

Lokalplan

1.99 - Boliger på Industrivangen 20-26



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 07.12.2021



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	8
Overordnet planlægning	17
Øvrig planlægning og lovgivning	20
Bestemmelser	30
§ 1 Lokalplanens formål	31
§ 2 Område og zonestatus	32
§ 3 Udstykning/matrikulære ændringer	33
§ 4 Anvendelse	34
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	35
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	37
§ 7 Vej, sti og parkering	39
§ 8 Ubebyggede arealer	41
§ 9 Klima og energi	44
§ 10 Forsyning	45
§ 11 Grundejerforening	46
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen	47
§ 13 Servituter	48
§ 14 Ophævelse af lokalplan	49
§ 15 Retsvirkninger	50
Vedtagelsespåtegning	51
Kort og bilag	52
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	53
Kortbilag 2 Delområder	54
Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering	55
Kortbilag 4 Veje, stier og parkering	56

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

Ishøj Kommune ønsker at fortsætte den igangværende udvikling og omdannelse af det tidligere erhvervsområde. Helhedsplanen, der blev vedtaget i 2015, danner grundlag for udviklingen i området og fastlægger principper for bygningshøjder, bebyggelsesprocenter, veje, forbindelser, grønne områder samt klimatilpasning.

For at sikre intentionerne i Helhedsplanen, om de overordnede strukturer, er der sat en minimums grænse for størrelsen af et lokalplanområde. Grænsen er 8.600 m², og det areal opfylder lokalplanen.

Ejere af Industrivangen 20 - 26 ønsker at udvikle området til etageboliger i overensstemmelse med helhedsplanens principper for området. Der er således udarbejdet et skitseprojekt, hvor der opføres fire bygningsstænger med varieret højder. Lokalplanen udarbejdes på baggrund af skitseprojektet, og sætter rammer for omfang og fremtræden af bebyggelsen, de tilhørende opholdsarealer og stier samt klimatilpasning.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at omdanne det tidligere erhverv til et harmonisk byområde med boligbebyggelse. Intentionerne har endvidere baggrund i helhedsplanen for "Det Lille Erhvervsområde", der også skal sikre, at lokalplanområdet ikke opleves isoleret, men derimod indgår i et samspil med det omkringliggende område.

For at den ønskede udvikling og omdannelse kan ske, stilles der krav til, at der etableres grønne fælles friarealer med en høj rekreativ kvalitet, herunder blandet plantearter og opholdsmuligheder. Der stilles i lokalplanen også krav til, at området har adgang og forbindelse til eksisterende og fremtidige stiforbindelser og klimatilpasningsløsninger i området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet udgør ca. 9788 m² og er afgrænset af erhverv mod nord, Industrivangen mod øst og S-togbanen mod vest. Syd for området ligger varmegærket og genbrugsstationen.



Lokalplanområdet med tilstødende veje samt S-togbanen

Lokalplanområdet er omfattet af fire ejendomme, matrikel 19fa, 19fb, 19fd og 19fc, Ishøj By, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet er en del af et ældre erhvervsområde med portnerboliger og har derfor haft status af et blandet bolig- og erhvervsområde. Området er i en omdannelsesproces, som forventes at forløbe over en række år i takt med at virksomhederne flytter fra området.

Umiddelbart sydøst for lokalplanområdet ligger Fasanparken og Baldershuse, der er etageboliger fra 2010 og dermed det boligbyggeri, der satte gang i omdannelsen af erhvervsområdet. Byggeriet består af tre boligblokke i 4-6 etager, som i bygningshøjde stiger mod øst og Strandområdet.



Balders huse ses i baggrunden og Fasanparken i højre side af billedet

Syd for lokalplanområdet ligger Ishøj Varmeværk for enden af Industrivangen, hvor der også er adgang til Ishøj Genbrugsstation. Varmeværkets administrationsbygning er i ét plan og bygget i sidst 1960'erne. Området er omgivet af træer og anden bevoksning. Varmeværkets skorsten på 74 meter rejser sig markant i området. Syd for varmekærket og Industrivangen fører en sti ud til den grønne kile, som er et naturskønt område.



Indgang til Genbrugsstationen og Varmeværkets administrationsbygning. Varmeværkets skorsten rager op i baggrunden.

Vest for lokalplanområdet ligger S-togsforbindelsen mellem København og Køge bag en jordvold. En række høje træer danner grænse mellem lokalplanområdets afgrænsning og tracé.

Anvendelse

Lokalplanområdet bliver anvendt til erhverv.

Bebyggelse

Bygningerne på Industrivangen 20, 22 og 24 ligger ud til vejen og en enkelt tilbagetrukket på grunden op mod det grønne bælte. Enkelte steder er små områder med græs, mens de større arealer foran og imellem bygningerne er befæstet med asfalt, der bliver brugt til parkering og oplag. Bygningsmassen er i lokalplanområdet ikke bevaringsværdige og vil med realisering af lokalplanen blive revet ned.



Den vestlige del af lokalplanområdet grænser op til et grønt bælte af græs. Det grønne bælte og fortov medvirker på nuværende tidspunkt til at skæmme området for skinnerne. .



Grønt område der ligger mellem lokalplanområdet og S-togsforbindelsen.

Ubebyggede arealer

Foran bygninger er arealerne asfalteret og bliver brugt til parkering. Terrænet er fladt med en lille hældning ved adgangsvejen til Industrivangen 26.

Vej, sti og parkeringsforhold

Der er private indkørsler fra Industrivangen.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at omdanne en del af "Det lille erhvervsområde" til et boligområde med varierende bebyggelse, der har en central beliggenhed i byen. Den rekreative kvalitet sikres med rekreative grønne fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger, der anlægges i samspil med det omkringliggende område.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Området skal anvendes til etageboliger og opdeles i delområde A og B.

Anvendelsen i delområde A fastlægges til boligområde

Anvendelsen i delområde B fastlægges til fællesområde.

Bebyggelse

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 100. Der må opføres i alt 122 lejligheder med 2 - 4 værelser med en gennemsnitlig størrelse på 80 m² i bruttoetageareal.

Bebyggelsen opføres i et modulært system i fire længer, der omkranser et fælles grønt fællesareal "gårdrum". Gårdrummet tænkes som et " hjerte" i midten af bebyggelsen, hvor beboerne kan trække sig tilbage og tage del i forskellige aktiviteter i det grønne udemiljø. Gårdrummet har et varieret "landskab" med beplantning, små bakker, lavninger/regnbede til håndtering af regnvand og fælles grønne flader der indbyder til leg og ophold samt små interne stier.

