

Lokalplan

1.85 - Erhvervsområde ved Vejleåvej



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 06.03.2018



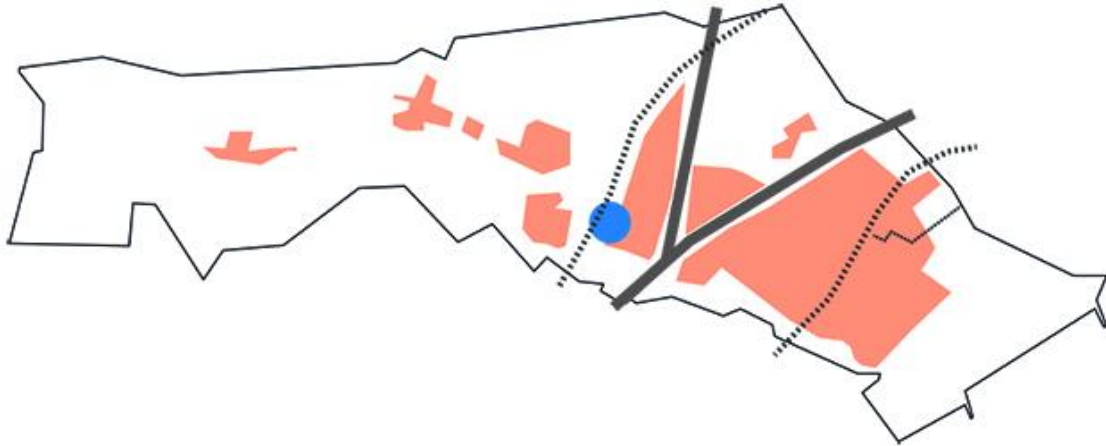
Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens formål	2
Eksisterende forhold	3
Fremtidige forhold	7
Overordnede planlægning	9
Øvrige planlægning og lovgivning	13
Bestemmelser	17
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Udstykning	20
§ 4 Anvendelse	21
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold	24
§ 8 Belysning	26
§ 9 Ubebyggede arealer	27
§ 10 Klima og energi	29
§ 11 Forsyning	30
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	31
§ 13 Aflysning af servitutter	32
§ 14 Ophævelse af lokalplan	33
§ 15 Retsvirkninger	34
Vedtagelsespåtegning	35
Kort og bilag	36
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	37
Kortbilag 2 Veje, stier og beplantning	38
Bilag 2 Miljøscreening	39
Kommentarer til forslaget	40

Redegørelse

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund



I forbindelse med anlæg af København-Ringstedbanen, er der opstået et indeklemmt areal mellem jernbanen og Vejleåvej. Området har tidligere ligget i grøn kile, men i forbindelse med revision af Fingerplan 2013 er området trukket ud af kilen.

Dette giver mulighed for at anvende arealet til byformål.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at placere erhvervsvirksomheder og en genbrugsstation i området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanområdet afgrænses mod vest af højhastighedsbanen mellem København og Ringsted. Banevolden løber langs hele området og falder fra nord til syd fra ca. 6 meter til ca. 2 meters højde.

Mod øst afgrænses området af Vejleåvej.

Mod nord afsluttes området ved Ishøj Bygade, som fører til Ishøj Landsby.

Den sydlige grænse ligger efter en mindre rest af en asfalteret vej og følger dermed erhvervsområdet Baldershøjs grænse på den anden side af Vejleåvej.

Lokalplanområdets samlede areal udgør ca. 76.700 m².

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel 47a, 56a og en del af matrikel 7d, 46a, 46b, 49a, 120, 7000bv og 7000cl, Ishøj By, Ishøj. Jf. kortbilag 1.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Det omkringliggende område

Vest for lokalplanområdet, på den anden side af banevolden, ligger et større område med nyplantet skov. Her findes forskellige former for skovbeplantning, et større stisystem og en nyanlagt sø. Længere mod sydvest findes et større kolonihaveområde omgivet af høje løvtræer.

