

Forslag

Lokalplan 1.69

Boligbebyggelse ved Ishøj Strandvej



Baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdets afgrænsning og Zonestatus	4
Zonestatus	4
Eksisterende forhold.....	4
Redegørelse.....	5
Fremtidige forhold.....	5
Lokalplanområdet.....	5
Anvendelse	5
Bebyggelsen	5
Ubebyggede arealer.....	5
Belysning.....	6
Overordnet planlægning.....	6
Fingerplanen	6
Bestemmelser.....	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 3. Anvendelse.....	10
§ 4. Vej-, sti og parkeringsforhold.....	10
§ 5. Lednings- og forsyningsanlæg.....	11
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8. Ubebyggede arealer.....	12
§ 9. Belysning.....	13
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 11. Aflysning af servitutter.....	14
§ 12. Grundejerforening	14
§ 13. Ophævelse af lokalplan	14
§ 14. Midlertidige retsvirkninger	14
§ 15. Permanente retsvirkninger	15
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning, vej og matrikelkort	16
Kortbilag 2 Byggefelter og anvendelse	17
Kortbilag 3 Sti, varekørsel og parkering.....	18
Bilag 1 Servitutoversigt.....	19
j-	19

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 retningslinjer, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Byrådet skal påse at bestemmelserne overholdes.

Baggrund

Byrådet har besluttet at imødekomme ønsket om at etablere en ny boligbebyggelse i den sydøstlige del af "Det lille erhvervsområde" ved Ishøj Strandvej. Området er i lokalplan 1.62 udlagt til bydelscenter. Med denne lokalplan gives i stedet mulighed for en boligbebyggelse for den del af lokalplan 1.62, der er omfattet af delnr. 1 af matr.nr 19eb Ishøj-by, Ishøj. Dermed imødekommes behovet for flere attraktive boliger i Ishøj Kommune.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skaber mulighed for en terrasseret bebyggelse i to til tre etager med grønne tage, grønne uderum og haver. Lokalplanen skal derudover også fastlægge bestemmelser for omfang og udformning af bebyggelse samt parkeringsforhold.

Lokalplanområdets afgrænsning og Zonestatus

Lokalplanområdet er en del af "Det lille erhvervsområde" og udgør cirka 6.200 m² og grænser op til kystkilen langs Lille Vejleå mod syd, som er et statsligt udpeget område med vigtige natur- og rekreative kvaliteter. Nord for lokalplanområdet ligger en nyopført dagligvarebutik og på matriklerne vest for lokalplanområdet er et nyt boligbyggeri i seks etager under opførelse. Vest for lokalplanområdet er der planlagt opførelse af en rækkehusbebyggelse i to etager.

Lokalplanområdet omfatter delnr. 1 af matr.nr. 19eb Ishøj by, Ishøj og afgrænses vejæssigt af Fasanskellet og Ishøj Strandvej. De tilstødende matrikler er matr.nr. 19a, matr.nr. 19eq, matr.nr. 19ec og delnr. 2 af 19eb Ishøj by, Ishøj.



Butik og parkeringsarealer på nabomatrikel.



Etagebyggeri på nabomatrikel.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet fremstår ubebygget efter nedrivning af et ældre Industri- og erhvervsbyggeri i 2 etager.

Terræn og beplantning

Terrænet er forholdsvis fladt og afskærmet mod kystkilen af et beplantningsbælte med buske og træer, der skaber en synlig grænse mellem det ubebyggede engområde og de nyere boligbebyggelser i "Det lille erhvervsområde". Beplantningsbæltet udgør sammen med engområdet en vigtig spredningskorridor i kommuneplanen.

Vej og sti

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fasanskellet.

Redegørelse

Fremtidige forhold

I det følgende beskrives de fremtidige muligheder i området som følge af lokalplanen.

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er fortsætte udviklingen og omdannelsen af " Det lille erhvervsområde" fra et udpræget industri- og erhvervsområde til et mere blandet område med både boliger og erhverv, hvor boligbebyggelsen foreløbigt er koncentreret i den syd-vestlige del. Lokalplanen skal skabe mulighed for et boligområde, der sammen med de allerede planlagte omgivende boligbebyggelser giver et varieret udbud af boligtyper.

Anvendelse

Lokalplanen giver kun mulighed for etablering af boliger med tilhørende grønne arealer og haver.

