. Muligheden for at etablere boligen, vil efter vedtagelse af lokalplanen ophøre. Det er dog vigtigt at understrege, at lokalplanen kun regulerer fremtidige dispositioner. Lovligt eksisterende boliger, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, kan fortsætte uændret.

Delområde B

Område B må anvendes til værksteder, mindre industriformål og produktion, forsamlingslokaler, klinikker*, samt til lager, engroshandel og administration, der er tilknyttet de nævnte erhverv.

*fx hospitalsformål uden overnatning og dyreklinikker

Den på kortbilag 2 skraverede del af området overgår til byzone. I forbindelse med vedtagelse af FIngerplan 2017, blev området taget ud af den grønne kile, hvilket indebærer, at der kan planlægges for flere funktioner end tidligere. I overensstemmelse med kommuneplanen kan området med vedtagelse af lokalplanen dermed anvendes til erhverv, ligesom resten af delområdet.

Delområde C

Delområde C må anvendes til værksteder, mindre industriformål, produktion, transport, lager, herunder højlagre, offentlige formål som materialegård samt engroshandel og administration/kontor tilknyttet de nævnte erhverv. Med vedtagelse af lokalplanen, gives der mulighed for etablering af butikker der forhandler særlig pladskrævende varer.

Området er tiltænkt til butikker der forhandler så pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssigt vanskelige varer, at de ikke kan indpasses i en by, bydel eller centerområde, uden at dette i sig selv skader bymiljøet. Delområdet kan således opfylde de særlige krav til eksempelvis plads- og adgangsforhold. Disse varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, havebrugsvare mv. Listen er ikke udtømmende.

Anvendelsen omfatter dog ikke arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Byggemarkeder kan desuden placeres i områder til butikker med særlig pladskrævende varer, uanset størrelsen af det areal, hvor byggemarkedet har varer, der ikke er særlig pladskrævende. Der kan dog ikke etableres andre udvalgswarebutikker i området.

Denne ændring er dels på baggrund af, at der i forvejen er mange bilforhandlere i området, som hører under denne anvendelse og dels på baggrund af planlægningsmæssige hensyn da området opfylder de særlige krav til eksempelvis plads- og adgangsforhold for denne type anvendelse.

Delområde D

I landsplandirektivet for detailhandel for hovedstadsområdet er del af området udpeget området til et aflastningsområde med mulighed for at placere 95.300 m² butiksareal til udvalgswarebutikker, herunder butikker til pladskrævende varegrupper. Med en minimumsstørrelse pr. butik på 1.000 m², er det de større butikskoncepter, som dette område er tiltænkt. Landsplandirektivets bestemmelser for aflastningsområder forhindrer ikke anvendelse til andre formål i aflastningsområdet, så længe anvendelsen er forenelig med detailhandel og det kan sandsynliggøres, at der er fysisk rummelighed til udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer.

Området rummer allerede ca. 60.000 m² udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varegrupper og der er dermed plads til en udvidelse på ca. 35.000 m². Der er et stort område i den nordlige del af delområdet, som bliver anvendt til lagervirksomheder og enkelte servicevirksomheder, her er der i princippet mulighed for etablering af yderligere 75.000 m² udvalgswarebutikker herunder butikker til særlig pladskrævende varer.

Derudover øger lokalplanen bebyggelsesprocenten fra 75 % enkelte steder, til 150 % i hele aflastningsområdet. Dette vil øge muligheden for etablering af flere udvalgsbutikker, herunder butikker til særligt pladskrævende varer.

På baggrund af flere henvendelser med forskellige ønsker om at anvende erhvervsbygninger til diverse fritidsinteresser, såsom træningsfaciliteter, legelände, padelbaner mv. og for at sikre ensartet og gennemskuelig sagsbehandling er der derfor stillet forslag om, at der i lokalplanen åbnes for anvendelser til service- og kulturformål i et begrænset omfang, ud fra tanken om, at erhvervsområderne er udlagt og skal anvendes til erhverv. Anvendelsen må dog ikke skabe restriktioner eller hindre virksomhedsdriften for omkringliggende virksomheder. Anvendelsen må ikke kræve nogen nævneværdig ombygning af bygningen. Trafikforhold og og parkeringskrav skal kunne opfyldes på ejendommen.

Generelt

Der er stor efterspørgsel til etablering af midlertidige og stationære madsagsvogne. Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering af maksimum én madsalgsvogn pr. delområde og to i delområde D. Anvendelse må kun foregå efter aftale med den enkelte grundejer og er tænkt som nært tilbud til de ansatte i området. Parkeringsnormen skal overholdes på grunden og placeringen må ikke være til gene for områdets øvrige trafikforhold.

Bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering

I håndværkerområdet i delområde, kan der fortættes og bygges højere mod Ishøj Stationsvej, for at skabe bedre overgang til Winthersminde Erhvervsområde. Maks. bebyggelsesprocenter og højder er sat som følger i tabellen nedenfor.

Fremtidige rammer

Delområde	A	B	C	D
Maks. bebyggelses %	65	100	100	150
Maks. etager				
Maks. højde	10 m. enkelte steder 15 m.	15 m.	15 m. **	15 m.

Eksisterende rammer

Delområde	A	B	C	D
Maks. bebyggelses %	65	100	100	75%
Maks. etager	1,5	2	2	2
Maks. højde	8,5 m.	15 m.	15 m. **	15 m.

** Bygningshøjden for højlager, d.v.s. lukkede bygninger uden gennemgående etagedæk og som indeholder lagerreoler, må ikke overstige 30 m fra terræn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Erhvervsområdets bebyggelse skal også i fremtiden kunne rumme forskellige

virksomhedstyper, der vil derfor fortsat være fleksible rammer for bebyggelsens udseende og antal etager.

Lokalplanen giver højere bebyggelsesprocent i delområde D, da området i fremtiden skal rumme flere virksomheder med særligt pladskrævende varer. En højere bebyggelsesprocent giver større fleksibilitet ift. etagekvadratmeter inde i bygningen. Krav til bygningshøjder og antal parkeringspladser, er fortsat det samme, dette vil sikre, at bygningsvolumener ikke bliver for høj eller tæt.

Ubebyggede arealer

Beplantning

En begrønning af områdets forarealer (mellem byggelinje og vejskel), vil kunne få stor betydning for et grønnere og mere attraktivt erhvervsområde udadtil. Som angivet på kortbilag 4 udlægges en beplantningszone på mindst 5 m i byggelinjearealet langs Ishøj Stationsvej, Industribuen og Vejleåvej. Beplantningszonen må kun anlægges med træer, græs eller som regnbede. Derudover udlægges en beplantningszone på mindst 15 m i byggelinjearealet langs Køge Bugt Motorvejen og Motorring 4. Beplantningszonen må kun anlægges med træer, græs eller som regnbede. Beplantningsbæltet kan realiseres løbende af grundejere, ændringen er kun gældende når der skal plantes nyt.

Skiltning

Lokalplanen skal medvirke til at skabe større overskuelighed gennem tydelige principper for skiltning. Virksomhederne har behov for at være synlige, men skiltningen bør udformes under hensyntagen til omgivelserne og den lave hastighed, lokalplanen differentierer derfor i omfanget af facadeskiltningen for virksomheder beliggende i lokalplanområdet. Et pænt og velholdt erhvervsområde er en væsentlig faktor i forhold til at tiltrække kunder samt styrke virksomhedernes udtryk ift. samarbejdspartnere mv.