Nord for området ligger erhvervsområdet Winthersminde, med hovedsagligt større transport- og distributionsvirksomheder. Bebyggelsen er større volumener opført i mørke nuancer.

Nærmest Ishøj Stationsvej findes en tankstation og to mindre restaurationer. Adgang til området sker fra krydset Vejleåvej og Ishøj Stationsvej.



Øst for lokalplanområdet ligger Ishøjs største erhvervsområde. Her findes mange forskellige virksomhedstyper – fra store distributionsvirksomheder, butikker til pladskrævende varegrupper og til mindre håndværksvirksomheder.

Nord for Industribuen findes hovedsagligt mindre håndværksvirksomheder som er placeret på grunde i størrelsen 1.300-2.000 m². Bygningerne er primært én etage med udnyttelig tagetage.



I den sydlige del af erhvervsområdet findes mere kontorprægede virksomheder, lagervirksomheder og engroshandel. Grundene er i størrelsen 5.000-10.000 m².

Hovedparten af virksomhederne vender bagsiden mod Vejleåvej, og flere er gemt bag et højt beplantningsbælte med træer i op til 12 meters højde.



Syd for lokalområdet ligger den grønne kile, med dyrkede marker på begge sider af banevolden. Ca. 250 meter sydøst fra området findes en landbrugsejendom.

Anvendelse

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt som landbrugsland med dyrkede marker, men har efter anlæg af København-Ringstedbanen ligget brak.

Bebyggelse

Der findes ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Dog har Banedanmark opført en radiomast, som ligger i områdets nordligste del.

Radiomasten gør, at området fra Baldersbækken og op til lokalplanens nordlige afgrænsning, ikke kan bebygges.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet består af et fladt terræn, som gennemskæres af Baldersbækken, der løber på tværs af områdets nordlige del og videre igennem det tilstødende erhvervsområde.



Området bliver ligeledes skåret igennem af Pilemøllevej og Ishøjstien, som fører fra Ishøj By under banen og videre ud mod landsbyen, kolonihaveområdet og det åbne land.



Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at skabe et erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder med mulighed for også at placere et selskabslokale og en genbrugsstation i området.

Med lokalplanen skabes et område, hvor veje, beplantning, belysning og bebyggelse har et overordnet samlet udtryk og skaber en helhed med de øvrige erhvervsområder i umiddelbar nærhed.

Zonestatus

Lokalplanområdet overgår fra landzone til byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder, selskabslokale og genbrugsstation. Grundstørrelsen for erhvervsgrundene er på op til 6.000 m². Dog kan grunden for selskabslokale og genbrugsstationen være op til 10.000 m².

Ubebyggede arealer

Belysning

Vej- og facadebelysning skal skabe trygge og oplyste områder, samt give overblik på arbejdsarealer, veje og stier, så det er et trygt område at færdes i både i dag- og aftentimerne.

Belægning

Al belægning i området skal være tæt for at forhindre nedsivning af stoffer, som kan forurene drikkevandet. Dette skyldes at området er et OSD-område, hvilket betyder at her er særlige drikkevandsinteresser. Derfor findes der i §7 og §9 i bestemmelserne en række krav til belægningen.

Beplantning

Mod Vejleåvej udlægges en smal beplantningszone med forskudte højstammede vejtræer (Røn, avnbøg og vintereg). Disse skal skabe en balance mellem indkig og afskærmning og give området et sammenhængende og indbydende udtryk, som harmonerer med de eksisterende erhvervsområder. Mellem træerne

udlægges arealerne i græs.

