

KLADDE

Lokalplan
1.84 - Thorsbro Vandværk



Lokalplanen er kladde



Ishøj Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens formål	2
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	10
Overordnede planlægning	16
Øvrig planlægning og lovgivning	19
Bestemmelser	25
§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2 Område og zonestatus	27
§ 3 Udstykning	28
§ 4 Anvendelse	29
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	32
§ 7 Fredede bygninger	34
§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold	35
§ 9 Ubebyggede arealer	37
§ 10 Klima og energi	39
§ 11 Forsyning	40
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	41
§ 13 Aflysning af servitutter	42
§ 14 Retsvirkninger	43
Vedtagelsespåtegning	44
Kort og bilag	45
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	46
Kortbilag 2 Anvendelse og bebyggelse	47
Kortbilag 3 Ubebyggede arealer	48
Illustrationsbilag 1	49
Bilag 1 Miljøscreening Lokalplan	50
Bilag 2 Miljøscreening Kommuneplantillæg	51

Redegørelse

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund



Ishøj Kommune med byområder og infrastruktur. Den blå markering er området, lokalplanen omfatter.

Et behov for et nyt tidssvarende vandværk har, sammen med et ønske om blødgøringsanlæg og muligheden for at levere nødforsyning af vand, ført til ønsket om en ny vandværksbygning ved Thorsbro Vandværk.

Den retlige betegnelse er Værket ved Thorsbro, men kaldes i daglig tale Thorsbro Vandværk.

Vandværkets historie rummer historien om Københavns moderne vandforsyning, i det hovedstadens kolossale befolkningsvækst fra 1850 og frem, sammen med indførelsen af vandkloset bevirkede, at Københavns Vandværk ved århundredeskiftet måtte søge nye måder, hvorpå der kunne skaffes vand til byboerne.

Egnen syd for Tåstrup var på grund af mange kilder særdeles vandrig. Undersøgelser i terrænet viste tillige dybt nedskårne kløfter med kraftig grundvandsstrøm. Dette resulterede i Værket ved Thorsbros opførelse ved Lille Vejleå ved siden af den gamle Thorslunde Store Mølle (nedrevet 1977). Herfra kunne vandet ved rørføring transporteres til reservoiret under Søndermarken i København, hvilket er del af grundlaget for fredningen af de tre ældste vandværksbygninger på stedet bygget i perioden 1906-09 (Maskinhuset,

Samlebrønden og Hanekammerbygningen).

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at indpasse et nyt vandværk harmonisk ved udformning og placering i de eksisterende kulturhistoriske, naturmæssige og landskabelige kvaliteter på stedet, samtidigt med at der gives mulighed for at bygge et vandværk, som i sit formsprog udtrykker sin samtid.

Samtidigt er det formålet med lokalplanen at beskytte og bevare beplantning og de tre fredede bygninger Maskinhuset, Samlebrønden og Hanekammerbygningen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanen omfatter eksisterende vandværksområde ved Thorsbro, Allévej 21 og 27, og udgør ca. 5,3 ha. Lokalplanområdet er afgrænset mod øst af en landbrugsejendom med be-boelse med adresse på Køgevej 280, mod nord af Allévej ud til åbne marker og mod syd åbne marker.

Lokalplanområdet omfatter matrikel 14dh (444 m²) og 14d (51.107 m²) Torslundemagle By, Torslunde, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet ligger i kanten af et større område, der er udpeget som kulturarvsareal med mulige fortidsminder.

Lokalplanområdet er omfattet af et større område med kulturmiljø og kulturhistoriske værdier.

Kulturmiljøet er primært betinget af det karakteristiske herregårdslandskab. De kulturhistoriske værdier omfatter Thorsbro Vandværk, som et eksempel på industriarkitektur af høj kvalitet.

Lokalplanområdets nære omgivelser er præget af den historiske allé langs Allévej og skovbrynet mod syd som karaktergivende rammer.

Boligerne vest for vandværksområdet er de oprindelige funktionærboliger opført

samtidigt med det fredede vandværk. Boligerne er kendetegnet ved samme stil, materialer og farver, som de fredede bygninger. På grund af ombygninger og ændringer er boligerne ikke fredet.



En af de oprindelige funktionærboliger vest for vandværket.

Vest for den nuværende indkørsel til vandværket ligger en pumpestation. Bygningen fremstår i gulmalet puds med enkle murede detaljer og tag i tagpap.



Eksisterende pumpestation ved Allévej.

I lokalplanens sydlige skel ligger Benzonsbæk, som løber sammen med Lille Vejleå.

Anvendelse

I dag anvendes lokalplanområdet til henholdsvis vandværk og vandværksmuseum lokaliseret i den største af de fredede vandværksbygninger,

Maskinhuset.

Bebyggelse

I lokalplanområdet ligger tre fredede bygninger - Maskinhuset, Samlebrønden og Hanekammerbygningen - og adskillige driftsbygninger, der relaterer sig til vandværket.

De fredede vandværksbygninger er alle tegnet af Andreas Fussing og opført i en lys nationalromantisk stil og fremstår pudsede og hvidkalkede med mange men enkle detaljer i murværk og malet snedkerarbejde.

Maskinhuset



Maskinhuset er udformet som en basilikalignende bygning, hvor det store bygningsvolumen nedbrydes i flere dele med hver sin tagflade.

