

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2014-25

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser som rammer for lokalplaner, der tilvejebringes inden for det på illustrationen viste område.

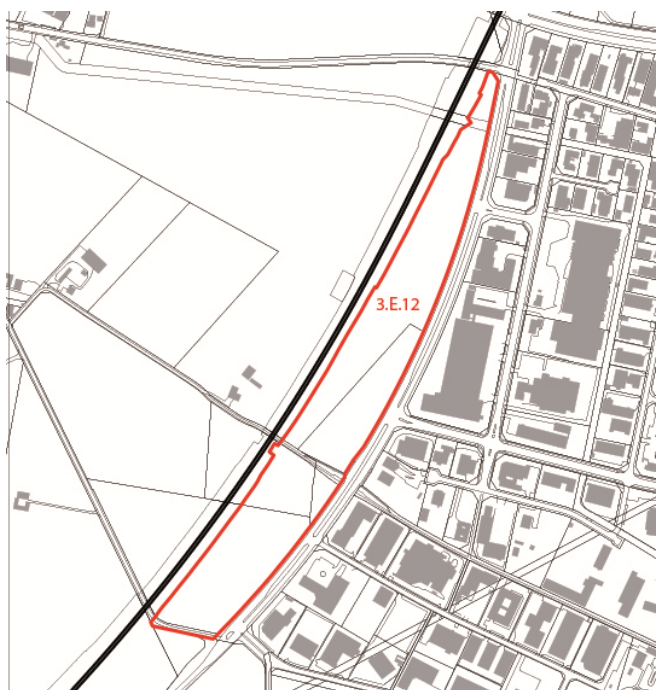
Lokalplanområdet i lokalplan 1.85 Erhvervsområde ved Vejleåvej er ikke omfattet af en ramme i Kommuneplan 2014. Der udarbejdes derfor en kommuneplanramme for området.

Da området er et OSD-område (Område for særlige drikkevandsinteresser), er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse for kommuneplantillægget.

Ny Kommuneplanramme 3.E.12

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.85 Erhvervsområde ved Vejleåvej udarbejdes kommuneplantillæg 7 som omfatter matrikel 47a, 56a og en del af matrikel 7d, 46a, 46b, 49a, 120, 7000bv og 7000cl, Ishøj By, Ishøj.

Kommuneplantillægget sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og ønskerne for området:



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 med tilhørende administrations- og kontorfunktioner på op til 1.500 m ²

Bebyggelsesart	Erhvervsbyggeri
Særlige bestemmelser	<p>Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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/renderer og regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

Habitatdirektivet

Lokalplanområdet består af tidligere opdyrket arealer uden beskyttede naturtyper, der ligger isoleret imellem jernbane, trafikeret vej og et stort sammenhængende erhvervsområde. Ishøj Kommune har ikke kendskab til forekomst af særligt beskyttet dyrearter indenfor området. Kommunen vurderer det som usandsynligt, at området skulle være egnet som yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.

Supplerende grundvandsredegørelse til kommuneplantillæg Erhvervsområde ved Vejleåvej

I forbindelse med anlæg af København-Ringstedbanen, er der opstået et indeklemmt areal mellem jernbanen og Vejleåvej. Arealet har tidligere været dyrket, men har ligget brak siden anlæggelsen af jernbanen. Arealet udlægges til erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder samt en genbrugsstation.

Planmæssige alternativer og planmæssig nødvendighed

Lokalplanområdet blev i forbindelse med revision af Fingerplan 2013 trukket ud af grøn kile, hvilket giver mulighed for at anvende arealet til byformål. De udpegede erhvervsområder i Ishøj Kommune fremgår af vedlagte kortbilag.

Ishøj Kommune har ikke mulighed for at udpege et alternativt areal, da kommunen er fuldt udbygget, idet kommunen er omgivet af grønne kiler og størstedelen af kommunen ligger i landzone. Hovedparten af Ishøj Kommune er desuden beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), kan der ikke peges på alternative udviklingsmuligheder udenfor OSD.

Grundvandsressourcen

Der er til den gældende kommuneplan udarbejdet en grundvandsredegørelse for hele kommunen. Arealet ligger i Område med Særlige Drikkevandsinteresser, og lerlagstykkelser er

mellem 15-20 meter. Det betyder, at grundvandet er relativt godt beskyttet mod forurening med miljøfremmede stoffer, idet stofferne kan forsinkes, bindes og omdannes i lerlagene. Derudover er der flere steder en opadrettet gradient, der ligeledes har en beskyttende effekt. Den opadrettet gradient kan have betydning for evt. nedsivning af regnvand.

Regnvand bliver afledt kontrolleret og uforsinket til det offentlige regnvandssystem. Regnvand fra befæstede arealer som veje og parkeringspladser bliver afledt via sandfang samt olie- og benzinudskiller til det offentlige regnvandssystem. Bassiner og grøfter, der virker som sandfang og olieudskiller skal etableres med membran for at sikre grundvandet mod forurening.

Vurdering af risiko ved udlæg til erhvervsområde

Der er 400 m til den nærmeste vandforsyningsboring, og da der både planlægges for håndværks- og produktionsvirksomheder samt en genbrugsplads vurderer Ishøj Kommune, at der kan være en øget risiko for forurening af grundvandsressourcen, og at der derfor skal tages visse forholdsregler i form af tekniske tiltag til sikring af grundvandsressourcen. Ishøj Kommune vurderer, at der ikke er grundvandsmæssige betænkeligheder ved den forslåede ændring, såfremt de tekniske tiltag følges.

For at sikre beskyttelsen af grundvandsressourcen fremadrettet skal de tekniske tiltag/retningslinjer tinglyses på de enkle matrikler.

Tekniske tiltag og retningslinjer

Rammeområdet er beliggende i OSD, så nedenstående retningslinjer skal følges:

- 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.