Bygningerne placeres forskudt, så de ikke fremstår for voluminøse. Bebyggelsen opføres i 3 - 5 etager og adgangen til boligerne sker fra parkeringspladsen via altangange og elevator.

Boligerne opføres med glasfacader kombineret med træ og tegl. Gavlen beklædes i mursten i mørke nuancer indenfor jordfarve- og gråtoneskalaen og detaljeres med muredetaljer, hvor udvalgte sten trækkes frem eller tilbage, dette vil skabe skyggevirkninger på gavlene og gøre dem "levende". Hver bygningsgavl skal have forskellige mønstre i muredetaljen, sådan at hver bygningsgavl får egen identitet.



Billedet viser gavle i forskellige mønstre

Ligeledes vil der på facaden ved elevatorsiden være svalegange, som udføres med udskudte altaner. Værnet skal beklædes i massive trælister, så der skabes skift og variation på facaden. Altaner ved svalegang skal være 1.5 X 2 meter.

Mod gårdarealet er der private altaner i minimum 1.5 X 3,5 meter, disse skal visse steder beklædes med trælister for at hindre indbliksgener og give den enkelte beboer en privatsfære.



Elevator-og trappetårne skal inddækkes i samme trælister som altanværne ved svalegange, således at de fremstår som arkitektoniske elementer. Tekniske anlæg skal ligeledes inddækkes og overdækkes.

Taget skal bestå af sedumtag, med plads til solceller.



Ubebyggede arealer



Opholdsarealer indrettes med fællesarealer til leg, ophold og biodiversitet, forskellige kantzoner bl.a. med haver til stuelejligheder, et gennemgående gårdrum og et afvekslende forløb af stier og beplantning med træer og buske.

De fælles friarealer gøres oplevelsesrige, blandt andet via integrering af et åbent vandløb der både er en oplevelse, en klimatilpasningsløsning og herunder også en del af områdets afvandingsprincip. Desuden forsynes arealerne med legeplads for børn og andre aktiviteter. Aktiviteter kan eksempelvis være udendørs spil for voksne og/eller legeplads med bakker og lavninger til børn og andre beboere.

Stier i og på tværs af gårdrum anlægges med grus. Den primære belysning vil være nedadgående pullertbelysning.

Der er udvalgte plantearter af træ, buske og græsarter, som skal være på udearealerne.

Enkeltstående træer



Spidsløn



Avnbøg



Blodbøg

Græs og blomster



Blåtop



Japansk blodgræs



Diamantgræs



Agastache



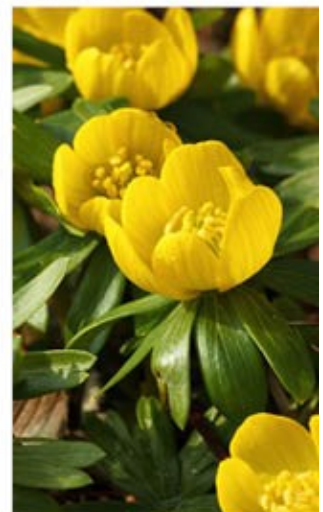
Alium



Bjørngræs



Elefantgræs



Eranthis

Mindre træer som skal plantes i klynger



Japansk kirsebær



Paradis æble



Rødtjørn



Bærmispel



Visualisering af gårdrummet med forskellige plante- og træarter som er defineret i lokalplanens bestemmelser

Vej, sti og parkering

Der etableres adgangsvej fra Industrivangen overfor eksisterende kryds.

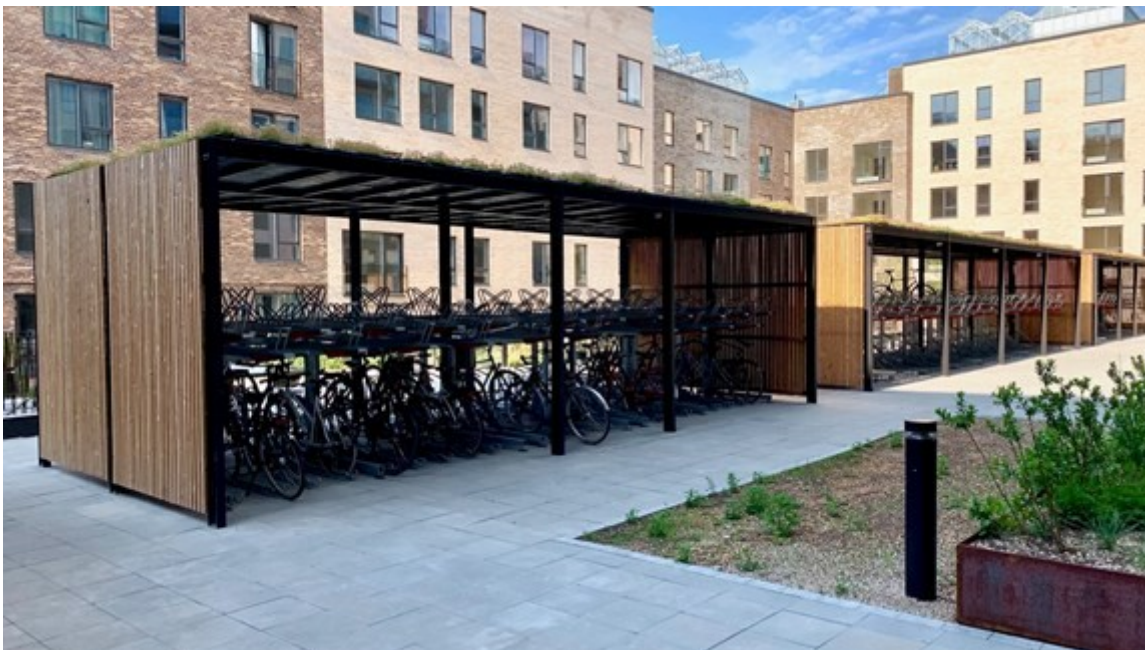
Der etableres én parkeringsplads pr. bolig, og herudover etableres der fem handicapparkeringspladser. Parkeringspladsen anlægges i græsarmring med indramning i fliser.

I "Ladestanderbekendtgørelsen" (bekendtgørelse af 5. marts 2020) om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger er der fastsat en række regler for opstilling af ladestandere til elektriske biler på visse parkeringspladser. Ved nybyggeri, hvortil der anlægges flere end 10 parkeringspladser, skal alle parkeringspladserne forberedes til at kunne få etableret ladestandere



Eksempel på parkeringsplads med græsarmøring

Der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvor 50 % er overdækket. Taget skal udføres i sedum og facaden skal beklædes i samme trælistesystem som elementer i bygningsfacaden. For at gøre konstruktionen let i udtryk, skal mindst to sider holdes åbne.