Bebyggelsen

Boligbebyggelsen skal opføres i to til tre etagers højde, og placeres i en vinkel parallelt med Fasanskellet, med plads til et fælles opholdsområde ud mod det grønne område mod syd. Bebyggelsen skal tilpasses i volumen og højde efter eksisterende bebyggelse i området og med hensyn til naturinteresser og landskabet i kystkilen. Bebyggelsen skal fremstå med grønne beplantede tage med mos, stenurt og/ eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand og der er mulighed for etablering af tagterrasser.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer i lokalplanområdet tænkes anvendt som sti og adgangsarealer, parkeringspladser og grønne arealer til fælles ophold og legeområder. Til alle boliger skal der desuden etableres haver og de fælles opholdsarealer i terræn kan evt. suppleres i form af tagterrasser til boligerne.

Belægnings, belysning og beplantning skal desuden udformes med henblik på at sikre gode, brugbare og behagelige uderum. Grønne arealer og beplantning i området skal prioriteres for at sikre en grøn karakter for området.

Den fælles grønne gård skal være bebyggelsens samlingspunkt med et spændende indre haverum med et legeområde, der opfordrer til ophold og der kan evt. etableres fordamningsbede til håndtering af overfladevand.

Vej- sti og parkering

I lokalplanområdet skal der kunne etableres mindst en parkeringsplads pr. bolig, og parkeringsarealer befæstes med

asfalt eller betonsten med tydelig angivelse af hver parkeringsplads.

Gangarealer skal have fast belægning som asfalt, belægningssten eller fliser. I udformningen af færdselsarealerne skal der indarbejdes handicapvenlighed, og fodgængerarealer og friarealer i øvrigt skal være udformet så de kan benyttes af personer med nedsat bevægelses- og orienteringsevne.

Renovation

Til hver bolig skal der være mulighed for at stille en minicontainer til dagrenovation og der skal etableres en miljøstation til kildesortering af eksempelvis glas og pap.

Belysning

Belysning på veje, stier, fortov samt parkeringsarealer udføres så det er svarende til belysningsarmaturer og -standere i resten af kommunen.

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.

Fingerplanen

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde mellem grønne kiler og kystkiler. Fingerplanen fastlægger de overordnede principper for udviklingen i Hovedstadsområdet, og skal bidrage til at sikre et alsidigt udbud af bosætningsmuligheder, som er velbeliggende i forhold til den overordnede trafikale infrastruktur med god kollektiv trafikbetjening.

Planens formål er at fastholde og styrke Fingerbystrukturen og dermed sikre byen og det grønne skal hænge sammen, således at der er nær adgang til natur og større friluftsområder. Fingerplan 2013 gør det muligt at imødekomme efterspørgslen efter forskellige boligformer og beliggenheder i byområder med forskellige tætheder og herlighedsværdier.

Kommuneplan 2009 – 2020

Lokalplanen er i Kommuneplanen omfattet af rammerne 3.BL.8 "Boliger og bydelscenter ved Ishøj Strandvej". Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser:

Hovedanvendelse: Blandet bolig og erhverv

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: max 100 procent

Max. antal etager: 6 etager

Max. bygningshøjde: 22 m

Specifik anvendelse: Boliger, bydelscenter med dagligvarebutik, udvalgsvarer, restauranter med udendørsservering, privat service samt kontor og administration.

Bebyggelses art: Etagehuse (tæt-høj), rækkehuse (tæt-lav), (Bycenter)

Særlige bestemmelser: Maksimalt bruttoetageareal på 5.000 m² til detailhandel. Butikker med dagligvarer max. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker max 2.000 m². Det er muligt at placere konto- og serviceerhverv op til 1500 etagemeter i det stationsnære område. Ved mere end 1500 etagemeter skal der redegøres for, hvordan der vil arbejdes med supplerende virkemidler for at opnå høj andel af rejssende med kollektiv trafik.

Lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.62 Boliger og bydelscenter ved Ishøj Strandvej. Denne ophæves for den del, som omfattes af denne lokalplan 1.69 Boligbebyggelse ved Ishøj Strandvej.