Maskinhuset er vandværkets karakteristiske hovedbygning. Det er en stor grundmuret bygning i sine hovedtræk symmetrisk formet som en basilika med et højere "hovedskib", der rummer maskinhallen og to lavere "sideskibe", der rummer værksteder.

Bygningen står i sit ydre stort set uændret siden opførelsen.

Den har muret fundament og granitsokkel og pudsede, hvidkalkede mure. De to gavle mod øst og vest domineres på underfacaden af hver to tårnlignende stræbepiller, placeret symmetrisk omkring henholdsvis en port og et vindue og i overgavlene af store rundbuede vinduer til maskinhallen.

Samlebrønden

Samlebrøndsbygningen er placeret mellem åen og maskinhallens sydfacade midt for denne og som nævnt med underjordisk gang- og rørforbindelse hertil.

Den er en lille cirkulær bygning til overdækning af samlebrønden og fremstår i sit ydre som ved opførelsen grundmuret, pudset og hvidkalket på muret fundament med granit-sokkel og konisk tag med lille udhæng.

I Samlebrøndsbygningens indre har tidligere været et åbent brøndbassin, hvor der i dag i kælderen er moderne lukkede brønd- og rørkonstruktioner.

Hanekammerbygningen

Hanekammerbygningen er placeret lidt nordvest for maskinhallen, parallelt og i fluglinie med dennes indgang. Den er et lille rektangulært bygværk, med nedgang og hanekammer til den underjordiske rentvandsbeholder, der ligger umiddelbart syd for bygningen. Den står uanvendt.

Filterbygningen



Filterbygningen er udformet, som en ubearbejdet og dominerede sammenbygning af et bygningsvolumen med flade tag og et bygningsvolumen med et større ubrudt tag med hældning.

Filterbygningen er fra omkring år 1923 og fremstår som en sammenbygning af en længebygning med tag med hældning og en større bygning med fladt tag.

Den sydlige del, der vender mod den fredede vandværksbygning er udformet som en højere aflang bygning med en rektangulær grundplan. Denne del af bygningen er udformet med facade med en fagdeling i betonpiller, højtsiddende sprossevinduer og saddeltag.

Den anden del af bygningen har et stort grundplan med et fladt tag, som samlet set giver indtryk af en lidt voldsom og æstetiske ubearbejdet bygning, der ikke er tilpasset de fredede bygninger.

Nyere bygninger fra 1980'erne



Mandskabsbygning.

De nyere bygninger i området er fra 1980'erne og anvendes til mandskabets drift og betjening af vandværket.

Æstetisk giver de et lidt blandet udtryk med pudsede, grundmurede facader, kvadratiske "parcelhusvinduer".

Bygningerne er forsøgt tilpasset til området ved, at de er opført med tagpaptag med listedækning, og enkelte mindre bygningsdetaljer i rødmalet træ. Tagene er udført som helhvalm, hvilket adskiller sig fra de fredede bygningers heltag.

I den sydøstlige del af lokalplanområdet findes i dag en ladebygning opført i træ, som bruges til forskelligt oplag og maskinel.



Den eksisterende lade med oplag foran.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet rummer i dag store åbne græsplæner omkranset af skovbryn, mod øst en juletræsplantage og mod nord lindealléen, som indrammer Allévej.

Inden for området findes nogle store, bevaringsværdige træer (se kortbilag 3).

Landskabet indenfor lokalplanområdet er desuden præget af terrænbearbejdning, som formentlig er etableret i forbindelse med placering af de større bygningsanlæg og vandtanke. Terrænreguleringen er især tydelige på de sydvendte skråninger ned mod Lille Vejleå, som løber langs den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Vej, sti og parkeringsforhold

De fungerende adgangsveje og parkeringspladser til området er befæstet med asfalt.

Syd for den fredede vandværksbygning ved samlebrønden findes en planeret grusplads.

Den gamle adgangsvej til vandværket direkte fra Køgevej, ligger i dag som delvist asfalteret og delvist grusvej, og er lukket med en kæde ved Køgevej.

Fremtidige forhold

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

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er, at give mulighed for at modernisere vandværksdriften ved at bygge et nyt vandværk i tilknytning til det eksisterende, og at beskytte de fredede bygninger og give mulighed for fortsat at drive museum.

Zonestatus

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (vandværk) og fritids-, kultur-, og erhvervsformål, der er forenelige med vandværksdriften, og det opdeles i tre delområder (se kortbilag 1).

Delområde 1 omfatter de arealer, hvor der vil være mulighed for opførelse og drift af nyt vandværk. I dette område kan der indpasses mindre driftsbygninger, som er nødvendige for vandværksdriften og gives mulighed for opfyldning af en uvirksom grøft med overskudsjord fra anlægget af det nye vandværk.

Delområde 2 omfatter de fredede vandværksbygninger, som anvendes til museumsformål. Der vil i dette område være mulighed for videre udvikling af museet, herunder fritids-, kultur-, og erhvervsformål, der er forenelige med vandværksdriften.

Delområde 3 omfatter beplantede arealer uden bebyggelse, herunder et område med fredskov. I dette område er mulighed for opførelse af mindre tekniske anlæg, som er nødvendige for vandværkets drift.