Eksempel på overdækket cykelparkeringsplads.

Langs S-togsbanen etableres adgang fra bebyggelse til stiforbindelse udenfor lokalplanområdet, hvorfra det er muligt at bevæge sig direkte til Ishøj Station. Der etableres desuden flere tværgående stier gennem bebyggelsen, som sikrer en vis grad af sammenhængskraft mellem bebyggelsen og de omkringliggende omgivelser.



Klima

I forbindelse med byudviklingen er det et krav, at klimatilpasning skal bidrage til at skabe merværdi og identitet i området. I helhedsplanen for Det Lille Erhvervsområde stilles der krav til at der indarbejdes LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) i hele området på matrikler, langs vejene og på pladser i området. Ønsket er dermed at skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse gennem hele bydelen. Det er afgørende, at regnvandshåndteringen i området er i terræn eller terrænnært for både fællesområder og på matriklerne for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Ved at etablere grønne fælles friarealer optimeres muligheden for nedsivning af regnvand på egen grund. Til sikring af lokal afledning af regnvand indarbejdes regnvandsbede, wadier og lignende løsninger til lokal afledning og forsinkelse af regnvand. Grønne fælles friarealer og klimasikringsløsninger bidrager til at højne den rekreative kvalitet betragteligt. Samspillet mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område øges på samme tid.

Grønne tage

Lokalplanen lægger op til at der skal etableres grønne tagflader på bygninger og overdækkede cykelparkeringspladser. Grønne tage er en del af den samlede løsning for afledning af overfladevand, og giver desuden visuelle forbedringer for beboere, hvor der er kig til tagflader.

Solceller

For at underbygge intentionen om bæredygtighed i området kræver lokalplanen at der etableres solcelleanlæg på bygningers tagflader, som ikke bliver brugt til tagterrasser eller

grønne tag.

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 hovedstadsområdets planlægning. Ishøj By ligger i det ydre storbyområde tæt på de indre kiler og kystkilen.

Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i kommunen. Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en letbane, der vil køre fra Ishøj til Lundtofte i nord langs Ring 3.

I henhold til fingerplanen skal der ske 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 meter fra stationen og ligger derfor stationsnært. En intensiveret brug af området som høj boligkoncentration er således i tråd med Fingerplanens principper om, at byudvikling og byomdannelse skal koordineres i forhold til hovedstadsområdets overordnede infrastruktur. Herunder med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening.

Helhedsplanens princip om tryk og sikker kobling til det eksisterende stisystem ned til stationen vil kunne øge passagergrundlaget for den kollektive trafik og mindske antallet af biler, ligesom kravet om én parkeringsplads pr. bolig forventes at have en effekt på bilismen.

Lokalplanen muliggør en omdannelse af et erhvervsområde til et levende grønt boligområde, som med sin moderne fremtoning vil komplementere den eksisterende boligmasse, som hovedsageligt er opført i 1970'erne i Ishøj by.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af rammen 1.B.26 "Klimaparken".

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

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

I lokalplanen er udfordringer ifm. udpegningen beskrevet, og der stilles krav om særlig håndtering af regnvand ved ekstreme regnvandshændelser med krav om tilbageholdelse af en del regnvand på egen matrikel. Helhedsplanen indeholder også et princip om et klimaprojekt for hele omdannelsesområdet som helhed, som sikrer mere plads til tilbageholdelse af regnvand i området på overfladen. Dette princip er både gældende i vejudlægget samt på den centrale grønne plads, som delområde B er en del af.

Der er taget stilling til klimaændringer i lokalplanen, hvilket betyder, at der stilles krav til tilbageholdelse af vand på egen grund samt krav til at regnvand anvendes i rekreative og overflade løsninger, der spiller sammen med boligbyggeriet. De rekreative løsninger vil skabe merværdi for områdets borgere.

Derudover vil der senest i 2022 blive udarbejdet en ny risikostyringsplan for hele Ishøj Kommune, der indeholder initiativer, der skal medvirke til at reducere risikoen for oversvømmelse fra stormflod fra havet.

Kommuneplan 2020 – Ishøj Kommune	Kommuneplanramme: 1.B.26 - Klimaparken
Hovedanvendelse	Boligområde
Generelle anvendelsesbestemmelser	Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations-, service- og kontorerhverv op til 1.500 m ² , blandede byfunktioner,
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsens Omfang	Maksimal bebyggelsesprocent: 100 Maksimal etage: 8 Maksimal højde: 28 meter
Bebyggelsens omfang for boligområder	Maksimal bebyggelsesprocent: 100 Maksimal etage: 8 Maksimal højde: 28 meter
Specifik anvendelse	Boligområde som: Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser	<p>PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.</p> <p>CYKELPARKERING ved etagebyggeri Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.</p> <p>To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.</p> <p>Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning. Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af 'Det lille erhvervsområde', Ishøj, september 2015.</p> <p>DRIKKEVAND Område med drikkevandsinteresser (OD).</p>

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2020.

Lokalplan

Lokalplanens område på Industrivangen 26 er omfattet af lokalplan nr. 1.81. Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.99.

Lokalplanens område på Industrivangen 20 - 24 er omfattet af lokalplan 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej. Lokalplanen ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.99.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet (Industrivangen 22) har kortlægning af et område med forurening på vidensniveau 2 (V2). Det betyder, at der er dokumentation for jordforurening på arealet. Derfor skal der ansøges om § 8-tilladelse ved bygge- og anlægsarbejde og ved ændret arealanvendelse jf. Jordforureningsloven.

Lokalplanområdet (Industrivangen 26) er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Dette betyder, at der er mistanke om forurening, og derfor skal der laves forureningsundersøgelser.



Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 1,8 km fra kysten, og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. Idet området ligger i byzone betegnes området som kystnært byområde, og der skal i henhold til planloven redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

I den allerede omdannede del af erhvervsområdet er der blandt andet opført etageboligblokke med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Nord for lokalplanområdet ligger Ishøj Rådhus med en maksimal bygningshøjde på 32 meter. Set fra kystområdet placeres den nye bebyggelse på lokalplanområdet heri mellem, og vil med varierende bygningshøjder i et spænd fra 11 til 27 meter komplementere det omkringliggende byggeri.