Anden planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til anden planlægning og lovgivning. I det følgende beskrives planlægning og lovgivning, der er bestemmende for lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Området syd for lokalplanområdet i kystkilen er omfattet af naturbeskyttelsesloven og kategoriseret som et § 3 strandengs areal. Strandengen er sammen med beplantningsbæltet, der ligger i overgangen til lokalplanområdet, i kommuneplanen udpeget som spredningskorridor for dyre- og planteliv.

Museumsloven

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup. Der er 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 omfatter det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Jordforureningsloven

Området er klassificeret som lettere forurenede og der skal derfor ansøges om jordflytning hos søges i Ishøj Kommune.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde, ca. 1 ½ km fra kystlinjen og dermed indenfor de 3km som kystnærhedszonen dækker. Da bebyggelsen ikke vil være synlig fra

kysten eller er højere end den omkringliggende bebyggelse vurderes lokalplanen ikke at påvirke kysten visuelt og en visualisering er derfor ikke påkrævet.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.69 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret hvilke, der ikke er forenelige med lokalplanen og derfor ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 4.

Støj

Lokalplanområdet grænser op til Ishøj Strandvej og boligerne kan således være påvirket af trafikstøj derfra. Der kan endvidere forekomme trafikstøj fra varekørsel til dagligvarebutik, der støder op til lokalplanområdet. Det vurderes, at butik og vej kan overholde de vejledende støjgrænser. For yderligere oplysninger om støj og støjgrænser henvises til Miljøstyrelsens vejledninger.

Brand og redningsforhold

Der er adgang for udrykningskører via Fasanskellet.

Renovation

Ejendomme er omfattet af kommunens erhvervs- og husholdningsaffaldsregulativ.

Klima og energiplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S – Ishøj Vand A/S og bebyggelsen skal tilsluttes Ishøj Forsyning A/S's kloaknet.

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, når denne mulighed foreligger. Lokalplanområdet forsynes pt. med naturgas.

Bebyggelsen skal have grønne tage der forsinkes og begrænser afledningen af regnvand.

Det er muligt at opføre bebyggelsen som lavenergibebyggelse og der kan opsættes solcellepaneler og solfangere på bebyggelsens tage.

Lov om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 er lokalplanen omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes afhænger af, om planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 jf. § 3.1.1. De projekter, som denne lokalplan åbner mulighed for, er omfattet af bilag 4, stk. 10 b, anlægsarbejder i byzone. Da planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, skal der jf. § 3.2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis anvendelsen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Ved afgørelse af om lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.69 i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 1.69.

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at fastlægge omfang, placering og udformning af en ny terrasseret boligbebyggelse med haver og et fælles grønt gårdrum.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel delnr. 1 af matrikel nr. 19eb Ishøj by, Ishøj, samt alle matrikler der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Dog er det tilladt at drive liberalt erhverv under forudsætning af:
 - at virksomheden/aktiviteten kun drives af den, der bebor og ejer den pågældende bolig,
 - at virksomheden/aktiviteten drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom og områdets karakter af boligområde ikke forandres ved skiltning eller lignende,
 - at virksomheden/aktiviteten maksimalt optager 25 % af boligen.

§ 4. Vej-, sti og parkeringsforhold

- 4.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fasanskellet.
- 4.2 Der skal udlægges arealer til parkering og stier som vist på kortbilag 3.
- 4.2 Gangarealer skal have fast belægning som asfalt, belægningssten eller fliser.

- 4.3 Stier og friarealer skal være udformet, så de kan benyttes af personer med nedsat bevægelses- og orienteringsevne og der skal være et niveauspring mellem vejbaner og fortove.
- 4.4 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads i størrelsen 2,5 x 5,0 m med et manøvreareal på 7,0 m pr. bolig.
- 4.5 Der skal som minimum etableres 2 stk. handicap parkeringspladser bestående af 1 stk. af 2,5 x 5 meter med mulighed for brug af 1m gangareal og 1 stk. af 4,5 x 8 meter.
- 4.6 Parkeringsarealer befæstes med asfalt eller betonsten.
- 4.7 Der må indenfor lokalplanområdet ikke parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg.
- 4.8 Der må indenfor lokalplanområdet ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer, såsom campingvogne, både, trailere og busser med plads til 8 personer eller mere.
- 4.9 Der skal etableres et område med mulighed for vendeplads til lastbiler i forbindelse med vareindkørsel ind til dagligvarebutik nord for lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

§ 5. Lednings- og forsyningsanlæg

- 5.1 Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 5.2 Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.
- 5.3 Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarme, når denne forsyningsmulighed er etableret.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 6.2 Der må opføres op til 3.300 m² samlet etageareal.
- 6.3 Bygninger skal opføres som terrasseret i 2 til 3 etager.