Bebyggelse

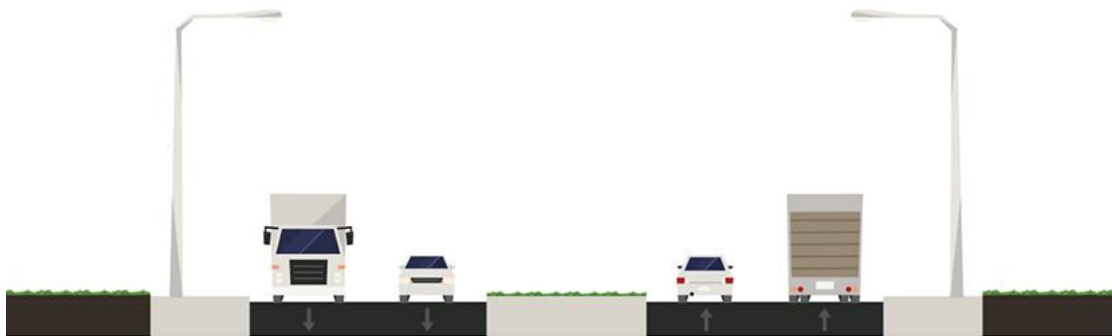
Bebyggelsen kan opføres som lave erhvervsbygninger, der opføres i mørke nuancer inden for gråskalaen for at skabe sammenhæng med de omkringliggende erhvervsbebyggelser.

Vej, sti og parkering

Nye veje anlægges overfor eksisterende veje på modsatte side af Vejleåvej, så der dannes kryds ved adgangsvejene.

I lokalplanområdet skal der parkeres på egen grund. Ved selskabslokalet stilles der krav om, at der etableres parkering til hvad der svarer til 25% af lokalets kapacitet.

Det er en forudsætning, at der udenfor lokalplanområdet etableres lysregulering eller en rundkørsel ved Vejleåvej og Industribuen, og at parkeringen langs Vejleåvej fjernes i begge retninger.



I det nye vejprofil på Vejleåvej placeres cykelsti og fortov, som tilsluttes de eksisterende stisystemer.

Overordnede 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 2017, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde.

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.

Grundet anlægget af København-Ringstedbanen har lokalplanområdet karakter af overskudslandskab. Med sin placering mellem erhvervsområdet Winthersminde og Det Store Erhvervsområde, og i umiddelbar nærhed til motorveje, er det derfor fundet egnet til udvikling af nyt erhvervsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017. Området har ligget i grøn kile, men i forbindelse med revision af Fingerplan 2013 er området trukket ud af kilen.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2014 ikke omfattet af eksisterende rammer.

Lokalplanen forudsætter, at der bliver udlagt en ny ramme og et kommuneplantillæg der følger lokalplanens fysiske afgrænsning.

3.E.12 "Erhvervsområde ved Vejleåvej"

Hovedanvendelse Erhvervsområde

Zonestatus Byzone

Bebyggelsesprocent	100%
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	10 m
Specifik anvendelse	Håndværks- og produktionsvirksomhed, selskabslokale og teknisk anlæg
Bebyggelsesart	Erhvervsbyggeri

Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

1. Det skal sikres, at alle aktiviteter ikke medfører forurening af grundvandet.

2. Alle arealer, hvorpå der færdes med køretøjer, skal befæstes med tæt belægning såsom varmebehandlet asfalt. Arealerne skal forsynes med kant, så overfladevand ikke nedsiver langs randen.

3. Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskiller med alarm til regnvandssystemet/recipient.

4. Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer såsom varmebehandlet asfalt eller tæt beton. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Der må ikke være oplag af store mængder af mobile forureningskomponenter.

5. I tilfælde af spild med olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen.

Særlige
bestemmelser

Lokalplan

Lokalplanens område er delvist omfattet af lokalplan nr. 1.13

Højspændingsledninger. Lokalplan 1.13 ophæves for det område der ligger indenfor det nye lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.85 Erhvervsområde ved Vejleåvej.

Øvrige planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes fra fredskovsarealer vest for banelegemet. Den del af skovbyggelinjen, som ligger i lokalplanområdet, vil Ishøj Kommune søge Naturstyrelsen om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare mulige arkæologiske fund i området.

Området blev i 2001 udgravet og undersøgt for historiske fund i forbindelse med planlægningen af København-Ringstedbanen. Disse er kortlagt og man har derfor ikke behov for videre undersøgelser.