Lokalplanens krav til varierende bygningshøjder sikrer et åbent landskab og et godt udkig ud over strandparken for de fleste bagvedliggende etagebyggerier.



Visualisering af klimaparkens byggeri set fra kysten

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.99 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, der ophæves i forbindelse med lokalplanen, er listet op nedenfor og fremgår også af bestemmelserne.

Matr. nr. 19fc	Byrde	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Status
10.11.1960 Filnavn: 11_A_434	Byplanvedtægt	Ophæves i ny lokalplan fsva. lokalplanområdet.	Ishøj Kommune	Ophæves
27.11.1961 Filnavn: 11_A_434	Landvæsensnævnsforlig	Ledningerne er beliggende på matr.nr. 19fi og off. vej Industrivangen udenfor lokalplanområdet.	Ishøj Forsyning	
07.05.1962 Filnavn: 11_M_112	Dok om grundejerforening	Medlemskab af grundejerforening på alle grunde udstykket fra 19a.	Ishøj Kommune	Ophæves
20.06.1962 Filnavn: 11_M_112	Dok om forsynings-/ afløbsledninger,		Ishøj Kommune	

11.12.2003 Filnavn: 11_G_15	Lokalplan 1.11.3 med tillæg nr. 5 til kommuneplan		Ishøj Kommune	Ophæves
--------------------------------	---	--	---------------	---------

Matr. nr. 19fd	Byrde	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Status
29.02.1964 Filnavn:	Dok om lagerskur og dettes evt. fjernelse		Ishøj Kommune	Ophæves
10.11.1960 Filnavn: 11_A_434	Byplanvedtægt	Ophæves i ny lokalplan fsva. lokalplanområdet.	Ishøj Kommune	Ophæves
27.11.1961 Filnavn: 11_A_434	Landvæsensnævnsforlig	Ledningerne er beliggende på matr.nr. 19fi og off. vej Industrivangen udenfor lokalplanområdet.	Ishøj Forsyning	
07.05.1962 Filnavn: 11_M_112	Dok om grundejerforening	Medlemskab af grundejerforening på alle grunde udstykket fra 19a.	Ishøj Kommune	Ophæves
20.06.1962 Filnavn: 11_M_112	Dok om forsynings-/ afløbsledninger og vej			
11.12.2003 Filnavn: 11_G_15	Lokalplan 1.11.3 med tillæg nr. 5 til kommuneplan		Ishøj Kommune	Ophæves

Matr. nr. 19fb	Byrde	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Status
10.11.1960 Filnavn: 11_A_434	Byplanvedtægt	Ophæves i ny lokalplan fsva. lokalplanområdet.	Ishøj Kommune	Ophæves

27.11.1961 Filnavn: 11_A_434	Landvæsensnævnsforlig	Ledningerne er beliggende på matr.nr. 19fi og off. vej Industrivangen udenfor lokalplanområdet.	Ishøj Forsyning	
07.05.1962 Filnavn: 11_M_112	Dok om grundejerforening	Medlemskab af grundejerforening på alle grunde udstykket fra 19a.	Ishøj Kommune	Ophæves
29.02.1964-2473-11	Dok om hegn, hegnsmur mv.		Ishøj Kommune	Ophæves
11.12.2003 Filnavn: 11_G_15	Lokalplan 1.11.3 med tillæg nr. 5 til kommuneplan		Ishøj Kommune	Ophæves

Matr. nr. 19fa	Byrde	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Status
10.11.1960 Filnavn: 11_A_434	Byplanvedtægt	Ophæves i ny lokalplan fsva. lokalplanområdet.	Ishøj Kommune	Ophæves
27.11.1961 Filnavn: 11_A_434	Landvæsensnævnsforlig	Ledningerne er beliggende på matr.nr. 19fi og off. vej Industrivangen udenfor lokalplanområdet.	Ishøj Forsyning	
07.05.1962 Filnavn: 11_M_112	Dok om grundejerforening	Medlemskab af grundejerforening på alle grunde udstykket fra 19a.	Ishøj Kommune	Ophæves
29.07.2015-1006593961	Dok om forsynings-/ afløbsledninger,	Varme: ledninger og tekniske anlæg	Ishøj Kommune	
11.12.2003 Filnavn: 11_G_15	Lokalplan 1.11.3 med tillæg nr. 5 til kommuneplan		Ishøj Kommune	Ophæves

Ejere og bygherrer er derudover selv ansvarlige for overblik over andre tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der skal gøres opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Støj

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

Jernbanestøj

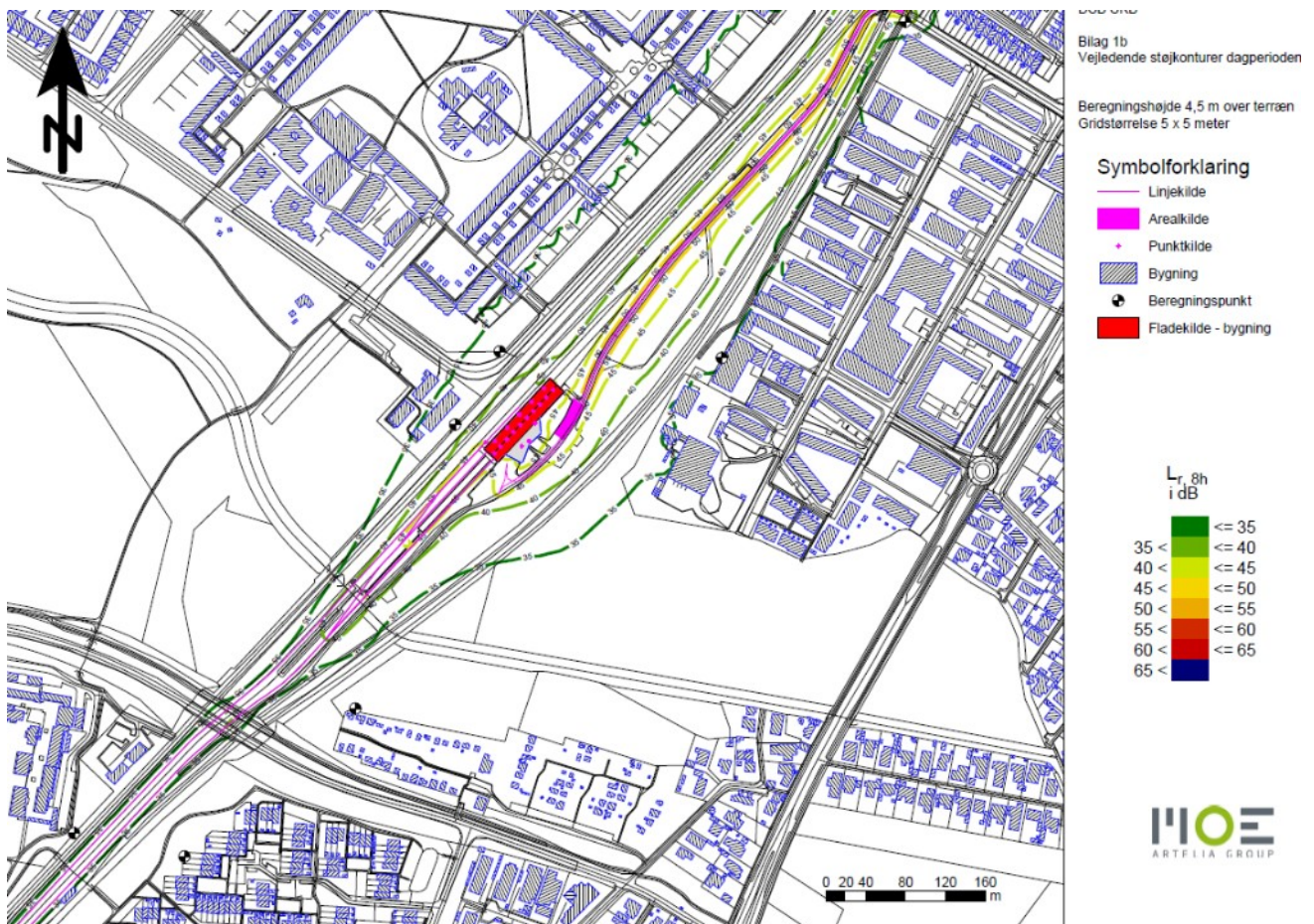
De vejledende grænseværdier på boligernes opholdsarealer og facader er 64 dB for jernbanestøj. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. For facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette er overholdt i lokalplanområdet.