- 6.4 Ved bebyggelse i 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 10 m.
- 6.5 Der skal opføres et udhus pr. bolig, på maksimalt 10 m². Alle udhuse skal enten placeres i have (mulighed A) eller samlet i tre grupper ved fælles grønt område (mulighed B) som vist på kortbilag 2.
- 6.6 Der skal opføres en miljøstation til kildesortering som vist på kortbilag 2.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens facader skal opføres med teglsten og/eller skifer som hovedelementer. Endvidere kan træ, metal og glas indgå.
- 7.2 Tagflader skal fremstå med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand. Der kan derudover opsættes solcelle- og solfangeranlæg.
- 7.3 Tagfladers hældning skal være mellem 2,5° og 15°.
- 7.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af solcelle- og solfangeranlæg.
- 7.5 Der må ikke etableres synlige tekniske installationer på bebyggelsen.
- 7.6 Der må ikke opsættes synlige parabolantenner.
- 7.7 Udhuse skal opføres i materialer tilsvarende bebyggelsen med tag i tagpap.
- 7.8 Miljøstation skal afskærmes eller etableres som underjordisk system. Afskærmningen skal fremstå i materialer tilsvarende bebyggelsen eller som bølgehæk.
- 7.9 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer og legeområde som vist på kortbilag 2.

- 8.2 Fælles opholdarealer skal anlægges som græsarealer med solitære buske og træer efter en af kommunen godkendt beplantningsplan.
- 8.3 Der må ikke etableres passager gennem beplantningsbæltet fra bebyggelsen og ud til det grønne område mod syd.
- 8.4 Hegn i skel og mod vej, sti og nabo skal etableres som levende hegn i form af bøgehæk. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side således at trådhegnet dækkes af beplantningen, dog maks. 1,0 m.
- 8.5 Havearealer til boliger må ikke anlægges tættere på skel end 2 meter.
- 8.6 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 8.7 Der må ikke opsættes flagstænger.
- 8.8 Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end +/- 0,5m i forhold til naturligt terræn efter udstykning og byggemodning.

§ 9. Belysning

- 9.1 Der skal anvendes belysningsarmaturer og standere tilsvarende anden, ny belysning i kommunen. Belysningen skal være nedadrettet og ikke blændende. Se figur 2.
- 9.2 Højde på belysning på vej max. 6m, sti og fortov max. 4,5m og parkeringsarealer max. 5m.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkeringspladser, vareindkørsel og opholdsarealer er anlagt.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg før bebyggelsen må tages i brug.
- 10.3 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 m.v. kan overholdes.



Fig.2 Belysning til pladser og veje.

- 10.4 Ny bebyggelse må ikke uden kommunens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme, når denne mulighed foreligger.

§ 11. Aflysning af servitutter

- 11.1 Servitutter der er uforenelige med lokalplanen vil blive afløst ved planens endelige vedtagelse jf. bilag 1.

§ 12. Grundejerforening

- 12.1 Der er medlemspligt til fælles grundejerforeningen for alle grundejere omfattet af lokalplan 1.62 og 1.69.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere indenfor området og skal derfor forstå drift og vedligeholdelse af stier, fællesarealer, privat fællesvej og andre fælles anlæg.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter og efterfølgende ændringer skal godkendes af kommunen.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.69 Boligbebyggelse ved Ishøj Strandvej ophæves lokalplan 1.62 Boliger og bydelscenter ved Ishøj Strandvej for det område, der er omfattet af lokalplan 1.69.

§ 14. Midlertidige retsvirkninger

- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 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.