Ved virksomheder langs motorveje skal skiltning være synlig over lidt større afstand og tilpasses de forbigåendes høje tempo. Virksomhederne langs motorveje ønsker generelt at opsætte større skilte, som kan ses fra det overordnede vejnet, for at skabe kontakt med kunder i bil. Lokalplanen giver derfor mulighed for større facadeskiltning for virksomheder beliggende langs motorveje.

Ved indfaldsveje er hastigheden derimod lavere, bygningerne er generelt mindre og ligger tættere.

Fritstående skilte

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for fritstående skilte udført som henvisningsskilte, standere, pyloner m.m. ved ejendommenes indkørsler i forhold til antal, placering og størrelse.

Der må generelt opstilles ét fritstående skilt pr. virksomhed.

Fritstående skiltning i delområde A

Virksomhederne må have et fritstående skilt på op til 2 meter i højde og 0.8 meter i bredde. Skiltet skal placeres på egen grund i indkørslen.

Fritstående skiltning i delområde C, B, D

Virksomhederne må have et fritstående skilt på op til 4 meter i højde og 1.2 meter i bredde. Skiltet skal placeres på egen grund i indkørslen.

Fælles fritstående skilt

Hvis flere virksomheder har fælles indkørsel fra Industribuen, Vejleåvej, kan de opstille ét større fælles fritstående skilt, udover et fritstående i indkørslen, på privat areal mod vejen. Skiltet må maks. være 6 meter i højde og 1,2 i bredde. Skiltet må ikke skabe dårlige oversigtsforhold.

Øvrige

Lokalplanen fastlægger regler om, at der ikke yderligere må skiltes på terræn eller på hegn, herunder reklameskiltning. Reklameskiltning på facader, indgår i det samlede omfang af facadeskiltning.

Parkering

Parkering i området er en udfordring flere steder, særligt i håndværkerområdet langs Baldersbækvej og Broengen. Men også Baldershøj er udfordret af parkering med både lastbiler og personbiler langs vejene. De parkerede biler holder flere steder på fortovsarealerne og hindrer, at den tunge trafik kan komme forbi.

Langs Vejleåvej er der udlagt parkering til store lastbiler. Der er i planloven ikke værktøjer til at forhindre parkering langs vejene. Lokalplanen fastlægger en parkeringsnorm, som betyder at hver virksomhed skal etablere de parkeringspladser, som anvendelsen vurderes skal bruge som minimum.

Lokalplanens parkeringsnorm er som følgende:

- Mindre industri, værksted, håndværk og produktionsformål - 1 p-plads pr. 100m² etageareal.
- Lager - 1 p-plads pr. 200 m² bruttoetage areal.
- Kontor/administration - 1 p-plads pr. 50m² etageareal.
- Klinikker, motionscentre, engroshandel, butikker samt restaurationsformål - mindst 1 p-plads pr. 50m² etageareal.
- Butikker der forhandler udvalgsvarer, herunder til særligt pladskrævende varegrupper - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.
- Derudover skal der etableres mindst 2 handicappladser i tilknytning til butikkens indgang.

Klima

Mængden af ikke permeabel belægning i området er høj. Det øger mængden af regnvand som skal afledes fra den enkelte grund, idet vandet ikke kan nedsives. Jo flere grønne arealer og træer i området, jo bedre er muligheden for at aflede regnvandet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af skybrudsveje, dette vil sikre at regnvandet styres og kun belaster vejene. Lokalplanen udlægger beplantningszoner med trægrupper langs vejene som et grønt element.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemmende for lokalplanen.

Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet's planlægning. Fingerplanen pålægger restriktioner i Ishøj Kommune i form af ydre kile, indre kile og transportkorridoren.

Fingerplanens principper handler om, at der sker en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

Detailhandel

Aflastningsområde

Som følge af landsplandirektivet for detailhandel for hovedstadsområdet er der inden for lokalplanens område udpeget et aflastningsområde, med mulighed for at placere 95.300 m² butiksareal til udvalgswarebutikker, herunder butikker til pladskrævende varegrupper. Med en minimumsstørrelse pr. butik på 1.000 m², er det de større butikskoncepter, som dette område er tiltænkt. Området huser allerede ca. 60.000 m² udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varegrupper og der er dermed plads til en udvidelse på ca. 35.000 m².

Arealer til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer

Planlovens § 5n:

§ 5 n. Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, som f.eks. motorkøretøjer,, lystbåde, campingvogne, trailere,

planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

Bestemmelsen omfatter arealer til butikker, der forhandler så pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssigt vanskelige varer, at de ikke kan indpasses i en by eller bydel, uden at dette i sig selv skader bymiljøet. Der kan således planlægges for arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold. Det sker bl.a. af hensyn til, at det skal være muligt at fastholde eksisterende områder til butikker med særlig pladskrævende varer. Disse butikstyper kan således placeres i eksempelvis et erhvervsområde hvis særlige krav til eksempelvis plads- og adgangsforhold eller sikkerhedsafstande betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte eller et andet centerområde.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2020 – 2032 udpeget som erhvervsområde. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til anvendelse. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Tillægget giver mulighed for at der i lokalplanen kan planlægges for pladskrævende varergrupper, som fx. bilforhandlere i delområde C. I delområde kan der planlægges for en mindre antal kultur og serviceformål og højere bebyggelsesprocent.

Erhvervsområdet er i dag omfattet af fire rammeområder , som er beskrevet i det følgende.

Kommuneplanramme 3.E.13



Kommuneplanramme 3.E.13 – Ishøj Erhvervspark – Håndværksområdet

Hovedanvendelse	Erhvervsområde. Håndværksvirksomhed, værksteder, engroshandel, administration i tilknytning til de nævnte erhverv
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maksimal bebyggelsesprocent er 65% af det enkelte jordstykke. Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er 50%.
Maks. antal etager	1,5 etager
Maks. bygningshøjde	15 m.
Specifik anvendelse	
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kommuneplanramme 3.C.1**Kommuneplanramme 3.C.1 – Ishøj Erhvervspark – Aflastningsområde**

Hovedanvendelse	Aflastningsområde. Området må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgsvarebutikker til særlig pladskrævende varer inden for følgende varegrupper: Møbler, outlet, tæpper, biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer samt til administration tilknyttet de nævnte erhverv.
-----------------	--

Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke.
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	15 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde. • Detailhandel: Maksimum bruttoareal 95.300 m². Der kan ikke etableres dagligvarebutikker. Maksimum butiksstørrelse for udvalgs varebutikker og pladskrævende varegrupper 40.000 m². Minimum butiksstørrelse for udvalgs varebutikker og pladskrævende varegrupper 1.000 m². • Drikkevand: Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Kommuneplanramme 3.E.14



Kommuneplanramme 3.E.14 – Ishøj Erhvervspark – Mindre Industri

Hovedanvendelse	Værksteder, mindre industriformål og produktion, forsamlingslokaler, lager, engroshandel, samt administration i tilknytning til de nævnte erhverv.
Zonestatus	Byzone (Matrikel 15f og 68a ligger i landzone og overgår først til byzone ved vedtagelse af lokalplanen)
Bebyggelsesprocent	Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af det enkelte jordstykke. Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er 65%.
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	15 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kommuneplanramme 3.E.15 – Ishøj Erhvervspark – Erhverv ved Motorring 4**Kommuneplanramme 3.E.15 – Ishøj Erhvervspark – Erhverv ved Motorring 4**

Hovedanvendelse	Værksteder, mindre industriformål og produktion, transport, lager – herunder højlagre, klinik, offentlige formål som materialegård samt engroshandel og administration/kontor i tilknytning til de nævnte erhverv.
Zonestatus	Byzone

Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke Rumfangsbestemmelse (m ³ pr. m ²) 5 beregnet det enkelte jordstykke
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	30 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Som forudsætning for udarbejdelse af lokalplan 1.86 Ishøj Erhvervspark er kommuneplantillæg nr. 1 udarbejdet, idet en realisering af lokalplanen strider imod de gældende kommuneplanrammer 3.E.15 og 3.C.1., i forhold til anvendelse. De nye muligheder er understreget og de muligheder der er taget ud er overstreget i det følgende.

De nye kommuneplanrammer

Kommuneplanramme 3.E.15 – Ishøj Erhvervspark – Erhverv ved Motorring 4	
Hovedanvendelse	Værksteder, mindre industriformål og produktion, transport, lager – herunder højlagre, klinik, offentlige formål som materialelegård samt engroshandel og administration/kontor i tilknytning til de nævnte erhverv <u>samt til særligt pladskrævende varer.</u>
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke
Maks. antal etager	2 etager (Afklares med byggesag)
Maks. bygningshøjde	30 m.
Specifik anvendelse	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kommuneplanramme 3.C.1 – Ishøj Erhvervspark – Aflastningsområde

Hovedanvendelse	Aflastningsområde. Området må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgswarebutikker til særlig pladskrævende varer inden for følgende varegrupper: Møbler, outlet , tæpper, biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer, administration tilknyttet de nævnte erhverv, <u>samt. service- og kulturformål, så som træningsfaciliteter.</u>
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% af det enkelte jordstykke.
Maks. antal etager	
Maks. bygningshøjde	15 m.
Udstykning	Minimum grundstørrelse er 3000 m ² .
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde. • Detailhandel: Maksimum bruttoareal 95.300 m². Der kan ikke etableres dagligvarebutikker. Maksimum butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og pladskrævende varegrupper 40.000 m². Minimum butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og pladskrævende varegrupper 1.000 m². • Drikkevand: Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Kommuneplanrammernes afgrænsning og øvrige forhold er ikke ændret.

Lokalplan

Nedenstående lokalplaner og byplanvedtægt gælder for lokalplanens område. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner og byplanvedtægt:

- Byplanvedtægt 3, vedtaget af Torslunde-Ishøj Kommunalbestyrelse d. 8 februar 1967
- Lokalplan 1.19, Baldershøj, vedtaget af Ishøj Byråd d. 26 maj 1986
- Lokalplan 1.27, for erhvervsområde ved Industribuen, vedtaget af Ishøj Byråd d. 22 marts 1999
- Lokalplan 1.44, Ishøj Motorcenter, med kommuneplantillæg nr. 12, vedtaget af Ishøj Byråd d. 4. januar 2005
- Lokalplan 1.49, butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer ved Industridalen, vedtaget af Ishøj Byråd d. 29 juni 2006
- Lokalplan 1.55, butikker for særlig pladskrævende varer ved Ishøj Stationsvej/Køge Bugt Motorvejen med kommuneplantillæg nr. 17

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

I områdets sydlige kant er et forsinkelsesbassin for regnvand udpeget som et §3-beskyttet søområde. I forbindelse med udvikling på området, skal der tages hensyn til udpegningen.



Museumsloven

Området grænser op til et kulturarvsareal, men der er ingen kulturarvsinteresser inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med jordarbejde på arealer i området findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes. Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Kystnærhedszone

Området er delvist beliggende inden for kystnærhedszonen. Området er allerede udbygget med erhvervsbygninger og motorveje. En yderligere udbygning af området vil ikke påvirke kysten.



Arealet for øst for den gule streg er arealer, der ligger i landzone og er omfattet af kystnærhedszonen. Arealer beliggende i byzone, er kystnært byområde.

Servitutter

Servitutter, der ophæves i forbindelse med lokalplanen, er listet op nedenfor og fremgår også af bestemmelserne.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

- Akt nr. 11_A_66, fra dato 1975.01.15, Dok om fjernelse af ældre bebyggelse.
- 11_K_266 fra 1982.11.92 Dok om betingelser i forb. med dispensation fra best. i Byplanvedtægt
- 11_G_396 fra 2005.07.26 Påbud til skandinavisk Tandhjulsfabrik om at undersøge forureningen på ejd. Mm inden 28/9 2005

Følgende lokalplaner aflyses.

- Med den endelige vedtagelse af 1.86 Ishøj Erhvervspark ophæves følgende lokalplaner og byplanvedtægt:
- Byplanvedtægt 3, vedtaget af Torslunde-Ishøj Kommunalbestyrelse d. 8 februar 1967
- Lokalplan 1.19, Baldershøj, vedtaget af Ishøj Byråd d. 26 maj 1986
- Lokalplan 1.27, for erhvervsområde ved Industribuen, vedtaget af Ishøj Byråd d. 22 marts 1999
- Lokalplan 1.44, Ishøj Motorcenter, med kommuneplantillæg nr. 12, vedtaget af Ishøj Byråd d. 4. januar 2005
- Lokalplan 1.49, butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer ved Industridalen, vedtaget af Ishøj Byråd d. 29 juni 2006
- Lokalplan 1.55, butikker for særlig pladskrævende varer ved Ishøj Stationsvej/Køge Bugt Motorvejen med kommuneplantillæg nr. 17

Støj

I dag er der enkelte boliger i området tilknyttet virksomheder. Den eksisterende lovlige anvendelse til boliger kan fortsætte efter lokalplanens vedtagelse. For at undgå miljøkonflikter mellem virksomhederne og støjfølsomme anvendelser som fx boliger og kontorformål, er det fremover ikke muligt at etablere disse funktioner i området. Der kan dog godt etableres kontor/administration i tilknytning til de enkelte virksomheder, hvis disse indrettes så de overholder Miljøstyrelsens vejledning om støj.

Drikkevandsinteresser

Områder er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Det meste af Ishøj Kommune er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet. Derfor stiller lokalplanen krav, som sikrer over at overfladevand og regnvand fra befæstede arealer afledes kontrolleret med bl.a. olie- og benzinudskillere inden det ledes ud i det offentlige regnvandssystem.

Ifølge Kommuneplanen retningslinje 104 er det ikke tilladt at bruge pesticider på de jorde, som Ishøj Kommune ejer og/eller forpagter ud.

Ifølge Kommuneplanens retningslinje 105 fremgår det, at der ved planlægning for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, skal følgende retningslinjer følges:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod a§øb, hvorfra der sker kontrolleret a§edning. Arealerne skal forsynes med opkant, have hældning bort fra kant eller på anden måde sikres at over§adevand ikke nedsiver langs kanten af arealerne.
- Al oplag af grundvandstruende materialer skal være sikret mod vejrlig, og befæstning/gulve skal være etableret som tæt belægning.
- Olie og §ydende kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret så de er beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal være sikret mod påkørsel. Ikke dobbeltvæggede beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden a§øb eller med afspærringsventil.
- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for a§øb til jord, grundvand, over§adevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Åbne grøfter/renderer og regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.





Indsatsplaner for
grundvandsbeskyttelse

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, fx regnbede eller andre LAR elementer.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkering, tagvand fra byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige regnvandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Spildevand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Vandforsyning

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

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet lokalplanen 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.