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

Jordforureningsloven

Området forventes ikke at være forurennet. Med lokalplanens vedtagelse skifter området status fra landzone til byzone med anvendelse til erhverv og klassificeres på grund af byzonestatus som lettere forurennet, når der ikke er kortlagt forureninger på arealet.

Klassificeringen som lettere forurennet betyder, at der skal ansøges om jordflytning ved anlægsarbejder.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.85 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:

Servitut nr. 14.10.1966 - 11_G_439. Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening. Vedr. matrikel nr. 46a.

Støj

Støj fra virksomheder

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

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier.

Drikkevandsinteresser

Område med særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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 lokalplan 1.85 en række krav, som sikrer overfladevand og regnvand fra befæstede arealer afledes kontrolleret med bl.a olie- og benzinudskillere inden det ledes ud i det offentlige regnvandsystem.

Forsyning

Varmeforsyning

Der er ikke planlagt for kollektiv varme i området. Varmeforsyningen er derfor individuel. Den kan omfatte varmepumper, solvarme, jordvarme mv.

Afklaring om eventuel etablering af kollektiv varmforsyning vil ske, når det er fastlagt, hvilke virksomheder, der etablerer sig i området. Naturgas er ikke en mulighed i området.

Vandforsyning

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

Klima og Energiplanlægning

Erhvervsbebyggelsen har mulighed for at sænke eget energiforbrug ved at placere solceller/solfangere på tagene.

Lov om miljøvurdering

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

Planerne er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse. Planforslagene er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1, da de vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10 Infrastrukturprojekter a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål.

Da planforslagene må antages at være planer for et mindre lokalt område er den ligeledes omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver:

Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer 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. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Screeningen har været i høring hos Kroppedal Museum og Park-, Vej- og Miljøcenteret, som berørte myndigheder jf. § 32.

Afgørelse

Ishøj Kommune har gennemført en samlet screening af forslag til lokalplan 1.85 og kommuneplantillæg nr. 7. Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og kommuneplantillæg og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høringen af berørte myndigheder.

På baggrund af screeningen vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved etablering af et erhvervsområde med mulighed for en genbrugsplads og selskabslokale i henhold til lokalplanen.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at planforslagene ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport.

Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagenes offentliggørelsesdato.

Klagemulighed

Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1 Formål

- At fastlægge områdets anvendelse til håndværks- og produktionsvirksomheder og give mulighed for placering af et selskabslokale og en genbrugsstation.
- At området fremstår sammenhængende med de omkringliggende erhvervsområder i forhold til vejudformning, beplantning og skiltning.
- At området udstykses i mindre matrikler på op til 6.000 m² for erhvervsgrunde og op til 10.000 m² for selskabslokale og genbrugsstation.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 47a, 56a og en del af matrikel 7d, 46a,46b,49a,120,7000bv og 7000cl, Ishøj By, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet overgår fra landzone til byzone

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

Grundstørrelserne må være op til 6.000 m² for erhvervsgrunde og op til 10.000 m² for selskabslokale og genbrugsstation.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Området må anvendes til håndværks- og produktionsvirksomheder, selskabslokale og genbrugsstation.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er 100.

§5.2 Højde

Bebyggelsen må max være to etager og 10 meter høj.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Farver

Bebyggelsernes facader skal opføres i mørke nuancer enten grå, blå eller sort.

§6.2 Ventilation og tekniske anlæg

Ventilation og tekniske anlæg på tagene, skal være afskærmede eller være en integreret del af bygningen så de ikke er synlige.

Skilte

§6.3 Generelt

Der må maks. placeres et skilt med logo eller firmanavn pr. firma på hver facade.

Der må ikke anvendes digitale skilte med reklamefilm, animationer og lignende.

Skiltning såsom bannere, klapskilte og vimpler er ikke tilladt.

Pyloner kan opføres ved indkørslen til ejendommen én meter fra vejskel og stier. Pyloner må maksimalt være to meter høj og en meter bred.

Skilte over tagryg skal være løse bogstaver og må max række en meter over tagryg.

På hver ejendom må der maks. opstilles en gruppe på hver tre flagstænger, som skal stå mod Vejleåvej.