Trafik støj

De vejledende grænseværdier på boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafikstøj. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. For facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Støjniveauet er overholdt overalt i lokalplanområdet.

Støj fra virksomheder

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne mod tilstødende boligområder og ejendomme, og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav. Støjniveauet er overholdt.



Vibration

Fra jernbaner kan der desuden forekomme vibrationer. Jf. Miljøstyrelsens vejledning 1/1997 " Støj og vibrationer fra jernbaner" skal mindste afstanden til huse på banestrækninger som denne være 25 meter. Hvis det ønskes, at der skal bygges tættere på jernbanen end dette, bør der udføres målinger af vibrationer. Lokalplanområdet er placeret mindst 100 meter fra jernbanen, kravet er dermed overholdt uden yderligere beregning.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

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 muliggør opførelse af boligbebyggelse, der ikke er en grundvandstruende aktivitet.

Forsyning

Området er separat kloakeret.

Spildevand

Spildevand fra bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

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

Klima og Energiplanlægning

Ishøj Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan for hele regnvandssystemet i Ishøj. Lokalplanområdet vil i forbindelse med byomdannelsen udføre klimatilpasning for regnvandshåndteringen i oplandet.

Eksisterende regnvandsledninger i oplandet skal fremover kun håndtere regnvand fra kørebaner og parkeringspladsarealer fra matriklerne.

Tagvand fra matriklerne forsinkes på egen grund ved hjælp af for eksempel bassiner og wadier og indarbejdes som en integreret rekreativ del af friarealerne. Det håndteres videre i nyt separat åbent vandrende/wadi system langs vejene.

Solceller

Der stilles med lokalplanen krav om solceller i bebyggelsen, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig. Samtidig underbygger det intentionerne om bæredygtighed og klimatilpasning i bebyggelsen.

Grønne tage

I forbindelse med at regnvand skal forsinkes på egen grund, er grønne tage en effektiv løsning, fordi de kan optage op til 50-70 % af årsnedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed spildevandssystemet for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små tagplanter (eksempelvis stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften. Det betyder, at beboere i bebyggelsens øverste etager får udsigt til mere grønt.

Der stilles i lokalplanen krav om begrønnede tage (sedum tage) på bebyggelsen og cykelskure.

Brand og redningsforhold

Udstykninger til nye boligområder skal godkendes i forhold til brand- og redningsforhold af myndigheden Ishøj Kommune.

Renovation

Da grundvandet står højt i området, vil det ikke være hensigtsmæssigt at nedgrave affaldssystemer. Derfor giver lokalplanen mulighed for at placere dem på terræn.

Bebyggelsen bliver forsynet med minimum fire affaldsstationer for enden af hver bygningsstang, 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. Da der jf. Ishøj Kommunes regulativ for husholdningsaffald, som er udarbejdet i medfør af affaldsbekendtgørelsen, stilles krav til kildesortering, vil det som følge heraf ikke være muligt at have affaldsskakter i bebyggelsen.

Lov om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering. Ishøj Kommune har foretaget en screening af lokalplanen og vurderer på den baggrund at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der blev derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Screeningen har ikke været i høring hos Kroppedal og Center for Park-, Vej- og Miljø som berørte myndigheder jf. § 32. Ændringerne vedrører ikke de nævnte eller andre myndigheders kompetenceområder.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplanen.. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at ændringerne ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport.

Vurdering er taget på baggrund af:

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boliger
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt, hvad angår støj, luft og vand

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at ændringerne i lokalplanforslaget ikke medfører en igangsættelse af en miljøvurderingsproces med en tilhørende miljørapport.

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

Lokalplanens formål er at sikre at:

- området udlægges til boligformål til etageboliger,
- der anlægges et fællesområde, interne stiforbindelser og opholdsarealer i delområde B,
- der kun opføres boliger i delområde A,
- der bliver indarbejdet klimatiltag rekreativt og synligt i delområde B, sådan at forsinkelse af regnvand sker på egen grund,

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

2.1.2 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag A og omfatter følgende matrikler.

19fd, 19fc, 19fb, 19fa, Ishøj By, Ishøj

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 Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone.

§ 3

Udstykning/matrikulære ændringer

§3.1 Matrikulære ændringer

3.1.1 Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og formål.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde

4.1.1 Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, som vist på kortbilag 2.

4.1.2 Delområde A anvendes til helårsbeboelse som etageboliger.

4.1.3 Delområde B anvendes til fælles friarealer med offentlig tilgængelighed.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

5.1.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter og kun i delområde A.