Bebyggelse

En modernisering af vandværket medfører et behov for en vandværksbygning på op til 3.900 m². Den nye bygning bliver en samlet bygningskrop, som hovedsageligt består af en op til 8,5 meter høj bygning med en mindre del af bygningen (ca. 600m²)i op til 14 meters højde. Bygningen er struktureret som en række, sammenbyggede "foldede" saddeltage orienteret vinkelret på Allévej.

Facaderne vil indeholde vinduespartier, som giver mulighed for at se ind på vandværksanlægget. Mellem det fredede maskinhus og den nye vandværksbygning bliver skabt en åben landskabskile fra de åbne marker ind til den fredede bygning.

Den nye vandværksbygning er af hensyn til en god drift af værket placeret med direkte adgang for større køretøjer via egen adgangsvej, således at vandværkstrafik og øvrig trafik til området ikke blandes.



Kig til nyt og gammelt vandværk fra naboejendommen med et sammenhængende grønt areal mellem bygningerne.

Illustration: PLH

Der er i placering og udformning lagt vægt på at sikre en god afstand til de eksisterende boliger vest for det nye vandværk og den fredede maskinhal med vandværksmuseet, så boligformål, museums- og vandværksaktiviteter kan udfolde sig uforstyrret af hinanden.



Det nye vandværk set fra Allévej.

Illustration: PLH

Bebyggelsen er placeret, så den holdes fri af en deklareret minimumsafstand fra vej-midten af Allévej på 12,5 meter af hensyn til den bevaringsværdige allé.

Endeligt har det været vigtigt så vidt muligt at skabe en åben udsigtskile fra museumsbygningen mod alleen langs Allévej og de åbne marker mod nord.

Den nye vandværksbygning vil opleves som en op til 8,5 meter høj bygning. Vandværksfunktionen kræver en bygningshøjde på 10 meter. Det er derfor nødvendigt at grave bygningen 1,5 meter ned i terrænet for at undgå, at den virker skæmmende på omgivelserne. En mindre del af bygningen er op til 14 meter høj for at give plads til blødgøringsanlæg.

Fra det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet vil det nye vandværk kunne opfattes i sin fulde højde omkring et forsænket færdselsareal. Det er prioriteret, at de højeste bygningsdele og færdselsarealet for de store køretøjer vender væk fra naboer og offentlige arealer og er delvist skjult bag terrænmur mellem det fredede vandværk og det nye vandværk.

I forbindelse med det nye vandværk skal anlægges skylletanke, som formentlig vil skulle placeres under den nye vandværksbygning eller på græsplænen

(underjordisk) vest for det nye vandværk.

Arkitektur



Opstalt af det nye vandværk der viser de foldede tage og opdelingen af facaden, så det ligner gavlhuse.

Illustration: GottliebPaludan Architects

Ved udformningen og valget af materialet til den nye vandværksbygning er der taget udgangspunkt i den fredede maskinhals "foldede tage", pudsede facader og mørke tag.

I nyfortolkningen er det valgt, at den nye vandværksbygning skal opføres med et sort "foldet" tag, mørkegrå/sorte facader med "skyggespil" i facaden med lodrette stående false og smalle vandrette vinduespartier.

Det nye vandværk får tagflader i mørkegrå/sort tagpap, stålplade eller aluminiumspladetag og med mulighed for etablering af solpaneler med et sort udseende i de solorienterede tagflader.

De nye vandværksfacader bliver i mørkegrå/sorte farver i coatet antrazink, stålplade eller aluminiumsplade. Alle udført i lodrette baner i varierende bredder med lodret stående fals.

Der gives mulighed for, at der i tag og facader kan integreres glaspartier i klart eller matteret glas, og at mindre bygningsdele, som vinduesrammer, porte, nedløbsrør, tagrender osv. kan udføres i lysere farver/materialer.

Indenfor delområde 1 ud over det nye vandværk, giver lokalplanen mulighed for at opføre en mindre tankgård og to nye driftsbygninger/lader med en maksimal højde af 6,5 meter, svarende til højden på den allerede eksisterende lade.

Nye lader må maksimalt have et grundareal af 250 m² for hver enkelt bygning og være i samme materialer på facade og tag som den nye vandværksbygning eller alternativt i malet træ med lodret sporing som den eksisterende lade.

Tag på de nye lader kan også være grønt tag (regnvandsopsamling ved regnvandsforsinkende opbygning med sedumplanter).

Den eksisterende røde lade af træ i delområde 1, kan males mørkegrå/sort for at passe sammen med farvesætningen af den nye vandværksbygning. Denne driftsbygning kan også, hvis det senere ønskes, erstattes med en bygning i samme ydre dimensioner. Alle ladebygninger skal have samme udtryk - nye som gamle.

Sokler på nye bygninger og nye terrænmure skal fremstå ens i en mørkegrå farve for at give et flot og sammenhængende udtryk.

Som del af lokalplanen gives mulighed for nedrivning af vandværksbygninger, som ikke er fredede.

Ubebyggede arealer

Udendørs arealer beplantes som skovarealer. Omkring bygningerne skal der være klippet græs eller enggræs af hensyn til områdets dyre- og planteliv suppleret med større fritstående træer og trægrupper.

Med lokalplanen udpeges udvalgte bevaringsværdige træer, som ikke må fældes. Den fremtidige bygning er tilpasset deres placering.