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

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

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

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.86, samt Kommuneplantillæg nr. 1. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering at planforslagene ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet og der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og kommuneplantillæg og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3. Screening har været i høring hos Park, Vej og Miljø som berørte myndigheder jvf. § 32.

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

Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

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

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

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes hus, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk

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

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1 Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1.1 At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsområde.

1.1.2 At fastholde områdets sammensatte karakter med mulighed for varierende virksomhedstyper og grundstørrelser.

1.1.3 At styrke området som et grønt og imødekommende erhvervsområde gennem bestemmelser om beplantning, skiltning og parkering.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

2.1.1 Lokalplanen omfatter arealet vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

107b, 107c, 122a, 122c, 122g, 122h, 122i, 12ab, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12an, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13ag, 13ah, 13ai, 13al, 13an, 13ao, 13ap, 13aq, 13ar, 13as, 13at, 13au, 13bd, 13be, 13bf, 13bg, 13bh, 13br, 13bs, 13bt, 13bu, 13bx, 13by, 13bz, 13bæ, 13bø, 13c, 13ca, 13cb, 13cd, 13ch, 13ci, 13ck, 13cl, 13cm, 13cn, 13co, 13cp, 13cq, 13cr, 13cs, 13cu, 13cv, 13cx, 13cy, 13cz, 13d, 13h, 13i, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13s, 13ø, 13aa, 14ag, 14ah, 14ak, 14al, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14c, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 14m, 14n, 14o, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 15dq, 15f, 46a, 47a, 47b, 49c, 52e, 52f, 52g, 52h, 52i, 52k, 52l, 52n, 52o, 52p, 53g, 53h, 55d, 56b, 56c, 56d, 56e, 56g, 56h, 58b, 58c, 58d, 58e, 58f, 58g, 58i, 58k, 58l, 58m, 58n, 58o, 58p, 58q, 58r, 58s, 58t, 58u, 58v, 58x, 61a, 68e, 68f, 68g, 68h, 68i, 68k, 68l, 68m, 68o, 68p, 7000ab, 7000ad, 7000ah, 7000al, 7000ax, 7000ay, 7000ba, 7000bv, 7000bæ, 7000ci, 7000cm, 7000m, 7000t, 7000y, 9eh, 9ei, 9ek, 9em, 9f, 9go, 9gq, 9gs, 9gt, 9gu, 9hk, 9hm, 9ho, 9hu, 9hv, 9hx, 9hy samt del af 7000aø og 68a, Ishøj By, Ishøj samt alle matrikler, der efter d. 1. marts 2021 udstykkes herfra.

Note - Afgrænsning

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zonestatus

2.2.1 Matr. 15f og del af matr. 68a Ishøj by, Ishøj er beliggende i landzone og overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone. Den øvrige del af lokalplanområdet er i byzone og forbliver i denne.

2.2.2 Lokalplanområdet opdeles i områderne A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

§ 3

Udstykning/matrikulære ændringer

§3.1 Udstykning

Område A

3.1.1 I delområde A må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel, der resulterer i ejendomme med et grundareal mindre end 1250 m² eller større end 2500 m².

Område B, C og D

3.1.2 I område B, C og D må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel, der resulterer i ejendomme med et grundareal mindre end 3000 m².

Note - Udstykning

Bemærk:

Bestemmelsen udvider den maksimale grundstørrelse i eksisterende lp for håndværkerområdet fra 2000 i dag til 2500 for at muliggøre sammenlægning af 2 grunde som resultat af ønsker fra analysen.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde

Delområde A

4.1.1 Delområde A må kun benyttes til håndværksvirksomhed, værksteder samt engroshandel og administration/kontor tilknyttet de nævnte erhverv.

Delområde B

4.1.2 Delområde B må kun benyttes til værksteder, mindre industriformål og produktion, forsamlingslokaler, klinikker*, samt til lager, engroshandel og administration, der er tilknyttet de nævnte erhverv.

*fx hospitalsformål uden overnatning og dyreklinikker.

Delområde C

4.1.3 Delområde C må kun benyttes til værksteder, mindre industriformål, produktion, transport, lager, herunder højlagre, offentlig formål som materialegård, engroshandel og administration/kontor tilknyttet de nævnte erhverv, samt butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer.

Delområde D

4.1.4 Område D må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgsvarebutikker herunder til særligt pladskrævende varer, som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, mv. Listen er ikke udtømmende

4.1.5 Der kan etableres funktioner til diverse indendørs fritidsinteresser, såsom træningsfaciliteter, legelände, mv. (service - og kulturformål), disse funktioner må højst udgør et samlet areal på 10.000 m² i aflastningsområdet og bruttoetagearealet til det enkelte formål må ikke være mindre end 1000 m².

4.1.6 Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Generelt for hele lokalplanområdet

4.1.7 Der må ikke etableres spillehaller

4.1.8 Der må etableres restaurant/café og grillbar i forbindelse med udvalgsvarebutikker.

4.1.9 Inden for lokalplanens område må etableres transformerstationer og lign. tekniske anlæg for områdets forsyning.

4.1.10 Inden for lokalplanens område må ikke etableres grundvandstruende virksomhed.

4.1.11 Den eksterne støj fra en virksomhed må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, målt i det mest støjende punkt udenfor virksomhedens eget areal.

4.1.12 Der må etableres maksimum én madsalgsvogn pr. delområde og to i delområde D. Anvendelsen må kun foregå efter aftale med den enkelte grundejer og parkeringsnormen skal overholdes på grunden. Placeringen må ikke være til gene for områdets øvrige trafikforholde.

§4.2 Butikstørrelser

4.2.1 Bruttoetageareal til den enkelte butik til særlig pladskrævende varer* må ikke have et samlet bruttoetageareal på mindre end 1000 m² og maksimum 40.000 m².

4.2.2 Den enkelte udvalgswarebutik, herunder særlig pladskrævende varer i aflastningsområdet skal være på minimum 1.000 m² og maksimum 40.000 m² i bruttoetageareal. Det samlede maksimale bruttoetageareal til udvalgswarebutikker i aflastningsområdet er 95.300 m²

4.2.3 Restaurant/café og grillbar må have en maksimal størrelse på 100m².

Note - Butikstørrelser

Butikstyper der forhandler særligt pladskrævende varegrupper

- Detailhandel med biler
- Detailhandel med campingvogne mv.
- Planteforhandlere og havecentre
- Møbelforretninger *)
- Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil

*- Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)*

**) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe.*

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Delområde A

5.1.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 65 %.

5.1.2 Bebyggelsen må højst udgøre 50 % af grundens areal.

5.1.3 Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 10 meter målt fra terræn. Ejendomme med skel mod Ishøj Stationsvej må have en bygningshøjde på højst 15 meter.

Delområde B

5.1.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %.

5.1.5 Bebyggelsen må højst udgøre 65 % af grundens areal.

5.1.6 Bygningshøjden må ikke overstige 15 meter.

Delområde C

5.1.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %.

5.1.8 Bygningshøjden må ikke overstige 15 meter.

5.1.9 Bygningshøjden for højlagre, dvs. lukkede bygninger uden gennemgående etagedæk og som indeholder lagerreoler, må ikke overstige 30 meter fra terræn.