Flagstænger skal være 12 meter.

§6.4 Skiltebelysning

Skilte må kun oplyses med indvendig lyskilde. Luminansen må ikke overstige 30 cd/m².

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

§7.1 Overkørsler

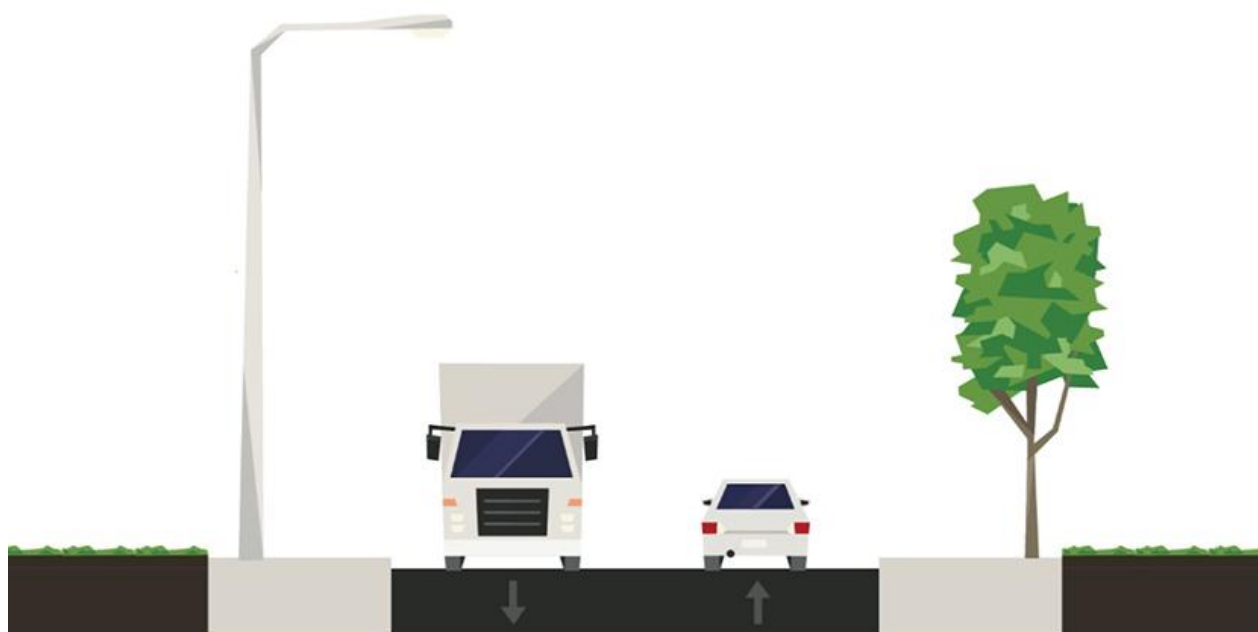
Adgangsvej til lokalplanområdet skal placeres som vist på kortbilag 2.

§7.2 Vejstatus

Primære og sekundære veje har status som offentlig vej.

§7.3 Vej/stibredde

Adgangsvejene skal anlægges med en samlet bredde på minimum 12,6 m. inkl. sti som vist på principsnit:



§7.4 Sti

Langs adgangsvejene skal anlægges sti i begge retninger. Stiens bredde skal minimum være 1,8 meter samt 0,5 meter som reserveres til teknik.

Stien skal kunne benyttes af både gående og cyklister.

§7.5 Belægning

Belægning på køre-, parkering- og arbejdsarealer på de enkelte ejendomme skal udføres som tæt belægning.

Belægning på adgangsveje og stier skal udføres med asfalt.

Kantsten skal udføres i granit.

§7.6 Antal parkeringspladser

Der skal på den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads til personbiler per 50 m² etageareal.

Ved selskabslokalet skal der oprettes parkeringspladser til hvad svarer til 25 % af de af brandmyndighederne godkendte antal gæster.

I vejbyggelinjen ved Vejleåvej kan der foruden et beplantningsbælte, anlægges parkering i det resterende areal, under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet.