I området mellem den fredede og den nye vandværksbygning kan der anlægges en ny lund af opstammede egetræer; der arkitektonisk er en udvidelse af skovbrynet og giver en "grøn" indramning af vandværksbygningerne.



Vej, sti og parkering

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres det antal parkeringspladser, som er nødvendige for museums- og vandværksdriften.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres minimum ti parkeringspladser ved museet og ti parkeringspladser ved vandværket, samt én stor handicap parkeringsplads til en kassebil ved museet og én almindelig handicap parkeringsplads ved vandværket.

Vejadgang sker med tre adgangsveje med hver sit formål, som henholdsvis betjening af vandværket (A og B), museet og de eksisterende boliger Allévej 23 og 25 (C).

På sydsiden af den fredede maskinhal, rundt om samlebrønden findes i dag et grusbelagt areal, som eventuelt kan tages i brug til vendeplads og parkering for turistbusser.

Ved en nedrivning af ikkefredede bygninger vil arealerne kunne asfalteres og anvendes fx til parkeringsareal.

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.

Lokalplanområdet ligger i den ydre grønne kile og bliver betragtet som Det øvrige hovedstadsområde. Her kan kun ske en byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund. Det skal forstås som udvikling med erhverv og byfunktioner, der betjener et opland, som kun omfatter Ishøj Kommune og nabokommuner, men ikke et regionalt opland. Tilsvarende skal boligbebyggelse begrundes i lokale behov.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 10.D.1 "Thorsbro Vandværk". Kommuneplanen indeholder visioner for udviklingen i kommunen og retningslinjer for bystrukturen med erhverv og detailhandel, kulturarv, trafik, miljø, klima og natur.

Den nye kommuneplanramme 10.D.4 erstatter kommuneplanramme 10.D.1 med den ændring, at bestemmelsen om at bevare eksisterende bebyggelse og anlæg præciseres, så den fremover kun er gældende for boligbebyggelse og fredet bebyggelse. Det tilføjes også under specifik anvendelse, at området kan bruges til offentlige formål. Derudover sættes der en begrænsning af højden til 8,5 meter og en mindre bygningsdel i op til 14 meter. Ved at sætte en begrænsning af højden sikres det, at vandværket ikke bliver for dominerende i landskabet.

Den nye kommuneplanramme 10.D.4 får samme fysiske afgrænsning som kommuneplanramme 10.D.1 og omfatter dermed et større areal end lokalplan 1.84 herunder boligbebyggelse.

Kommuneplanrammen er beliggende i et område, der i Kommuneplanen er udpeget til økologisk forbindelse. Den økologiske forbindelse følger Lille Vejleå og er primært betinget af vandløbet samt nærliggende naturarealer, herunder beskyttede naturtyper og fredskovsarealer. De konkrete planer om nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nye bygninger vurderes ikke at medføre en påvirkning af vandløbet samt øvrige nærliggende naturarealer, hvorfor at funktionen som økologisk forbindelse vurderes at være opretholdt.

Kommuneplanrammen er beliggende i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det præciseres i kommuneplantillægget hvilke krav der er gældende for at varetage de særlige drikkevandsinteresser.

10.D.1 "Thorsbro Vandværk"

Hovedanvendelse Teknisk anlæg

Zonestatus Landzone

Bebyggelsesprocent

Maks. antal etager

Maks.
bygningshøjde

Specifik anvendelse Offentlig formål

Bebyggelsesart

Særlige
bestemmelser Eksisterende bebyggelse og anlæg bevares. Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.

10.D.4 "Thorsbro vandværk"

Hovedanvendelse Teknisk anlæg

Zonestatus Landzone

Bebyggelsesprocent

Maks. antal etager 8,5 meter og mindre bygningsdele i op til 14 meter.

Maks.
bygningshøjde

Specifik anvendelse Vandværk, Offentlig formål

Bebyggelsesart

Eksisterende boligbebyggelse og fredede bygninger bevares.

Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Særlige
bestemmelser

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Arealerne skal forsynes med kant, så overfladevand ikke nedsiver langs randen.
- Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være med tæt belægning.
- 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 således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Åbne grøfter/render og regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

Lokalplan

Lokalplanens område er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

Der er inden for lokalplanområdet naturbeskyttet vandløb og fredskov.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, der sikrer skovene som landskabselementer med indbyrdes visuelle sammenhænge. En del af skovarealerne er udpeget til fredskov.



Der skal søges dispensation fra skovbyggelinjen i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Det er vurderet, at de anlæg og bygninger, som lokalplanen omfatter, ikke blokerer indsynet fra Køgevej til skoven.

Bygninger er placeret ud fra hensyn om at friholde indsigtskile fra det åbne land mod skoven, og fortrinsvis placere bebyggelse, hvor der allerede er bygninger. På den baggrund er det vurderet, at bebyggelsen falder godt ind i omgivelserne.

Indenfor lokalplanområdet ligger et moseareal, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen ligger imidlertid udenfor de planlagte byggefelt, deponeringsarealer, eksisterende adgangsvej samt arealer for beplantning, og det vurderes, at mosen ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

I Lille Vejleå og Benzonsbæk må tilstanden ikke ændres i henhold til

Vandbeskyttelsesloven og Naturbeskyttelsesloven.

Museumsloven

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

Kroppedal Museum anbefaler en arkæologisk forundersøgelse, da området ligger i udkanten af et kulturarvsareal, og der er formodning om fortidsminder.

Stødes der 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

I lokalplanområdet er tre mindre områder kortlagt, som forurenede på vidensniveau 2 (V2). Det betyder, at der er dokumentation for jordforurening på arealet.

I forbindelse med en nærmere undersøgelse af to oprensninger, er det i 2010 vurderet, at disse ikke udgør en risiko for det primære grundvandsmagasin. I anlægsfasen skal en eventuel grundvandssænkning modelleres og risikovurderes i forhold til spredning af forurening.

Fredningslov

Der er tre fredede vandværksbygninger indenfor lokalplanområdet. De fredede bygninger skal bevares og vedligeholdes i overensstemmelse med fredningsinteresserne.

Servitutter

Der er en lang række servitutter knyttet til matrikel 14dh og 14d, Torslundemagle By, Torslunde. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1.84 foretaget en gennemgang af servitutterne, og på den baggrund er det ikke vurderet, at det er nødvendigt at ophæve servitutter.

Støj

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde Miljøstyrelsens gældende vejledninger for støj 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 vejledende grænseværdier.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandplan 2.4 for Køge Bugt.

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.

Ved planlægning for byudvikling og aktiviteter, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer. Dette gælder for områder med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Lokalplanområdet er beliggende i boringsnære beskyttelsesområder. Byrådet har i 2017 vedtaget, at der administreres efter BNBO, således at der ikke etableres eller påbegyndes grundvandstruende aktiviteter indenfor BNBO. Kommunen har desuden mulighed for at stille arealrestriktioner inden for BNBO.

Forsyning

Spildevand og regnvand

Det er kommunens målsætning, at mest muligt vand håndteres lokalt inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det eller at det på anden måde håndteres lokalt. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader.

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

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives eller på anden måde håndteres lokalt, skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektive forsyningsområder.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er forsynet fra Værket ved Thorsbro (selvforsynende).

Klima og Energiplanlægning

Solceller

Der tillades solceller på bygningernes tagflader for at minimere bygningens energiforbrug.

Grønne tage

Grønne tage bidrager effektivt til klimatilpasning, fordi de kan optage op til 60-80 % af årsnedbøren. De optager, fordampes og forsinker regnvandet og aflaster dermed kloakker og spildevandsanlæg for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små planter på taget (fx stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften.

Der kan tillades etableret "grønne tage" (regnvandsforsinkelsestage) på mindre bygninger i lokalplanområdet.

Brand og redningsforhold

I forbindelse med anlægsprojektet for nyt vandværk skal det konkrete projekt godkendes i forhold til brand- og redningsforhold af myndigheden i Ishøj Kommune.

Renovation

Ishøj Kommunes affaldsplan tager udgangspunkt i en vision om en bedre udnyttelse af affaldet. Det skal sikres, at ressourcerne i affaldet indsamles effektivt, så en høj grad af genanvendelse bliver mulig, samtidigt skal det være enkelt at sortere affaldet.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til, hvordan affald kan afleveres på en enkel måde, og hvordan affaldet sorteres effektivt og hensigtsmæssigt.

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

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

Opførelse af et vandværk er ikke opført på lovens bilag 1 eller 2, men myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8 stk. 2 nr. 2. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

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

Afgørelse

Ishøj Kommune har gennemført en screening af henholdsvis lokalplanforslag 1.84 og kommuneplantillæg nr. 6, idet den geografiske afgrænsning ikke er ens. Screeningerne 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 screeningerne vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved opførelse af et nyt vandværk ved Thorsbo i henhold til lokalplanforslaget.

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 offentlige formål (vandværk) og fritids-, kultur- og erhvervsformål, der er forenelige med vandværksdriften.
- At beskytte de fredede bygninger, beplantning og kulturmiljø.
- At sikre mulighed for at opføre nyt vandværk med respekt for områdets kvaliteter kulturhistorisk, naturmæssigt og landskabeligt.
- At sikre at ny bebyggelse i sin udformning og placering fremstår i en god arkitektonisk sammenhæng med områdets kvaliteter i et samspil mellem nyt og gammelt i et formsprog, som udtrykker sin samtid.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 14dh og del af 14d, begge Torslundemagle By, Torslunde, og de matrikler der efter lokalplanens endelige vedtagelse måtte blive udstykket af disse.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområder ligger i landzone og forbliver i landzone.

§2.3 Bonusvirkning

Lokalplanområdet tillægges bonusbestemmelser, jf. planlovens § 15, stk. 4, således at de i lokalplanen beskrevne forhold kan realiseres uden landzonetilladelse.

Denne bestemmelse fritager ikke for at søge tilladelse efter anden lovgivning.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens intention og kun efter kommunens tilladelse.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde 1

Lokalplanområdet, delområde 1 som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål (vandværk), og relaterede anvendelser, der er nødvendige for vandværkets drift.

§4.2 Delområde 2

Lokalplanområdet, delområde 2 som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål (vandværk), og relaterede anvendelser, der er nødvendige for vandværkets drift.

Desuden må eksisterende bygninger inden for delområdet anvendes til kulturelle formål, foreninger og fritidsformål.

§4.3 Delområde 3

Området, delområde 3 som vist på kortbilag 2, må anvendes til natur- og fritidsformål, og driftsformål relateret til vandværket.

§4.4 Generelt

Uanset ovenstående må der inden for lokalplanområdet opføres transformestationer, råvandsstationer og andre mindre tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning af lokalplanområdet og vandværkets drift.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Placering

Bebyggelse til henholdsvis vandværk og to mindre driftsbygninger må kun etableres i delområde 1 indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.

Uanset ovenstående må der inden for lokalplanområdet opføres mindre tekniske anlæg, som transformerstationer, råvandsstationer, og andre mindre tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning af lokalplanområdet og vandværkets drift.

Eksisterende lade opført i træ, vist på kortbilag 2, kan tillades erstattet med ny lade i samme ydre dimensioner.

Note - Placering

Der er pålagt en vejbyggelinje langs Allévej, der betyder, at der ikke må opføres byggeri tættere end 12,5 meter fra vejmidte.

§5.2 Bygningshøjder

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter, svarende til maksimalt kote + 25,5 meter (DVR90). En mindre bygningsdel på op til 700m², som vist på kortbilag 2, må have en maksimal bygningshøjde på 14 meter, svarende til maksimalt kote + 29,5 meter (DVR90).

Driftsbygninger må kun opføres med en maksimal højde af 6,5 meter.

§5.3 Grundareal

Den nye vandværksbygning må have et maksimalt samlet grundareal på 3900m².

Driftsbygninger må kun have et maksimalt grundareal på 250 m² (for hver enkelt bygning).

Tankgård må kun placeres indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 2, i tilknytning adgangsvejen og have et grundareal på op til 30 m² og med op til 5,25 meter høje CO₂-tanke.

§5.4 Afstande

Ny bebyggelse må ikke opføres tættere end 15 meter fra facaden af boligerne på Allévej 23

og 25.

Ny bebyggelse må ikke opføres tættere end 2,5 meter fra skel til matrikel 14dh, Torslundemagle By, Torslunde.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Vandværksbygning

Tag på bygning i delområde 1, som vist på kortbilag 2, kan kun tillades opført som flere sammenhængende saddeltage i en mørkegrå/sort farvetone med enten tagpap, stålplade, aluminium eller coatet anthrazink med mulighed for etablering af solceller integreret i tagfladen med et sort udseende.

Facader på vandværkbygning i delområde 1, som vist på kortbilag 2, kan kun tillades opført med mørkegrå metalpladebeklædning, enten coatet antrazink, eller stålplade /aluminium med samme arkitektoniske udtryk som zink

Alle facader skal udføres i samme materiale.

Facader skal udføres i lodrette baner i varierende bredder med lodret stående fals.

Facadernes gavle mod øst og vest skal opdeles i sektioner af en maksimal længde på 12 meter, som er tydeligt adskilt af en lodret tilbagetrækning af facaden i hele facadens højde omkring tagnedløb.

Vinduespartier skal udføres som vandrette smalle vinduer i ens format.

På den vestlige facade skal etableres minimum tre vinduespartier.

Der kan tillades enkelte glaspartier i matteret glas.

Mindre bygningsdele som vinduesrammer, kantning af gavle, porte, nedløbsrør, tagrender på bygninger i delområde 1, som vist på kortbilag 2, skal udføres i lyse grå eller hvide farver og materialer.

Tag- og facadeelementer og solceller må ikke være reflekterende.

§6.2 Driftsbygninger/lader

Facader på driftsbygninger/lader skal udføres med enten tilsvarende facader og tag som på nyt vandværk (§ 6.1), eller i træ med lodret sporing malet i en mørkegrå/sort farvetone.

Der må etableres "grønne tage" (regnvandsforsinkelsestage) på mindre bygninger

driftsbygninger/lader, indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 2.

§6.3 Terrænmure og sokler

Terrænmure og sokler indenfor lokalplanområdet kan kun tillades opført i betonelementer eller pladsstøbt beton med mørkegrå/sort malerbehandling.

Sokler og terrænmure skal fremstå ens.

§6.4 Belysning

Effektbelysning kan kun etableres i vandværksbygningens vinduespartier med en dæmpet effekt.

Inden for lokalplanområdet må der kun anvendes belysning med afskærmet nedadrettet lyskilde med en maksimal højde på lyskilden på 4,5 meter over terræn, eller pullertbelysning med nedadrettet belysning i en højde på maksimalt højde på lyskilden på 1,2 meter over terræn.

Inden for byggefelter, vist på kortbilag 2, må der suppleres med væglamper med afskærmet nedadrettet lyskilde monteret på bygningsfacader med en højde på lyskilden på maksimalt 3,5 meter.

Belysning af facadeskiltning og/eller logo skal ske, som enten spots rettet mod facaden eller som integreret bagudrettet lys på facaden (coronabelysning). Overkant på facadeskiltning og/eller logo skal holdes under tagkanten.

§6.5 Skiltning

Skiltning ud over almindelig navne-, henvisnings- og husnummerskiltning må ikke finde sted. Dog må der inden for delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 2, opsættes et henvisningsskilt ved Køgevej og facadeskiltning med enkeltbogstaver og/eller logo opsat direkte på facaden.

Facadeskiltning skal holdes under tagkanten.