5.1.10 Højlagre må ikke placeres nærmere skel end 20 meter.

Delområde D

5.1.11 Bebyggelsesprocenten i området fastlægges til 150%.

5.1.12 Bygningshøjden må ikke overstige 15 meter.

Generelt

5.1.13 Bebyggelse og oplag må ikke placeres nærmere vejskel end de i § 5.2 beskrevne byggelinjer.

5.1.14 Ingen bebyggelse må placeres nærmere naboskel end 2,5 meter.

§5.2 Vejbyggelinjer

5.2.1 Langs Ishøj Stationsvej, Industribuen og Vejleåvej pålægges en byggelinje på 10 meter til vejskel.

5.2.2 Langs øvrige veje i lokalplanområdet pålægges byggelinjer på 5 meter til vejskel.

5.2.3 Langs Ishøjstien og Baldersbækken pålægges en byggelinje på 5 meter.

5.2.4 Mellem byggelinjer og vejskel må ikke opføres nogen form for bebyggelse eller oplag.

Note - Vejbyggelinjer

Vejbyggelinje ved motorveje

Langs Køge Bugt Motorvejen og Moting 4, er der tinglyst en vejbyggelinje på 50 meter fra vejmidten, dog mindst 25 meter fra vejskel. Vejdirektoratet er myndighed og anvendelse af enhver art i vejbyggelinje kræver derfor Vejdirektoratets tilladelse.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Facader

6.1.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, der ved solreflektion medfører gener for omgivelserne.

Note - Facader

Note til 6.1.1 Bestemmelsen indebærer bl.a., at solcellepaneler og lignende skal placeres på en måde, der ikke medfører gener for omgivelserne.

§ 7 Vej, sti og parkering

Vej

§7.1 Vejudlæg

7.1.1 Veje udlægges som vist på kortbilag 3 med følgende bredder:

- Industribuen, Broenge samt en del af Baldershøj: mindst 20 meter vejudlæg.
- Industrikrogen, Baldersbækvej, Industrigrenen og Industridalen: mindst 12 meter vejudlæg.
- Baldershøj, Brogrenen og øvrige tilkørselsveje: mindst 10 meter i vejudlæg.

7.1.2 Vejene angivet på kortbilag 3 er eksisterende vejarealer som opretholdes i deres nuværende placering og udstrækning. Dette gælder også for områdets eksisterende hjørneafskæringer og vendepladser.

7.1.3 Hjørneafskæringer på hjørnegrunde må ikke ændres.

7.1.4 Alle veje i området kan anlægges som skybrudsveje i forbindelse med klimatilpasning med etablering af høje kantstene og regnbede.

Vejadgang

7.1.6 Vejadgang til områdets ejendomme må ikke finde sted fra Ishøj Stationsvej, Vejleåvej eller direkte fra Industribuen.

7.1.7 Overkørsler til den enkelte matrikel må maksimalt have en bredde på 8 meter. Dette gælder også for fælles overkørsler, som giver adgang til to selvstændige matrikler med max. 4 meter på hver grund.

Note - Vejudlæg

2. Der er sat maks. bredde på overkørsler for at undgå at hele grunden bliver overkørsel. Bredden er udvidet fra 3 til 4 meter på de selvstændige matrikler

Sti

§7.2 Sti

7.2.1 Langs bebyggelse mod Køge Bugt Motorvejen udlægges areal til et fortov med en placering som angivet på Kortbilag 3. Fortovet skal anlægges med en fast belægning på mindst 2 meter.

§7.3 Parkering

7.3.1 Al parkering skal ske på egen grund.

7.3.2 For ejendomme anvendt til mindre industri, værksted, håndværk og produktionsformål skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 100m² bruttoetageareal.

7.3.3 For ejendomme anvendt til lager skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 200 m² bruttoetageareal.

7.3.4 For ejendomme anvendt til kontor/administration til den enkelte virksomhed skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 50m² etageareal.

7.3.5 For ejendomme anvendt til klinikker, motionscentre, engroshandel, butikker samt restaurationsformål skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 50m² etageareal.

7.3.6 For ejendomme anvendt til butikker, der forhandler udvalgsvarer, herunder til særligt pladskrævende varegrupper, skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

7.3.7 Til hver butik skal der etableres mindst 2 handicappladser i tilknytning til butikkens indgang. Handicappladser skal etableres mindst 5 meter dybe og 3 meter bredde mens øvrige parkeringspladser skal etableres mindst 5 meter dybe og 2,5 meter bredde.

7.3.8 Parkeringspladser skal holde en afstand til skel på mindst 1,5 m. Parkeringsarealer, som rummer mere end 10 pladser skal anlægges med træer mellem parkeringsbåsene for hver 10. bås.

Note - Parkering

Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal (excl. fælles adgangsareal). For byggerier hvor lagerlokaler udgør en relativ stor andel af det samlede areal, kan disse opgøres særskilt. Arealer til øvrige funktioner indgår i hovedfunktionens areal.

Såfremt en virksomhed har store lagerbygninger, med kun få ansatte, kan kravet til parkeringsareal nedsættes.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Beplantning

8.1.1. Som angivet på kortbilag 4 udlægges en beplantningszone på mindst 15 meter i byggelinjearealet langs Køge Bugt Motorvejen og Motorring 4. Beplantningszonen må kun anlægges med træer eller græs.

8.1.2 Som angivet på kortbilag 4 udlægges en beplantningszone på mindst 5 meter i byggelinjearealet langs Ishøj Stationsvej, Industribuen og Vejleåvej. Beplantningszonen må kun anlægges med træer, hække, græs eller som regnbede.

8.1.3 Langs Baldershøj skal det på kortbilag 4 viste beplantningsbælte bevares.

8.1.4 Langs øvrige veje må arealet, der ligger inden for en afstand 1,5 meter fra vejskel, kun anlægges med træer, buske og/eller græs eller som regnbede, og må ikke anvendes til andet, overkørsler undtaget.

8.1.5 Som angivet på kortbilag 4, for enden af Industribuen ved hhv. Ishøj Stationsvej og Vejleåvej må der kun plantes grupper af træer, som danner en grøn "port" til området. Langs rabatterne på Industribuen må plantes grupper eller rækker af træer som fx eg eller spidsløn. Herudover kan rabatterne langs Industribuen anlægges som regnbede.

§8.2 Oplag

8.2.1 Udendørs oplag mod Industribuen må ikke være mere end 10 meter fra vejskel.

8.2.2. Ingen oplagsplads, herunder oplagets afskærmning må placeres nærmere naboskel end 2,5 meter.

8.2.3 Udendørs oplag skal have en ugenomsigtig afskærmning i samme facademateriale eller farve som bebyggelsen.

8.2.4 Områder, hvor der oplagres, håndteres olie eller kemikalier eller som har en anvendelse, der skønnes at påvirke grundvandet, skal være befæstet med en tæt belægning, der forhindrer nedsivning og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en

kontrolleret afledning.

Note - Oplag

Driftsmateriel anses ikke som oplag. Driftsmateriel er elementer, som er nødvendige for virksomhedens daglige drift herunder varer, transportmidler, maskiner, tekniske anlæg og andet materiel, der benyttes varigt som grundlag for produktion i en virksomheds daglige drift. Skrald, affaldscontainere og affaldsprodukter/restprodukter anses som oplag.

§8.3 Terrænregulering

8.3.1 Terrænregulering over 1 meter over/under oprindeligt terræn må ikke finde sted. Støjvolde og regnvandsbassiner er undtaget denne bestemmelse. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel og lokalplanens grænse end 0,5 m.

8.3.2 Der må terrænreguleres i forbindelse med etablering af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

8.3.3 Terrænregulering må ikke give anledning til opsamling af vand på naboarealerne.

§8.4 Hegn

8.4.1 Faste hegn må ikke placeres nærmere vejskel end 1 m. Faste hegn mod vejskel må maksimalt have højde på 2 m og skal etableres bag hæk eller lignende tæt beplantning mod vejen.

8.4.2 Der må ikke opsættes pigtråd.

§ 9 Skiltning

§.1 Facadeskilte

Delområde A, B, C, D

9.1.1 Maksimalt 20% af arealet af den enkelte facade må dækkes af skiltning, uanset antal virksomheder. Skiltningen skal dimensioneres og placeres harmonisk og indordne sig den pågældende facades hovedinddeling.

9.1.2 Ved virksomheder langs motorveje må facadeskiltning maksimalt udgør 30 % af den enkelte facade, uanset antal virksomheder. Skiltningen skal dimensioneres og placeres harmonisk og indordne sig den pågældende facades hovedinddeling.

9.1.3 Er der flere virksomheder i en bygning, skal skiltningen samordnes. Skiltene skal have ens størrelse og placeres så der opnås en god helhedsvirkning.

9.1.4 Reklameskiltning i form af reklameflade, f.eks. bannere, reklametavler og lignende indregnes i det samlede omfang af skiltning på maksimalt 20 % (§ 9.1.1)- eller 30 % (§ 9.1.2) af den enkelte facade.

9.1.5 Skiltning skal holdes under tagfladens skæring med facaden på bygninger med taghældning.

9.1.6 På bygninger med fladt tag, må maks. 50% af det enkelte skilt være over tagfladen.

9.1.7 Vinduer må ikke tildækkes af folie.

Generelt

9.1.11 Der må ikke anvendes digitale skilte.

§.2 Fritstående skilte

Delområde A

9.2.1 Der må kun opsættes ét fritstående skilt pr. matrikel på egen grund ved indkørslen. Undtaget er midlertidige klapskilte og lignende, som må opstilles i tilknytning til

indgangsdøren.

9.2.2 Fritstående skilte må have en maks. højde på 2 meter målt fra terræn og bredde på 0.8 meter.

Delområde B, C, D

9.2.3 Der må kun opsættes ét fritstående skilt pr. matrikel på egen grund ved indkørslen. Undtaget er midlertidige klapskilte og lignende som må opstilles i tilknytning til indgangsdøren.

9.2.4 Fritstående skilte må have en maks. højde på 4 meter målt fra terræn og bredde på 1,2 meter.

9.2.5 Mod Ishøj Stationsvej, Vejleåvej og Industribuen kan der opstilles ét fælles fritstående skilt pr. indkørsel (vedadgang) på egen grund med en maksimal højde på 6 meter og bredde på maks.1,5 meter.

9.2.6 Der er mulighed for etablering af ét fælles velkomstskilt på op til 12 meter ved indkørslen til Industribuen fra Ishøj Stationsvej og Vejleåvej, kortbilag 5.

Generelt

9.2.7 Der må ikke opsættes skiltning på hegn.

§.3 Flagstang

Delområde A, B, C, D

9.3.1 Flagstænger skal opsættes i grupper og ikke enkeltstående eller som flagallé.

9.3.2 Der må højst opstilles én flaggruppe pr. virksomhed med højst 3 flagstænger.

9.3.3 Hvis flere butikker/virksomheder er placeret på en ejendom, kan der opsættes:

- en flagstang pr virksomhed, eller
- en fælles flaggruppe på højst 5 flag.

9.3.4 Flagstænger må ikke være højere end 12 m.

9.3.5 Flagstænger/-grupper skal opstilles mindst 2,5 fra vejskel.

§ 10 Klima og energi

§ 10.1 Grønne tage

10.1.1 Der kan etableres grønne tage på eksisterende og nye bygninger.

§ 11 Forsyning

§ 11.1 Lednings- og forsyningsanlæg

11.1.1 Ledningsanlæg, herunder EL-ledninger må kun udføres som jordkabler.

§11.2 Spildevand

11.2.1 Området skal separat kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen for Ishøj Kommune.

11.2.2 Regnvand fra tag, facader, bebyggelser og befæstede arealer skal ledes til Ishøj Forsynings regnvandssystem. Regnvandsafledningen fra matriklerne/området skal udføres således, at de overholder den gældende Spildevandsplans fastsatte afløbskoefficienter og befæstelsesgrad.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§ 12.1 Ny bebyggelse

12.1.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.

§ 13 Aflysning af servitutter og lokalplaner

§ 13.1 Servitutter

13.1 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

- Akt nr. 11_A_66, fra dato 1975.01.15, Dok om fjernelse af ældre bebyggelse.
- 11_K_266 fra 1982.11.92 Dok om betingelser i forb. med dispensation fra best. i Byplanvedtægt
- 11_G_396 fra 2005.07.26 Påbud til skandinavisk Tandhjulsfabrik om at undersøge forureningen på ejd. Mm inden 28/9 2005

13.2 Følgende lokalplaner aflyses.

- Med den endelige vedtagelse af 1.86 Ishøj Erhvervspark ophæves følgende lokalplaner og byplanvedtægt:
- Byplanvedtægt 3, vedtaget af Torslunde-Ishøj Kommunalbestyrelse d. 8 februar 1967
- Lokalplan 1.19, Baldershøj, vedtaget af Ishøj Byråd d. 26 maj 1986
- Lokalplan 1.27, for erhvervsområde ved Industribuen, vedtaget af Ishøj Byråd d. 22 marts 1999
- Lokalplan 1.44, Ishøj Motorcenter, med kommuneplantillæg nr. 12, vedtaget af Ishøj Byråd d. 4. januar 2005
- Lokalplan 1.49, butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer ved Industridalen, vedtaget af Ishøj Byråd d. 29 juni 2006
- Lokalplan 1.55, butikker for særlig pladskrævende varer ved Ishøj Stationsvej/Køge Bugt Motorvejen med kommuneplantillæg nr. 17

§ 14 Retsvirkninger

§ 14.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd
XX. XXXXX 20XX

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

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

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

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

Bilagsgliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 Eksisterende forhold