§ 8 Belysning

§8.1 Generelt

Belysning må ikke blænde eller blinke. Herunder også belysning ved og på skiltning.

Belysning skal være retningsbestemt og afskærmet, så der ikke spredes lys til omgivelserne.

På alle sti- og vejarealer skal der anvendes belysningsarmaturer og -standere svarende til anden energibesparende belysning i kommunen.

Lysmaster må kun placeres på arbejdsarealer.

Pullertbelysning må kun anvendes som supplerende belysning. Pullerten skal have en hvid lyskilde og må maksimalt være 1 meter høj.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 Generelt

Områder hvor der oplagres, håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der forhindrer nedsivning og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

§9.2 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til middelniveau af eksisterende terræn.

Beplantning

§9.3 Vejleåvej

Der skal oprettes et to meter beplantningsbælte med 1 meter græs mod Vejleåvej efterfulgt af 1 meter bøgepur.

Bøgepur må maks. være 120 cm. høj.

Trådhegn mod Vejleåvej skal placeres på indersiden af bøgepur.

§9.4 Adgangsveje

Der må kun plantes højstammede træer langs rabat. Der skal anlægges græs som underdække.

§9.5 Egen matrikel

Ikke befæstede arealer skal udlægges i græs. Der kan plantes højstammede egetræer. De skal stå i grupper eller solitært.

Udover egetræer kan der plantes buske og anden beplantning i en maksimum højde på 120 cm.

§9.6 Oplag

Udendørs oplag skal skærmes, så det ikke er synligt fra Vejleåvej. Afskærmingen skal være i samme facademateriale og farve som bebyggelsen.

Hegn skal være transparent og maks. 3 meter højt.

Der må ikke opsættes pigtråd.

§ 10 Klima og energi

§10.1 LAR

Regnvand fra bygninger og befæstede arealer må ikke nedsives på grunden og skal afledes til Ishøj forsynings regnvandssystem.

§10.2 Solceller/solfangere

Solcellepaneler og solfangere skal integreres i facade eller være en integreret del af tagfladen.

§ 11 Forsyning

§11.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger.

§11.2 Spildevand

Området er separatkloakeret, hvorfor alt spildevand tilsluttes Ishøj Forsynings spildevandssystem.

Regnvand fra tagflader, bebyggelser og befæstede arealer skal ledes til Ishøj Forsynings regnvandssystem.

Regnvandsafledningen fra matriklerne/området skal udføres således, at de til enhver tid overholder de i gældende Spildevandsplan fastsatte afløbskoefficienter og befæstelsesgrad.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§12.1 Ny bebyggelse

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 kan overholdes.

§12.2 Anlæg af vej, parkeringpladser, sti, opholdsareal

Beplantning mod vej skal være etableret inden ibrugtagning.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 Servitutter

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet ved planens endelig vedtagelse.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.85 "Erhvervsområde ved Vejleåvej" ophæves lokalplan nr. 1.13 "Højspændingsledninger" for det område, der ligger indenfor lokalplan 1.85.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Endelig vedtagelse (midlertidig)

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 4 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 27. juni 2018