§ 7 Fredede bygninger

§7.1 Fredede bygninger

Bebyggelse, som på kortbilag 2 er markeret med signaturen "Fredet bygning", må ikke ændres, ombygges eller vedligeholdes uden fredningsmyndighedens godkendelse.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

§8.1 Adgang

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Allévej og Køgevej (se kortbilag 3).

Vejadgang til det nye vandværk i delområde 1 skal ske via adgangsvej A eller B. Lastbiler til vandværket skal anvende vejadgang A (se kortbilag 3).

Vejadgang A skal fremstå med et vejudlæg i 7 meters bredde, med udkørsel ved Køgevej, som udformes under hensyntagen til at sikre gode oversigtsforhold.

Der må kun etableres adgangsbegrænsning i form af en port ved vejadgang A ved Køgevej.

Vejadgang til kultur- og fritidsaktiviteter (Thorsbro Vandværk Museum), i delområde 2 skal ske via adgangsvej C ved Allévej.

§8.2 Færdselsareal

Færdselsareal til vandværket, herunder vejadgang, manøvre- og parkeringsarealer skal anlægges indenfor delområde 1 (på kortbilag 3 vist som nye befæstede arealer).

Færdselsareal til kultur- og fritidsformål, herunder vejadgang og parkeringsarealer skal etableres indenfor delområde 1 og 2.

Parkering

§8.3 Parkeringspladser

Parkeringsarealer for mini- og turistbusser skal etableres i delområde 2.

Der skal etableres parkerings- og handicapparkeringspladser, svarende til minimum ti parkeringspladser og én stor handicap-parkeringsplads (kassebil) i delområde 2, og minimum ti parkeringspladser og én almindelig handicapparkeringsplads (personbil) i delområde 1.

Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 meter bred og 5 meter lang, og manøvrearealet ved "90 graders" parkering skal være mindst 7 meter.

Hver stor handicapparkeringsplads (kassebil) skal på minimum være 4,5 meter bred og 8 meter lang.

Hver almindelige handicapparkeringsplads (personbil) skal minimum være 3,5 meter bred og 5 meter lang.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 Generelt

Arealer, der ikke anvendes til parkerings- eller færdselsarealer, må kun fremstå i græs, enggræs eller beplantet med fritstående grupper af buske eller træer.

Indenfor delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 1, må der opstilles borde, bænke og affaldsbeholdere.

§9.2 Beplantning

De bevaringsværdige træer, vist på kortbilag 3, må ikke fældes.

I området mellem den fredede vandværksbygning og den nye vandværksbygning må der kun beplantes med græs, blomstrende buske og opstammede træer, fortrinsvis egetræer og lindetræer, som vist i princippet på kortbilag 3.

I delområde 3 må områder med fredskov og mose ikke ændres.

§9.3 Oplag

Udendørs oplagring må kun finde sted inden for indhegnet tankgård i delområde 1, som vist på kortbilag 3.

§9.4 Hegning

Hegning indenfor lokalplanområdet i delområde 1, syd for den nye vandværksbygning og frem til ny port, som vist på kortbilag 3 skal udføres som stålhegn i en maksimal højde af 2,0 meter.

Tankgård skal indhegnes med stålhegn i en maksimal højde af 2,0 meter.

§9.5 Terrænregulering

Der må kun terrænuddjævnes til oprindeligt terræn i delområde 1 i grøft, som vist på kortbilag 3.

For alle ubebyggede arealer, der tjener som adgangs-, tilkørsels- og parkeringsarealer gælder, at terrænhældninger ikke må overstige 1:20.

Indenfor lokalplanområdet kan tillades opført terrænmure med en maksimal højde af 1,5 meter.

Inden for drypzone af de bevaringsværdige træer må det eksisterende terræn ikke ændres.
Bevaringsværdige træer kan ses på kortbilag 3.

§ 10 Klima og energi

§10.1 Grønne tage

Der må kun etableres "grønne tage" (regnvandsforsinkelsestage) på mindre bygninger driftsbygninger/lader, indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 2.

§10.2 Solceller/solfangere

Solceller på tag på bygning i delområde 1, som vist på kortbilag 2, skal være integreret i tagfladen med et sort udseende.

Solceller må ikke være reflekterende.

§ 11 Forsyning

§11.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§11.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

§ 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 samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 Servitutter

Der er ikke nogen servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 14 Retsvirkninger

§14.1 Endelig vedtagelse

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 1.84 af Ishøj
Byråd 5. september 2018.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

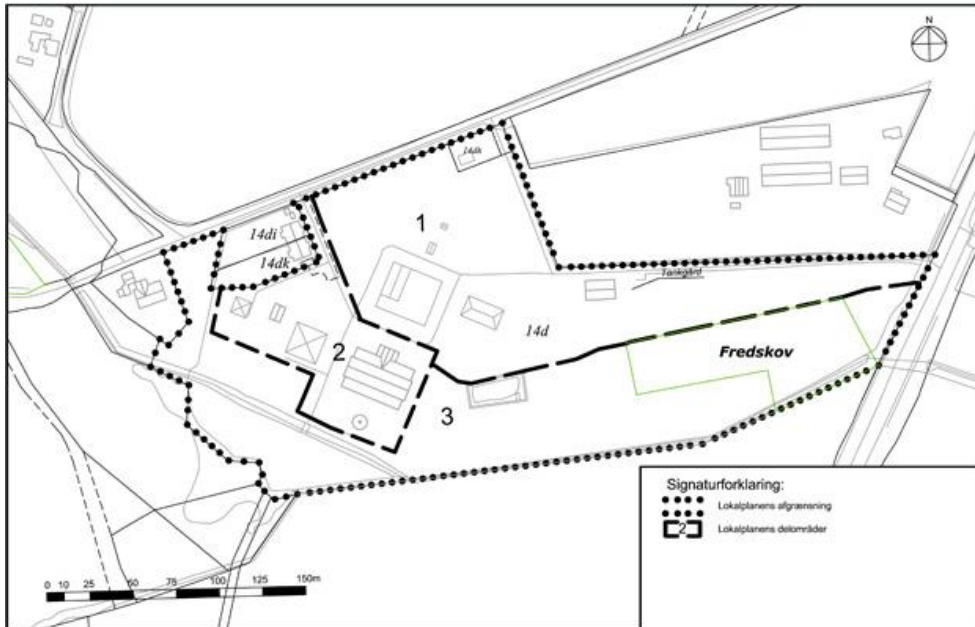
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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.

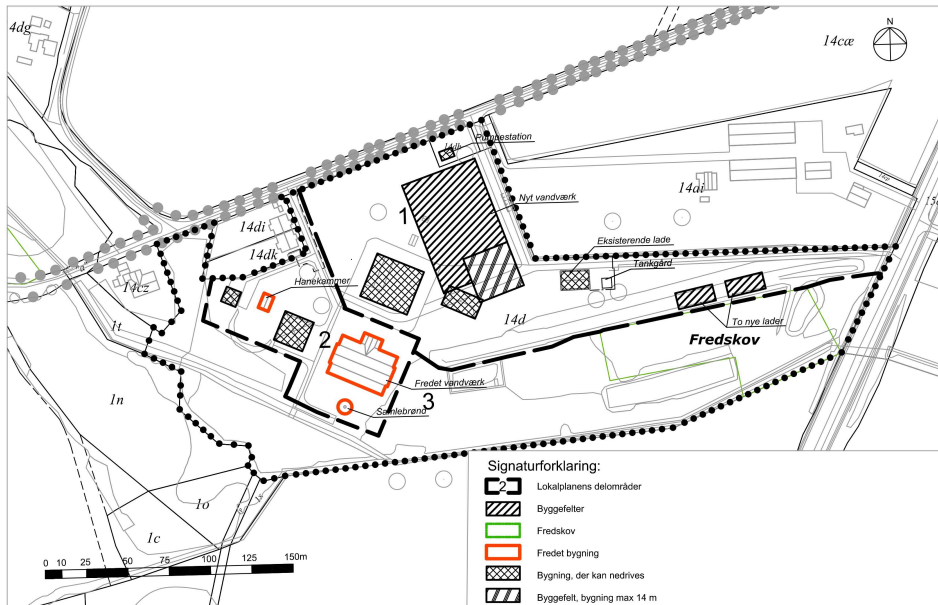
Eksisterende forhold

Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning



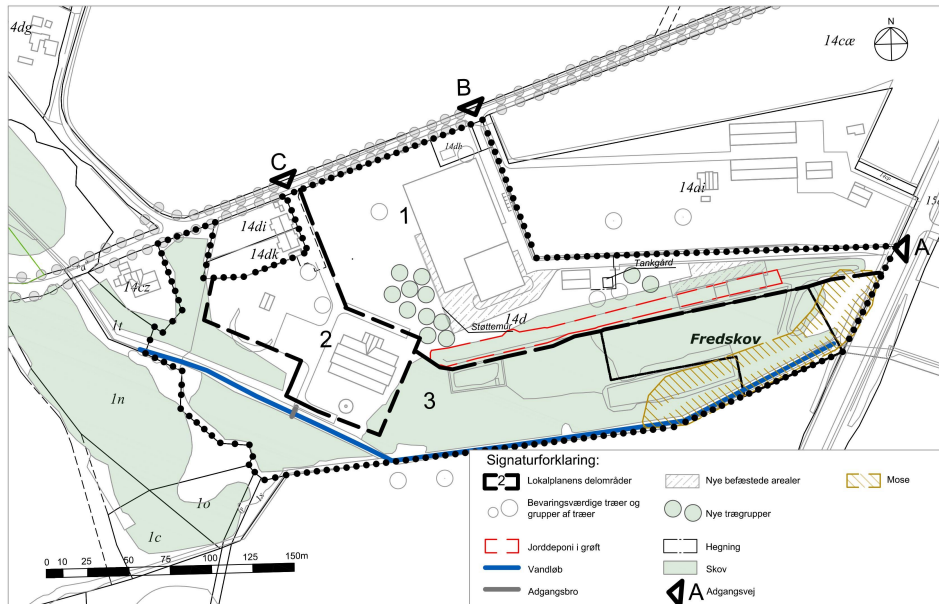
Anvendelse og bebyggelse

Kortbilag 2: Lokalplanens anvendelse - bygninger



Ubebyggede arealer

Kortbilag 3: Lokalplanens anvendelse - ubebyggede arealer



Illustrationsbilag 1

Kortbilag 4: Illustrationsplan