Bilag 2 - Kortbilag 2 Delområder

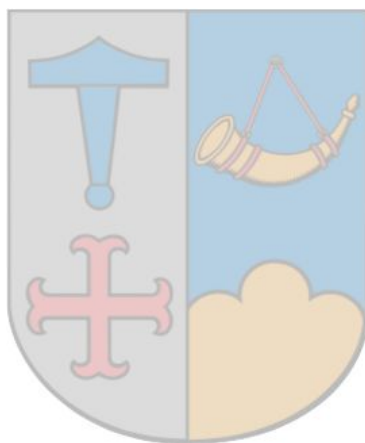
Bilag 3 - Kortbilag 3 Trafik

Bilag 4 - Kortbilag 4 Beplantning

Bilag 5 - Kortbilag 5 Skiltning

Bilag 1

Kortbilag 1 Eksisterende forhold



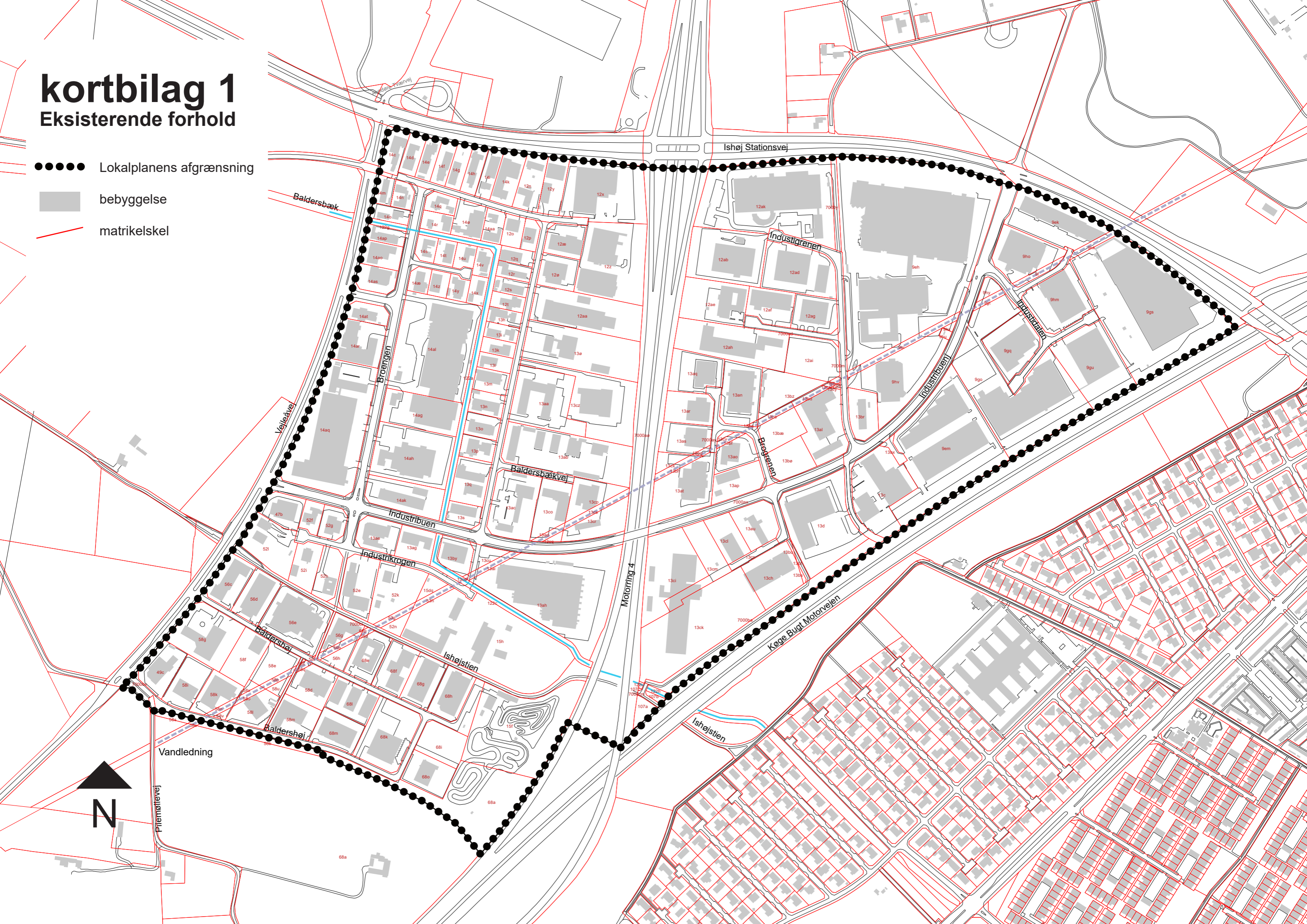
kortbilag 1

Eksisterende forhold

●●●●● Lokalplanens afgrænsning

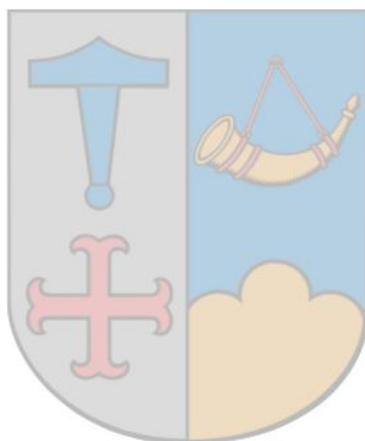
■ bebyggelse

— matrikelskel



Bilag 2

Kortbilag 2 Delområder



kortbilag 2

delområder

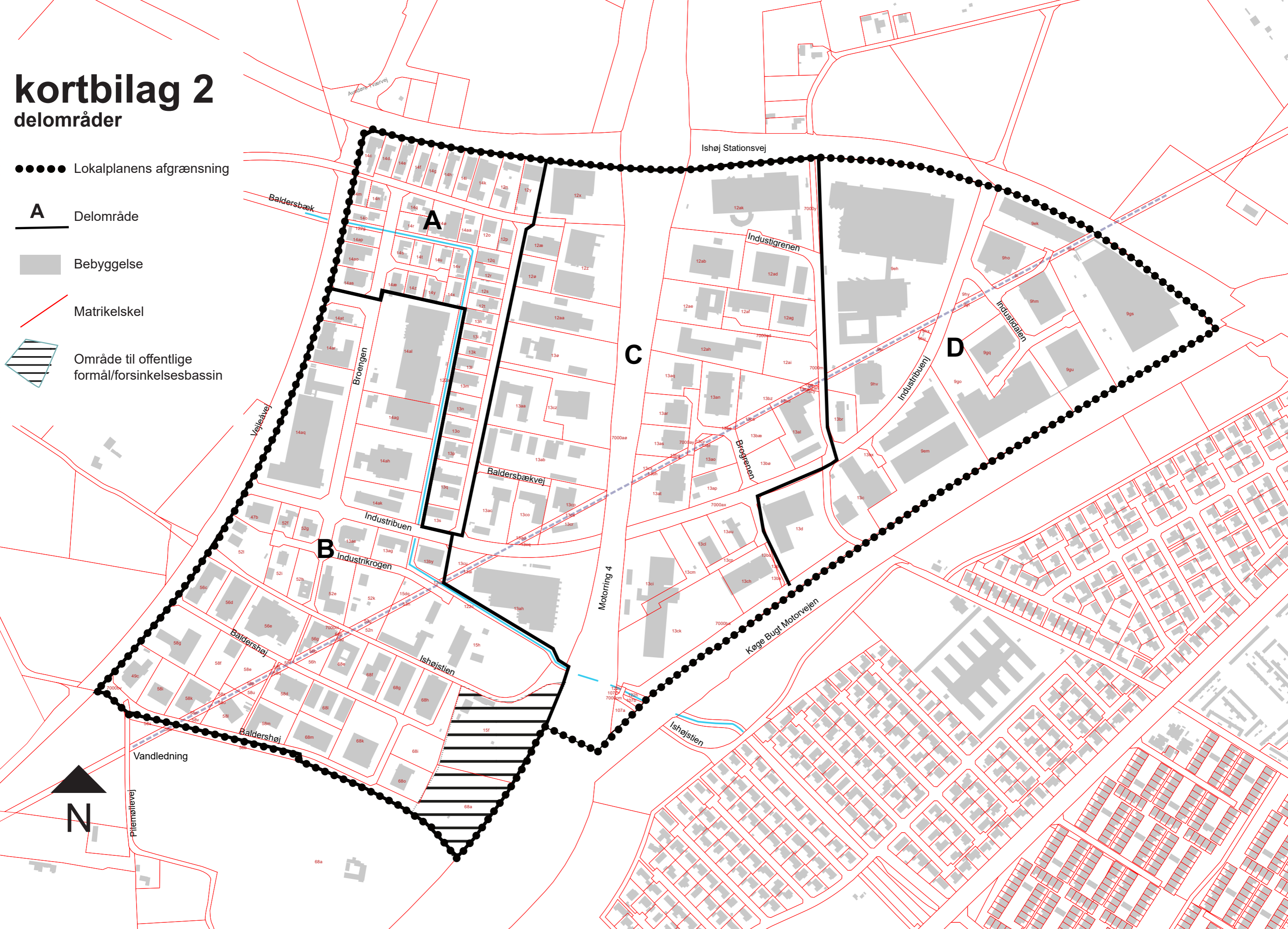
●●●●● Lokalplanens afgrænsning

A Delområde

■ Bebyggelse

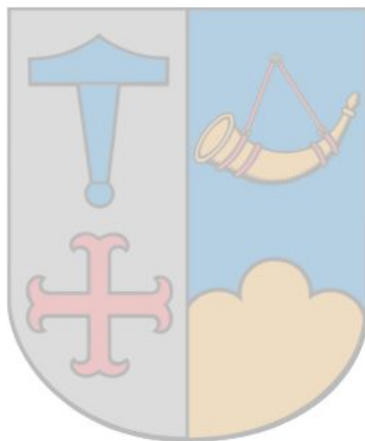
— Matrikelskel

▨ Område til offentlige formål/forsinkelsesbassin



Bilag 3

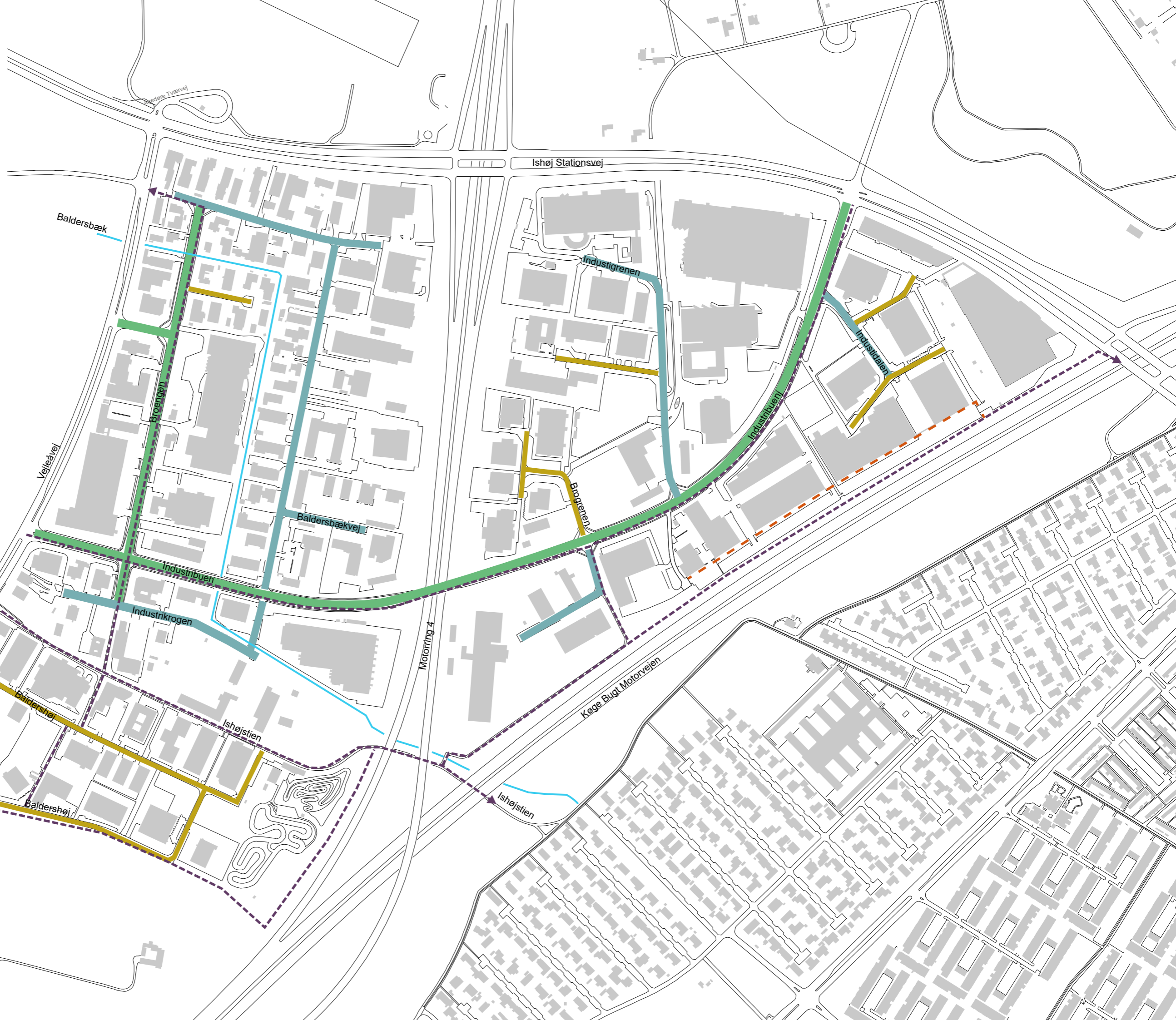
Kortbilag 3 Trafik



kortbilag 3

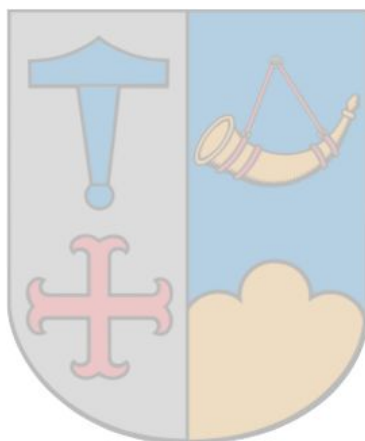
trafik

-  Bebyggelse
-  Vejbrede 20 m
-  Vejbrede 12 m
-  Vejbrede 10 m
-  Sti
-  Fortov



Bilag 4

Kortbilag 4 Beplantning



kortbilag 4

beplantning

bebyggelse

Beplantningsbælte ved motorvej, 15 m

Beplantningsbælte 5 m

Beplantningsbælte eksisterende

Særlig markant beplantning som danner "træport" til området

Forsinkelsesbassin til regnvand

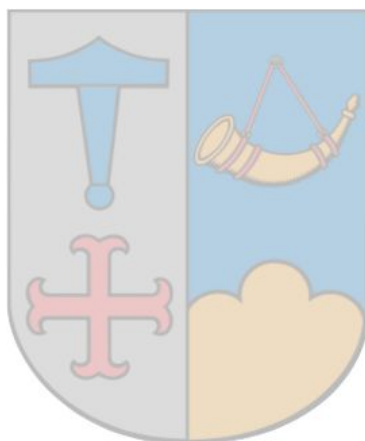


Pilemøllevej



Bilag 5

Kortbilag 5 Skiltning



Kortbilag 5

Skiltning

- Lokalplanens afgrænsning
- bebyggelse
- matrikelskel
- Fælles fritstående skilt op til 12 meter
- Fælles fritstående skilt 6 meter
- Ét fritstående skilt maks. 4 meter i indkørsel
- Ét fritstående skilt maks. 2 meter i indkørsel