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

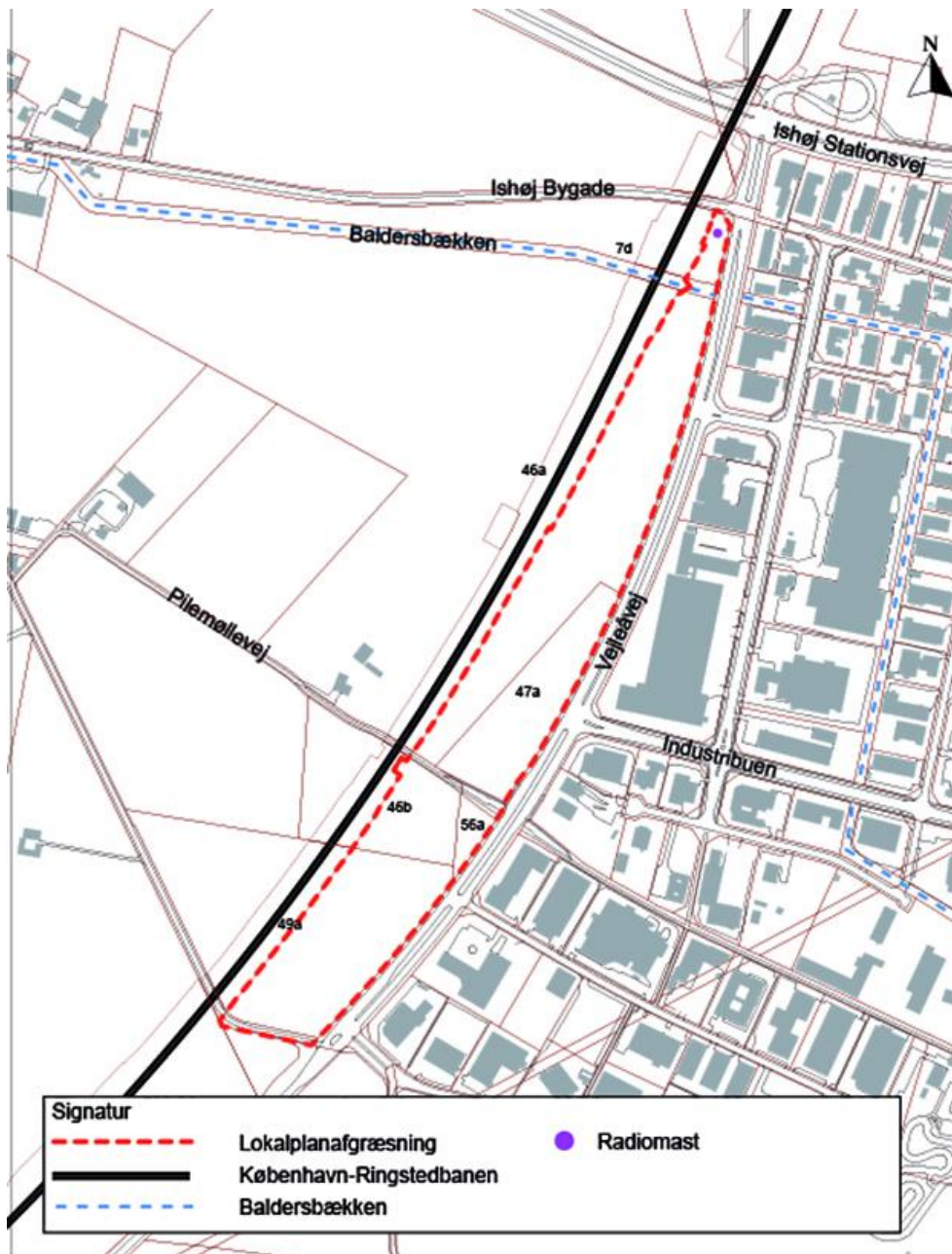
Kort og bilag

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

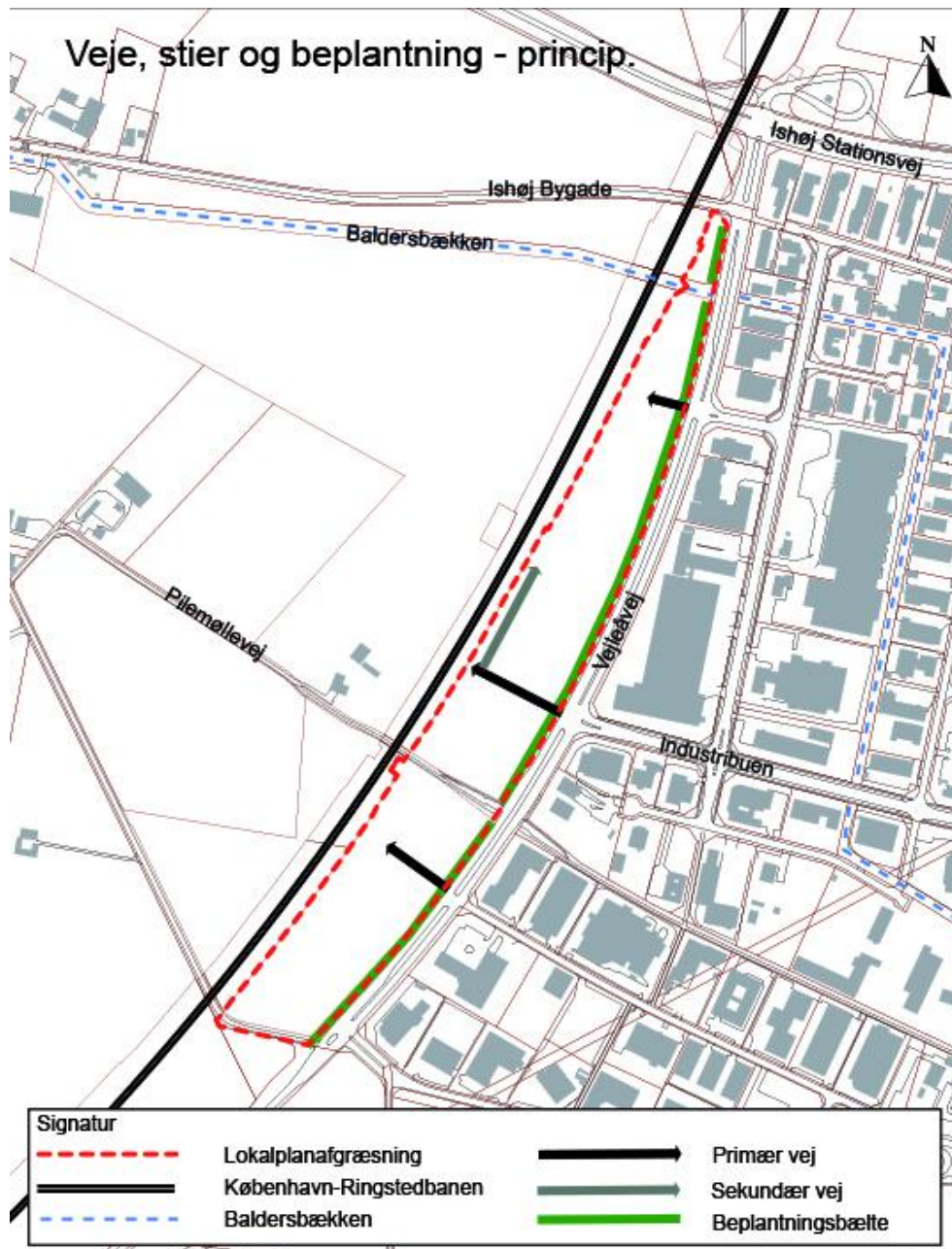
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Eksisterende forhold



Kortbilag 2 Veje, stier og beplantning



Bilag 2 Miljøscreening

Bilag 1

23. januar 2018

Screeningsskema

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Erhvervsområde ved Vejleåvej.

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af et lokalplanforslag 1.85 for Erhvervsområde ved Vejleåvej med tilhørende kommuneplantillæg nr. 7.

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

Forslaget til planerne er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse. Planforslagene vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. Infrastrukturprojekter a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industri-formål.

Da planforslagene må antages at være planer for et mindre lokalt område er de derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, som foreskriver:

Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer 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 planerne. 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 1.85 med tilhørende kommuneplantillæg 7. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering at planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at planforslagene ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages.

Begrundelse for vurderingen

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og kommuneplantillæg og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høring af berørte myndigheder. På baggrund af de nedenfor beskrevne påvirkninger vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved etablering af et erhvervsområde i henhold til lokalplanforslaget.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 425 af 18. maj 2016 bilag 1 eller 2).	X		Planforslaget muliggør anvendelse af området til erhvervsområde, jf. bilag 2, 10 a. Screeningen gennemføres i henhold til § 8 stk. 2, nr. 1.
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	