§ 15. Permanente retsvirkninger

- 15.1. 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 lovlige.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplanen vedtaget af Ishøj Byråd den

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

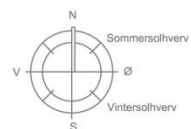
Ole Horskær Madsen

Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning, vej og matrikelkort



Signatur

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - Vejareal



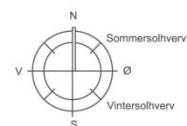
Målestok 1:1500

Kortbilag 2 Byggefelter og anvendelse



Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Parkering
-  Placering af udhuse mulighed A
-  Placering af udhuse mulighed B
-  Havearealer
-  Fælles grønt opholdsareal



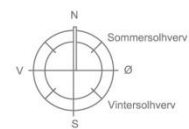
Målestok 1:1000

Kortbilag 3 Sti, varekørsel og parkering



Signatur

-  Lokalplanområde
-  Parkering
-  Stiareal
-  Miljøstation
-  Handicapparkering



Målestok 1:1000

Bilag 1 Servitutoversigt

Følgende tilstandsservitutter, lokalplan og byplanvedtægt er uforenelige med denne lokalplan og kan herefter aflyses:

17.11.1961 - 14690 Dok om forbrugertank, anlæg, produkter af Caltex Oil A/S mm.

27.11.1961 – landsvæsensnævnsforlig.

21.06.1962 - 8077 Dok om grundejerforening mv.

21.06.1962 - 8033 Dok om grundejerforening mv.

01.09.1962 - 11631 Dok om grundejerforening mv.

26.09.1963 - 11245 Dok om byggelinjer mv.

05.04.1966 -75 Dok om adgangsbegrænsning mv.

05.10.1973-19912 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

12.10.1977 -33742 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

29.03.1978-7682 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

03.07.1985-20298 Dok om færdselsret mv.

Læsevejledning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved miljøvurdering af planer anvendes nærværende tjekliste. Fremgangsmåden er beskrevet nedenfor.

Step 1 – Indledende screening:

Indledningsvis undersøges det om planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering (gå videre til step 2 – scoping).

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget (gå til step 2 – screening).

Step 2 – Planens indvirkning på miljøet (scoping/screening):

Tjeklisten omfatter de miljøparametre, der typisk skal tages i betragtning ved en miljøvurdering. For hver enkel parameter foretages en kvalitativ vurdering, ved afkrydsning, af planens indvirkning på den pågældende miljøparameter.

Skal der jf. step 1 foretages en miljøvurdering, anvendes tjeklisten som en afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scoping). De miljøparametre, der vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet (positiv/negativ indvirkning) ved brug af tjeklisten, skal indgå i den videre miljøvurdering.

Skal der jf. step 1 foretages en screening af, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget, anvendes tjeklisten som et screeningsværktøj. Hvis én eller flere miljøparametre vurderes at kunne blive påvirket ved gennemførelse af planen, skal der foretages en miljøvurdering. I dette tilfælde vil den udfyldte tjekliste direkte kunne anvendes som scoping af hvilke miljøparametre, der skal medtages i miljøvurderingen.

Såfremt der udføres en miljøvurdering vil denne blive sammenholdt med et såkaldt 0-alternativ, der beskriver den situation der pt. er (status quo) eller ville være såfremt de planlagte aktiviteter ikke blev gennemført.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens bilag 3 eller 4.	X		<p>Bilag 4. 10b Anlægsarbejder i byzone og der skal som udgangspunkt udarbejdes den obligatoriske miljøvurdering efter lovens § 3, stk. 1, nr. 1.</p> <p>Da planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, skal der jf. § 3.2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis anvendelsen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.</p> <p>På baggrund af denne screening afgøres det om planens realisering vil få væsentlig indvirkning på miljøet og om derfor skal udarbejdes en miljøvurdering.</p>
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning	x			
Sundhedstilstand	x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	x			
Friluftsliv/rekreative interesser			X	Lokalplanområdet ligger direkte op til et rekreativt område ved Lille Vejleå. Det vurderes ikke væsentligt.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)				
Dyreliv	x			
Planteliv	x			
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	x			Påvirkes ikke. minimum 7 kilometer til nærmeste område
Habitat-områder	x			Påvirkes ikke. minimum 7 kilometer til nærmeste område
Spredningskorridorer			x	Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et beplantningsbælte og engområde, som i Kommuneplanen er udpeget som spredningskorridor. Beplantningsbæltet berøres ikke og vurderes derfor ikke væsentligt.
Naturbeskyttelse jf. NBL § 3			x	Området syd for lokalplanområdet i kystkilen er omfattet af naturbeskyttelsesloven og kategoriseret som et § 3 område. Området er et beskyttet strandengsområde. Lokalplanen vurderes ikke at berøre området.
Grønne områder			x	Lokalplanområdet støder op til kystkilen mod syd. Det vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning	x			
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold	x			Beplantningsbælte og engområde ud til kystkilen langs lokalplanområdet bevares og påvirkes derfor ikke væsentligt.
Geologiske særpræg	x			
Jordforurening			x	Området er lettere forurenet og der skal derfor ansøges om jordflytning hos Ishøj Kommune. Den miljømæssige indvirkning vurderes ikke at være væsentlig.
Risiko for jordforurening	x			Etablering af boliger i allerede etablerede bo-