5.1.2 Der må ikke opføres skure, carporte, eller anden form for småbyggeri i delområde B. Bortset fra et enkelt udhus til opbevaring af redskaber der anvendes til at vedligeholde fælles friarealer.

§5.2 Bebyggelsesprocent

5.2.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 100 %. Den samlede byggeret må kun anvendes inden for delområde A.

§5.3 Bygningshøjder og etagefordeling

5.3.1 Der må højst opføres 122 lejligheder med en gennemsnitlig størrelse på 80 m² bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal.

5.3.2 Den enkelte bolig skal have en altan på minimum 1.5 meter X 3,5 meter, og ved stueetage en terrasse/have på minimum 2.5 x 3.5 meter.

5.3.3 Bebyggelsen må kun opføres med den placering vist på kortbilag 3 og som angivet i det følgende.

5.3.4 Bygningshøjden må ikke overstige 18 meter.

5.3.5 Den maksimale bygningshøjde er ved,

- en etage 3 meter,
- tre etager 12 meter,
- fire etager 15 meter,
- fem etager 18 meter

Etagefordelingen er vist på kortbilag 3.

5.3.6 Overdækket cykelparkering må maksimalt være 3,10 meter højt, og skal placeres, som vist på kortbilag 4.

5.3.7 Bebyggelsen skal opføres med sokkelkote på minimum 10 cm over nærliggende terræn, og faldet skal være væk fra bygninger.

§5.4 Udhuse

5.4.1 Der må kun opføres et enkelt udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer. Udhuset kan placeres i delområde B.

§5.5 Carporte/garager

5.5.1 Der må ikke opføres carporte eller garager i lokalplanområdet.

§5.6 Altaner

5.6.1 Der må ikke opføres overdækning på altaner og haver.

§5.7 Affaldsstationer

5.7.1 Der må ikke etableres affaldsskakter i bebyggelsen.

5.7.2 Ved hvert byggefelt til etageboliger opføres en affaldsstation, som vist på kortbilag 4

5.7.3 Affaldsstationer skal være let tilgængelige for beboere og renovationsbiler, og placeres centralt og synligt inde i området.

5.7.4 Der skal etableres de nødvendige faciliteter til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Ishøj Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Facader

6.1.1 Bebyggelsen opføres i 3 - 5 etager med terrassering som vist på kortbilag 3.

6.1.2 Facader opføres i glas kombineret med træ og tegl.

6.1.3 Gavlen beklædes i mursten i mørke nuancer indenfor jordfarve- og gråtoneskalaen og skal detaljeres med muredetaljer, hvor udvalgte sten trækkes frem eller tilbage.

6.1.4 Hver bygningsgavl skal have eget mønster i muredetaljen, sådan at hver bygningsgavl får egen identitet.

6.1.5 På facaden mod parkeringspladser ved svalegange skal der opføres udskudte altaner i minimum 1.5 meter i dybde og minimum 2 meter i længde. Værnet skal beklædes i trælistor med mellemrum, så der skabes variation på facaden.

6.1.6 Mod gårdarealet skal der opføres private altaner i minimum 1.5 X 3,5 meter, disse skal visse steder og på mindst 70 procent beklædes med trælistor med mellemrum for at hindre indbliksgener.

6.1.7 Altaner må ikke overskride byggefeltet.

6.1.8 Underpladen på alle altaner skal farves i samme farve som vinduesrammer.

6.1.9 Elevator-og trappetårne skal inddækkes i samme trælistor som altanværn, således at de fremstår som arkitektoniske elementer.

6.1.10 Tage skal opføres som grønt tag med en varieret sedumbeplantning

6.1.11 Tekniske anlæg skal inddækkes og overdækkes så de ikke er synlige og skal fremstå som en del af facaden.

§6.2 Belysning

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

6.2.2 Til belysning inden for veje og parkeringsplads må der kun anvendes samme armaturtype.

6.2.3 Pullerter skal placeres på sti og i det fælles gårdareal, og må have en højde på maksimum 1,2 meter.

6.2.4 Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

6.2.5 Der skal være belysning på facaderne, der markerer indgangsdøre.

6.2.6 Der skal være belysning ved affaldsstationer.

§6.3 Antenner og paraboler

6.3.1 Paraboler og antenner må ikke være synlige fra vej og skal i stueetage placeres så de er afskærmede af omgivende hæk.

§6.4 Overdækkede cykelparkeringspladser

6.4.1 Overdækket cykelparkering udføres i galvaniseret stålkonstruktion og skal beklædes på to facader med trælisters..

6.4.2 Taget opføres som grønne sedumtage.

§6.5 Skiltning

6.5.1 Reklameskiltning må ikke finde sted.

§6.6 Affaldsstationer

6.6.1 Affaldsstationer udføres i ikke-brandbart materiale, og beklædes med trælisters.

6.6.2 Taget opføres som grøn sedumtag.

§ 7 Vej, sti og parkering

§7.1 Vej

7.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Industrivangen som vist på kortbilag 4.

7.1.2 Langs Industrivangen fastsættes en byggelinje på 2,5 meter som skal plantes med enkeltstående træer efter principperne i § 8.1.3.

§7.2 Sti

7.1.1 I det indre gårdrum skal stierne have organiske og bugtede forløb. Stier skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

7.1.2 Der skal etableres to stiforbindelser til banestien som vist på kortbilag 4.

7.1.3 Stier på fælles friarealer skal etableres med slotsgrus.

§7.3 Parkering

7.3.1 Der skal etableres mindst én parkeringsplads pr. bolig.

7.3.2 Almindelige parkeringspladser skal være minimum 5 meter lange og minimum 2,5 meter bredde.

7.3.3 Udover de almindelige parkeringspladser skal der anlægges:

- Mindst fire handicapparkeringspladser med en længde på 5 meter og bredde på 3 meter.
- Mindst én handicapparkeringsplads med en længde på 8 meter og en bredde på 3,5 meter.

7.3.4 Parkeringsarealer skal etableres med en vandgennemtrængelig belægning som f.eks. græsarmeringssten med indramning i fliser.

7.3.5 Der må ikke parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovation eller lignende.

7.3.6 Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer på over 3.500 kig og lystfartøjer. Såsom campingvogne, både og trailere.

7.3.7 Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig, hvor mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Opholdsarealer

Beplantning omkring bebyggelse

8.1.1 Langs Industrivangen og banestien, skal der anlægges en byggelinje på mindst 2.5 meter som skal anlægges som i §§ 8.1.3 - 8.1.6. Byggelinjen skal holdes fri for parkering og bebyggelse.