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				ligområder, vurderes ikke at have en væsentlig miljømæssig indvirkning.
Jordhåndtering/flytning			x	Jordhåndteringen i forbindelse med anlægsarbejdet ved opførelsen af boligerne vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			x	Området er separatkloakeret. Ejendommene skal tilsluttes forsyningens regn- og spildevandskloak. Det vurderes ikke at overfladevandet vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Udledning af spildevand			x	Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet. Den miljømæssige indvirkning vurderes ikke at være væsentlig.
Grundvandsforhold			x	Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, og lokalplanen giver ikke mulighed for særligt grundvandstruende aktiviteter eller installationer. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	x			
Luft				
Luftforurening (støv og andre emissioner)	x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			x	Lokalplanen muliggør ca. 33 boliger med tilhørende p-pladser. Der vil være trafik til og fra boligerne og der vil derudover være varekørsel til dagligvarebutik beliggende ved siden af lokalplanområdet. Det vurderes ikke at trafikken til boligerne vil forøge trafikken mærkbart og der vil heller ikke være standsning eller parkering i forhold til varekørslen på lokalplanområdet. Emissioner fra trafik vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Støj				
Støj	x			
Vibrationer	x			
Trafik				
Trafikafvikling/belastning	X		x	Da lokalplanområdet ændrer anvendelse fra bydelscenter til boligområde, vurderes trafikbelastningen at blive lavere end den oprindeligt planlagte.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Støj	X			Området grænser op til Ishøj Strandvej og der kan forventes trafikstøj i perioder, men vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet.
Energiforbrug			X	Der skal opføres ca. 33 boliger. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Sikkerhed	X			
Risiko for ulykker	X			
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima			X	Der gives med lokalplanen mulighed for at opsætte solcellepaneler og solvarmepaneler på boligerne. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier	X			
Kirker	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
Ressourcer og affald				
Arealforbrug			X	Bygninger på lokalplanområdet er nedrevet, og der inddrages ikke nye arealer til realiseringen af lokalplanen. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer, råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse			X	Affaldshåndteringen skal følge Ishøj kommunes retningslinjer for området. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Visuel effekt				
Arkitektonisk udtryk			X	Bebyggelsen skal fremstå formmæssigt varieret og give mulighed for forskelligartede boliger. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Lys og/eller refleksioner			X	Det indskrives i lokalplanen at der ikke må anvendes materialer, der reflekterer. Det vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
Sikkerhed				
Kriminalitet	X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Miljøparametre				
Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv	x			

§ 4. Afgørelse af, om en plan eller program er omfattet af § 3, træffes af den myndighed, der er ansvarlig for tilvejebringelsen af planen eller programmet.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 om, hvorvidt en plan eller et program efter bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 3, og stk. 2, må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der i alle tilfælde tages hensyn til kriterierne i bilag 2.

Stk. 3. Myndigheden skal høre berørte myndigheder, før der træffes afgørelse efter stk. 2, jf. § 1, stk. 3, nr. 5, og § 12.

Stk. 4. Hvis myndigheden træffer afgørelse om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering, skal myndigheden snarest muligt og før den endelige godkendelse eller vedtagelse af planen eller programmet offentligt bekendtgøre denne afgørelse og begrundelsen herfor. Bekendtgørelsen skal indeholde oplysning om, i hvilket omfang afgørelsen kan påklages og fristen herfor.

Bilag 2

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 4, stk. 2

- Planernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:
 - i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler,
 - i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki,
 - planens eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,
 - miljøproblemer af relevans for planen eller programmet og
 - planens eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).
- Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:
 - indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
 - indvirkningens kumulative karakter
 - indvirkningens grænseoverskridende karakter
 - faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)

- indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)
- værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier og
 - intensiv arealudnyttelse og
- indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.