8.1.2 Langs den nordlige side, skal der anlægges en byggelinje på mindst 2 meter som skal anlægges med træer af arten *Tilia platyphyllos* – storbladet lind. Træerne skal anlægges med en afstand på maks. 4 meter.

8.1.2 Langs Industrivangen og banestien skal der anlægges en række af træer. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på minimum 4 meter langs banestien og maksimum 3 meter mod Industrivangen.

8.1.3 Langs Industrivangen skal der anlægges sammenhængende bøgehæk.

8.1.4 Træer skal være saltbestandige og skal være af arten Krimlind mod banestien,

8.1.5 Træer skal være saltbestandige og være mindst tre af arterne Krimlind -*TILIA EUROPAEA PALLIDA*, Spidsløn - *Acer platanoides*, Avnbøg eller rødbøg mod Industrivangen.

Landskab i det indre gårdrum

8.1.6 Inden for lokalplanområdet skal der etableres et fællesareal, afgrænset af de fire bygninger.

8.1.7 Der skal etableres "landskaber og bakker" med en variation af både tæt og spredt beplantning. Der skal være arealer med klippet græs, og arealer med vildtgroende naturgræs/elefantgræs og med eng- og markblomster.

8.1.8 I delområde B, skal beplantningen som minimum omfatte;

- 30 enkeltstående træer, hvor der skal være minimum tre arter af træer, valgt ud fra arterne, bøg, lind, rødbøg, ask, ahorn, bæverasp og/eller småbladet lind.

- fem klynger af tætte blomster/græs, hvor der skal være minimum 6 arter af græs/blomster, diamantgræs, elefantgræs, japansk blodgræs, agastache, allium, erantis, iris, blåtop, bjørnegræs.

- fire træklynger af mindre træer, hvor der skal være minimum tre arter af arterne, japansk kirsebær, paradisæbler, rødtjørn og bærmispel.

* Ved "klynge" forstås en gruppe på minimum tre buske eller træer.

8.1.9 Der skal etableres lavninger, regnbede, som kan bidrage til at håndtere og forsinke regnvand, som ikke ledes til kloakken.

8.1.10 Regnvandskanaler, lavninger og regnbede skal udformes landskabeligt, og anlægges med en tæt og afvekslende beplantning af blomster og vandsugende planter som vandgran, piletræer, hjertebladet el - alnus cordata og hængepil.

8.1.11 Langs den gennemskærende sti i delområde A, skal der anlægges minimum to bakker med en højde på minimum 75 cm. og de skal udformes landskabeligt. Bakkerne skal beplantes med buske eller træer som beskrevet i §§ 8.1.4 og 8.1.5 .

8.1.12 Der skal etableres minimum tre opholdsarealer med en fast belægning i grus eller fliser.

8.1.13 Der skal etableres en legeplads.

Note - Opholdsarealer

De ovenstående bestemmelser §§ 8.1..gælder for delområdet B vist på kortbilag 2 og fastlægger typen og mængden af beplantning og landskabelige elementer.

§8.2 Forhaver og terrasser

8.2.1 Forhaver i stueetagen skal afgrænses i kirsebærlaubærhæk.

§8.3 Belysning

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

8.3.2 Til belysning inden for hver funktion (ved indgangspartier, veje, stier, parkeringsplads osv.), må der kun anvendes samme armaturtype.

8.3.3 Pullerter skal placeres på sti og i det fælles gårdareal, og må have en højde på maksimum 1,2 meter.

8.3.4 Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

8.3.5 Der skal være belysning på facaderne, der markerer indgangsdøre.

8.3.6 Der skal være belysning ved miljøstation samt affaldsstationer.

§8.4 Oplag

8.4.1 Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR

9.1.1 Regnvandshåndteringen i området skal være i terræn på fællesområder for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området.

9.1.2 Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede, og så vidt muligt afledes/fordampes/anvendes synligt på fællesarealerne mellem bygningerne.

9.1.3 Overfladevand fra parkerings- og vejarealer skal ledes til eksisterende regnvandssystem.

9.1.4 Gældende afløbskoefficient skal overholdes.

§9.2 Grønne tage

9.2.1 Tagflader, der ikke fungerer som tagterrasser eller solceller skal begrønnes med mos, stenurt og græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand.

§9.3 Solceller/solfangere

9.3.1 Tagflader der ikke fungerer som tagterrasser, begrønning eller andet teknisk anlæg, skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

10.1.1 Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

10.1.2 Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S.

§10.2 Spildevand

10.2.1 Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S via eksisterende spildevandsstik.

§ 11 Grundejerforening

11.1.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt. Grundejerforeningen skal varetage de fælles arealer og anliggender.

§ 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, støj og vibrationer fra jernbaner samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.

12.1.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværk, og det offentlige kloaksystem.

§12.2 Anlæg af vej, parkeringpladser, sti, opholdsareal

12.2.1 Før bebyggelse kan tages i brug skal parkering, vejadgang og stier i området være anlagt efter bestemmelserne i § 7.

12.2.2 Før bebyggelse kan tages i brug, skal beplantning, landskab og regnvandshåndtering være etableret efter §§ 8.1 - 8.3

12.2.3 Før bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at de vejledende støjgrænser overholdes i indendørs opholdsrum og på de udendørs opholdsarealer.

§ 13 Servituter

13.1.1 Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over andre tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

13.1.2 Følgende servitutter ophæves:

- 10.11.1960 -11_A_434 (Byplanvedtægt)
- 07.05.1962 - 11_M_112 (Grundejerforening)
- 11.12.2003- -0 11_G_15 (Kommuneplantillæg)
- 29.02.1964 - 2473-11(Lager, skur)
- 29.02.1964 - 2473-11 Dok om lagerskur og dettes evt. fjernelse.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 1.99, ophæves følgende lokalplaner og byplanvedtægter ophæves for ejendomme på matrikel 19fa, 19fb, 19fd og 19fc, Ishøj By, Ishøj.

Lokalplan 1.14 - Ishøj Varmeværk

Lokalplan 1.81 - Daginstitution, Industrivangen 26

Byplanvedtægt 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.99 ophæves lokalplan nr. 1.14 - Ishøj Varmeværk, Lokalplan 1.81 - Daginstitution, Industrivangen 26 og Byplanvedtægt 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej.

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 forslaget 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

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd
07. 12 2021

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

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

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

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

Kortbilag 2 - Delområder

SIGNATURER

- Delområde A
- Delområde B



Kortbilag 3 - Bebyggelsens omfang og placering



Lokalplan 1.99 (Forslag)

Beskrivelse:
Alle mål i mm
Koter i m, (DVR90)

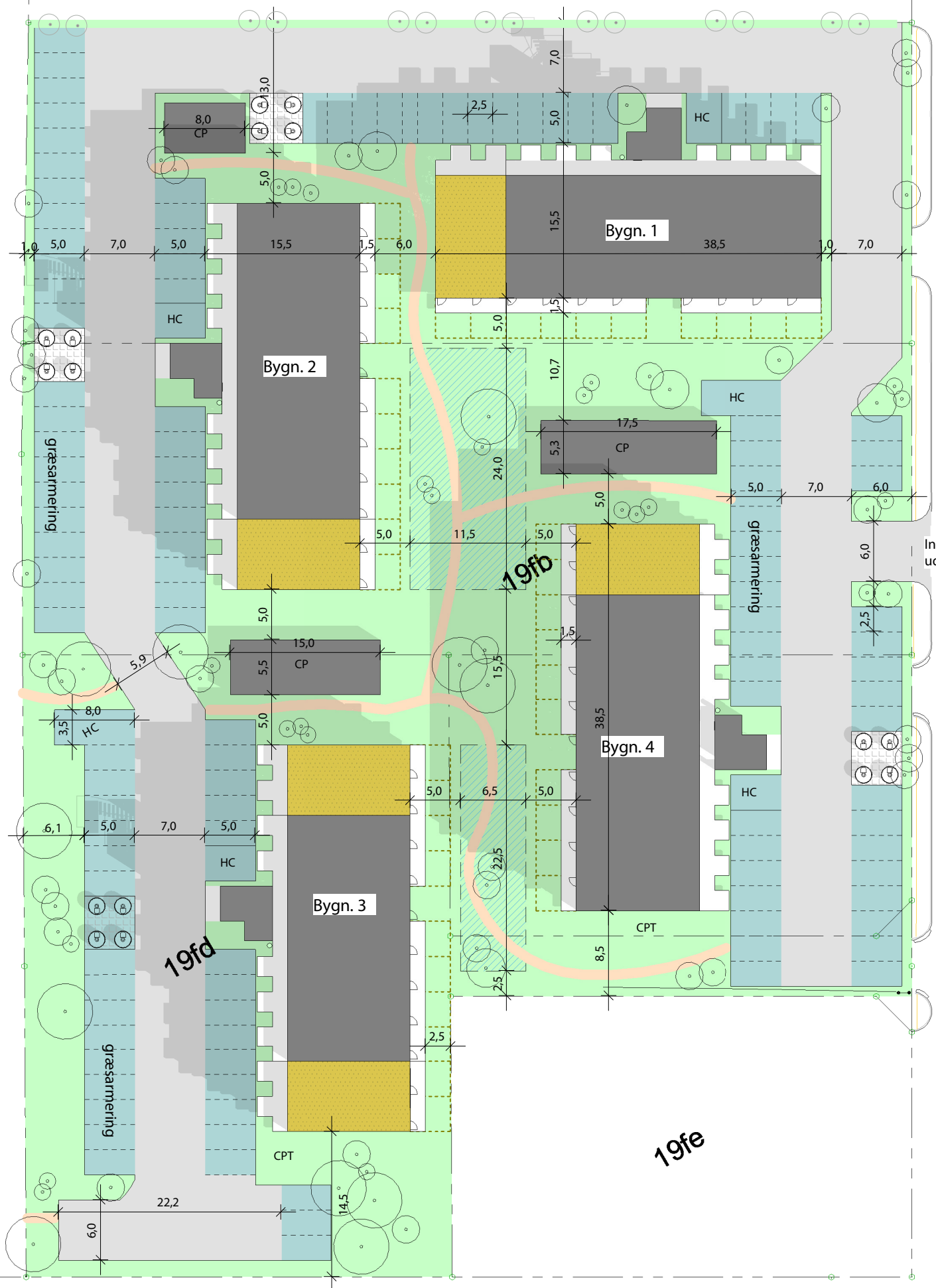
HENVISNINGER

Der henvises til de på tegningen anviste snit og de taljer.

SIGNATURER

- Byggefelt/lokalplangrænse
- Eksisterende skel
- Byggelinjer
- 1 etage, 3 meter
- 3 etager, 12 meter
- 4 etager, 15 meter
- 5 etager, 18 meter

Kortbilag 4 - Vej, sti og parkering



Beskrivelse:
 Alle mål i mm
 Coter i m, (DVR90)

HENVISNINGER

Der henvises til de på tegningen anviste snit og detaljer.

TEGNINGEN

- Skellinje
- Stier
- Haver 2,5m x 3,5m
- Regnvandsbassin

Altaner 1,5m x 3,5m
 Altaner altangang 1,5m x 2m
 Affalsstation med molokker 4 stk.

AREALOPPGØRELSE:

Adr. Industrivangen 20 -26, 2635 Ishøj.

Ejerlav: ISHØJ BY, ISHØJ
 Atrikelnummer: 19fa, 19fb, 19fc, 19fd
 Grundareal iht. OIS 9788 m²

Fremtidige forhold, BBR:

Bygning 1 (5 etager)	2550 m ²
Bygning 2 (5 etager)	2360 m ²
Bygning 3 (5 etager)	2340 m ²
Bygning 4 (5 etager)	2594 m ²

Brutto etageareal ialt 9814 m²

Bybyggeprocent: $9814/9788 \cdot 100 = 100\%$

CP) Cykelparkering overdækket	120 stk.
CPT) Cykelparkering terræn	75 stk.
Parkering 2,5x5 m	116 stk.
Parkering 3,5x5 m	4 stk.
Parkering 3,5x8	2 stk.

Grønt areal ca. 2900 m²

Udvalgt d. 26.8.2021 kl. 12.00

Lokalplan 1.99 (Forslag)

Rev.: Rev. Dato: Tegn: Godk.:

Industrivangen

Ind- og udkørsel

Side 56

01 - Terræn

1 : 500

Bygherre: Nordic Quality Property

Byggesag: Industrivangen 20-26, Ishøj

Arkitekt: Harrebek Arkitekter A/S - Gammel Torv 2 - 5800 Nyborg

Ingeniør: Ingeniør

Emne: **Situationsplan**

Emne: Fremtidige forhold

Mål: 1 : 500

Udarb.:

Kontr.:

Godk.:

Dato:

HARREBEK™

Sags nr.:

Sags nr.:

Tegn. nr.: