

Forslag

Lokalplan 1.74

Winthersminde Erhvervsområde Syd



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 bestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning. Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal påse at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse	4
Baggrund.....	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold.....	4
Lokalplanområdets afgrænsning	4
Anvendelse og bebyggelse	6
Fremtidige forhold.....	7
Anvendelse.....	7
Bebyggelse	8
Belysning.....	8
Beplantning og belægning	8
Overordnet planlægning	12
Øvrig planlægning og lovgivning.....	17
Bestemmelser	21
§ 1. Lokalplanens formål	21
§ 2. Område og zonestatus	21
§ 3. Anvendelse.....	22
§ 4. Udstykning.....	22
§ 5. Vej, sti og parkering.....	22
§ 6. Belysning	23
§ 7. Skiltning	24
§ 8. Forsyning	26
§ 9. Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 11. Ubebyggede arealer	29
§ 12. Klima, miljø og energi	29
§ 13. Aflysning af servitutter	30
§ 14. Midlertidige retsvirkninger	30
Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....	32
Kortbilag 2 Zoner	33
Kortbilag 3 Anvendelse og delområder	34
Kortbilag 4 Bebyggelsens omfang.....	35
Kortbilag 5 Vej, sti og beplantning	36
Kortbilag 6 Vejbyggelinjer	37
Illustrationsbilag	38

Redegørelse

Baggrund

Lokalplanområdet Winthersminde er i dag et landbrugsområde. Fingerplan 2013 har udtaget arealet som grøn kile og udpeget det til nyt erhvervsområde i Ishøj på baggrund af den kommende højhastighedsbane mellem København og Ringsted. Jernbanen anlægges i perioden 2010-2018 og vil blive den første højhastighedsbane i Danmark.

I Ishøj krydser jernbanen Motorring 4 ved Brentedalen og videre sydpå krydser den Ishøj Stationsvej med en jernbanebro. Der opstår derfor et areal afskåret med jernbane mod vest og motorvej mod øst. Arealet ligger ideelt placeret for transport- og distributionserhverv lige ved afkørslen til Motorring 4 og tæt på E20 og E47.

Winthersminde Erhvervsområde ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde i Ishøj og får adgangsvej fra Ishøj Stationsvej som eneste adgangsmulighed til området.

Erhvervsområdet bliver et areal på cirka 240.000 m². Det udvikles i to etaper, hvoraf denne lokalplan omfatter etape 1 - Winthersminde Erhvervsområde Syd med et areal på cirka 187.000 m².

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for at anvende området til transport- og distributionserhverv samt produktionserhverv med stort transportbehov og tilhørende administration og servicefunktioner.

Samtidig skabes der mulighed for at etablere fastfoodrestauranter, cafeterier og/eller tankstation til betjening af området på en mindre del af arealet ud mod Ishøj Stationsvej.

Winthersminde Erhvervsområde skal fremstå med et sammenhængende udtryk, hvor arkitektur, skiltning, belysning, beplantning og veje udgør en helhed for hele området.

Erhvervsområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der vil derfor være krav om at aflede regnvand kontrolleret til det offentlige regnvandssystem, sammen med et ønske om løsninger med grønne tiltag, der understøtter det samlede billede i erhvervsområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Winthersminde Erhvervsområde er afgrænset af højhastighedsbanen mellem København og Ringsted mod vest, Motorringvej 4 mod øst og Ishøj Stationsvej mod syd. Erhvervsområdet opdeles af en række højspændingsmaster, der står på tværs af området. De opdeler området i en sydlig og nordlig



Lokalplanområdet i Winthersminde Erhvervsområde Syd.

del. Lokalplanområdet omfatter den sydlige del. Se kortbilag 1.

Etape 2, som er den nordlige del af Winthersminde Erhvervsområde, udvikles på et senere tidspunkt.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. I Fingerplan 2013 er den vestlige del af lokalplanområdet udpeget til transportkorridor. Det omhandler et areal på 60 meter fra Motorring 4's vejskel. Med vedtagelsen af lokalplanen vil den del af området, hvor erhvervsområdet opføres, overgå fra landzone til byzone. Hvorimod arealet, der ligger i transport korridor, fastholdes i landzone. Se kortbilag 2. (Erhvervsstyrelsen)

Det omkringliggende område

Syd for lokalplanområdet på modsatte side af Ishøj Stationsvej ligger et større erhvervsområde, der rummer mange virksomhedstyper. Området er udlagt til industri- og håndværksvirksomheder heraf en del lager-, transport- og distributionsvirksomheder. Derudover et område for virksomheder med særligt pladskrævende varegrupper. Området indeholder også et område med håndværkervirksomheder, der primært er bygninger i én etage med udnyttelig tagetage placeret på små grunde. Området er delvist afgrænset af træer og buske ud mod Ishøj Stationsvej.

Øst for lokalplanområdet og motorvejen ligger Tranekilde med et landskab med skovarealer, spredte vandhuller, dyrefolde og opdyrkede landbrugsarealer. Området er en del af den indre grønne kile og har stor rekreativ værdi og kulturhistorisk betydning. Ishøj Dyrepark og Ishøj Naturcenter udgør vigtige formidlingscentre i området og bidrager til de besøgendes naturoplevelser. Det er muligt at færdes på naturstier, ridestier og Kløverstier rundt i området.

Vest for lokalplanområdet og højhastighedsbanen ligger landbrugsarealer med spredt bebyggelse, bl.a. en tidligere landbrugsejendom, der huser Ishøj Kunstforening og en ældre landbrugsejendom. Ejendommene har vejadgang fra lokalplanområdet. Landbrugsarealerne er omfattet af ydre grøn kile, der sikrer landskabet og de rekreative værdier.

Nord for lokalplanområdet ligger 2. etape af Winthersminde Erhvervsområde. Nord for området ligger naturstien, Strandparken-Hedeland, der løber på tværs af Ishøj Kommune og forbinder Hedeland i Taastrup med Strandparken og ARKEN.



Marker i lokalplanområdet.

Anvendelse og bebyggelse

Området anvendes i dag til landbrugsareal og rasteplads. Der er opført en mindre grillbar samt toiletbygning i tilknytning til rastepladsen.

Ubebyggede arealer

Størstedelen af lokalplanområdet er landbrugsjord med åbne marker, der ligger helt ud til Motorring 4 og Ishøj Stationsvej.

Nordøst for rastepladsen ligger et vandhul, som er udpeget til § 3-område. Se flere oplysninger under afsnittet "Øvrig planlægning og lovgivning".

Derudover er der restriktioner for området med hensyn til skovbyggelinje og område med særlige drikkevandsinteresser. Samt om transportkorridoren under afsnittet "Overordnet planlægning" og "Øvrig planlægning og lovgivning".

Vej, sti og parkeringsforhold

Vejadgangen til rastepladsen sker fra Ishøj Stationsvej, hvor der i dag er etableret en arbejdsvej i forbindelse med anlæggelsen af højhastighedsbanen mellem København og Ringsted. Arbejdsvejen vil blive brugt til det fremtidige stiforløb i Winthersminde Erhvervsområde, når anlægsarbejdet af højhastighedsbanen er færdigt.

Fra lokalplanområdet er der vejadgang ind til Ishøj Kunstforening og den ældre landbrugsejendom, som er placeret vest for højhastighedsbanen.

Der er anlagt ca. 20 parkeringspladser i forbindelse med rastepladsen.

Fremtidige forhold

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

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at skabe et erhvervsområde for transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov, der ønsker at lokalisere sig i Storkøbenhavn.

Det bærende element i lokalplanen er at skabe et område hvor veje, beplantning, belysning og bebyggelse har et overordnet sammenhængende udtryk i erhvervsområdet.

Lokalplanen er bygget op omkring principper inden for veje, arkitektur, beplantning, belysning, klima og skiltning.

Området skal anlægges med veje med grøfteanlæg, som opsamler regnvand og træbeplantning, der skal sikre et sammenhængende grønt udtryk internt i området. Mod Motorringvej 4 stiller lokalplanen krav til en ensartet beplantning med spredte grupper af træer. Den dominerende træbeplantning vil være ens for hele området.

Erhvervsbygninger skal opføres efter fælles bestemmelser til bygningernes farver og udformning samt til skiltning i området. De store bygningsvolumener skal have de lange facader brudt op med fx forskydninger eller materialeskift, så de ikke fremstår monotone.

Der er i forhold til belysning og hegning lagt vægt på, at området fremstår oplyst og med gode oversigtsmuligheder, så der skabes et trygt og kriminalitetsforbyggende miljø. Desuden gives der mulighed for at etablere kunstbelysning langs Motorring 4, som kan være med til at give området en karakterfuld virkning og identitet.

Da lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, hvor delområde 1 skal anvendes til fastfoodrestaurant, cafeteria og/eller tankstation til betjening af området. Delområde 2 skal anvendes til transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder. **Delområde 3 skal anvendes til transport- og distributionserhverv med mulighed for midlertidige bygninger i lette konstruktioner og anlæg af parkerings- og vejareal, der knytter sig til de enkelte virksomheder. (Erhvervsstyrelsen)**



Ishøj Rådhusplads



Ishøj Stationsforplads.

Foto: Martin Nordmark / ÅF Lighting.



Ishøj Bycenter. Foto: ÅF Lighting.

Bebyggelse

Generelt for delområde 1 og 2

Erhvervsområdet skal have en bebyggelse med facader i mørke farver, fordi de så ikke vil synes så markante i landskabet. Erhvervsbyggeri med store facader uden vinduer skal have en vertikal opdeling med fx forskydninger eller materialeskift, så de monotone og ensartede facader bliver brudt.

Delområde 1

Området ligger ved indgangen til erhvervsområdet og har med sin anvendelse en bebyggelse på maks. to etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Delområde 2

Området har med sine virksomheder brug for større bygningsvolumener og kan derfor opføres med en bygningshøjde på maks. 20 meter i maks. fem etager.

Belysning

Ishøj Kommune har et ønske om, at der i Winthersminde Erhvervsområde etableres kunstbelysning i samarbejde med virksomhederne.

Siden 2010 har Ishøj Kommune arbejdet med et samlet belysningskoncept for det centrale byområde i Ishøj Kommune. Kunstbelysningen belyser arkitektur, infrastruktur og beplantning, og er med til at skabe et indbydende miljø at færdes i. Kunstbelysningen giver nye oplevelser og særlige værdier af Ishøjs byområder og ønskes derfor videreført i Winthersminde Erhvervsområde, som et landmark for Ishøj fra Motorring 4.

Kunstbelysning og den funktionelle vej- og facadebelysning skal afstemmes, så området fremstår med en stærk identitet efter mørkets frembrud, hvor begge typer af belysning skal kunne ses og opleves. Kunstbelysningen kan fx etableres i form af belysning af bygninger, beplantning eller andre elementer. Belysningen skal skabe stemning både set fra afstand, og når man færdes i området.

Den funktionelle vej- og facadebelysning skal skabe trygge og oplyste områder samt give overblik på arbejdsarealer og ved veje og stier, så det er et trygt område at færdes i både i dag- og aften timerne.

Beplantning og belægning

Langs med Motorring 4 og Ishøj Stationsvej udlægges en beplantningszone med spredte grupper af egetræer, der skaber en god balance mellem indkig og afskærmning til erhvervs-

området. En ensartet beplantning i området giver et indbydende og sammenhængende udtryk, som skal harmonere med resten af beplantningen internt i Winthersminde Erhvervsområde. Mellem egetræsgrupperne i beplantningszonen kan der være befæstede parkeringspladser ud til skel. De arealer, der ikke er befæstede i beplantningszonen, skal udlægges i græs.

Beplantningen med egetræer i grupper er et beplantningsprincip, der også er anvendt i Det store erhvervsområde på Industribuen.

For at sikre det ensartede udtryk i beplantningen står Ishøj Kommune for vedligeholdelsen af egetræsgrupperne i beplantningszonen. De enkelte grundejere skal derfor sikre, at der er adgang til beplantningszonen ved Motorring 4 og Ishøj Stationsvej.

På de enkelte grunde skal der tilplantes med egetræer og græs på de arealer, der ikke befæstes (friareal). For at sikre en gennemgående, karaktergivende beplantning i området skal 15 % af græsarealerne beplantes med egetræer (vintereg). Der kan derudover plantes andre typer af beplantning, men egetræerne skal opleves som det bærende element i beplantningen. Egetræerne skal udvikles til fuldkronede egetræer.

Al belægning i området skal være tæt for at forhindre nedslivning af stoffer, som kan forurene drikkevandet.

Vej, sti og parkering

Vej

Fra Ishøj Stationsvej i eksisterende vejkryds anlægges en adgangsvej langs med højhastighedsbanen. Fra adgangsvejen skal der etableres sideveje ind til virksomhederne. Med lokalplanen ønskes der at skabes et sammenhængende vejforløb i erhvervsområdet, derfor bør blinde veje undgås, da Ishøj Kommune ikke ønsker vendepladser i området. Ankomstarealet til virksomhederne er det areal, som ligger i direkte tilknytning til vejadgang og hovedindgang.

Adgangsvej er en vej, der leder ind i et område fra den overordnede infrastruktur. Sideveje er en mindre vej der udgår fra adgangsvejen. Alle veje skal dimensioneres til modulvogn-tog.

De to typer veje i området skal hver især fremstå ensartede med træbeplantning langs vejforløbet. Langs adgangsvejen

anlægges der også grøfter til opsamling af regnvand. Det vil samlet set skabe et grønt helhedsindtryk af vejene i området.

Adgangsvejen til Ishøj Kunstforening og den ældre bolig-ejendom bibeholdes.

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Motorring 4, som har tinglyste vejbyggelinjer, som Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til.

I arealet, hvor der er transportkorridor, må der være vejanlæg under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål. (Erhvervsstyrelsen)

Sti

Gennem lokalplanområdet anlægges der en stiforbindelse langs med adgangsvejen, som forbinder den eksisterende natursti nord for Winthersminde Erhvervsområde Nord og det kommende skovområde, der bliver etableret sydvest for området.

Parkering

Parkeringsarealer til brug for administration og besøgende skal etableres i forbindelse med virksomhedernes hovedindgang. **Ankomstarealet skal fremstå åbent og uhegnet. (Thurah Transport)** Det kan beplantes, hvis der bibeholdes et trygt og overskueligt miljø at færdes i.

I arealet, hvor der er transportkorridor, må der være anlæg til ekstra parkering under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål. (Erhvervsstyrelsen)

Skiltning

Det er i lokalplanen lagt vægt på, at erhvervsområdet skal have en synlighed fra de omkringliggende veje, samtidig med at det skal være et område, der har et roligt udtryk og er overskueligt at færdes i. Derfor har virksomhederne mulighed for at henvende sig med store facadeskilte ud mod Motorring 4 og Ishøj Stationsvej, mens der inde i området er mulighed for synlighed ved mindre skiltning, flagning og henvisningsskilte, så brugere af området nemt kan orientere sig.

Klima

For at sikre at grundvandet ikke bliver forurenede afledes regnvand kontrolleret i beplantede grøfter langs adgangsve-



Ankomstareal og parkeringsplads i Håndværkerområdet i Det store Erhvervsområde

jen. Grøfterne kan også bruges som landskabelige elementer i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solceller og solfangere.

Trygheds- og kriminalitetsforebyggende tiltag

For at opnå et trygt område både at arbejde og færdes i er der i lokalplanen stillet krav om bestemte typer af beplantning, belysning og hegning. Generelt skal lokalplanområdet fremstå med gode oversigtsforhold, der er oplyste og med mulighed for at orientere sig.

Overordnet planlægning

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. Et større areal er udlagt til grønne kiler samt til transportkorridor, som er en reservation til fremtidig overordnet trafik infrastruktur og tekniske anlæg.

Ifølge Fingerplan 2013 skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafik.

Planlægningen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, da Fingerplan 2013 udlægger arealet til transport- og distributionserhverv.

Transportkorridor

Transportkorridoren mod Motorring 4 fastholdes, og arealet fastholdes ligeledes i landzone. Der kan undtagelsesvis tillades midlertidige bygninger og anlæg i transportkorridoren, hvis der indføres et fjernelsesvilkår (erstatningsfri regulering), der tinglyses på ejendommen. Fjernelsesvilkåret medfører, at hvis der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til transportkorridorformål, skal de pågældende anlæg fjernes uden udgift for det offentlige. Det er erhvervsstyrelsens vurdering, at Ishøj Kommune kan tillade anlæg af interne veje/parkeringsarealer inden for transportkorridorarealet under forudsætning af, at erhvervsområdet kan fungere selvstændigt, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål. (Erhvervsstyrelsen)

En deklaration (22. nov. 1979 36988, D-678) fra 1979 deklarerer en byggelinje i en afstand af 50 meter fra motorvejens midte dog mindst 25 meter fra vejgrænsen. Deklarationen er tinglyst for matrikel nr. 11b af Ishøj By, Ishøj, som lokalplanområdet er en del af.

En servitut på kørestrøm ligger i en afstand af 24 meter fra jernbanen. Deklarationen er tinglyst for matrikel nr. 11b af Ishøj By, Ishøj, som lokalplanområdet er en del af. (Erhvervsstyrelsen)

Kommuneplan

Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af rammen 3.E.8 Erhvervsområdet Winthersminde, som kan ses nedenfor.

Den kan også ses på Ishøj Kommunes digitale Kommuneplan 2014 under specifikke rammer.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der omhandler en ændring af retningslinjen for den grønne kile i Kommuneplan 2014.

Af punkt 5 under særlige bestemmelser fremgår det at nedsivning af regnvand fra tage skal ske lokalt inden for lokalplanområdet, såfremt det er muligt. I lokalplanen har miljømyndigheden lavet en konkret vurdering af muligheden for nedsivning af regnvand og vurderet, at det ikke er muligt i området.

3.E.8 Erhvervsområdet Winthersminde (eksisterende ramme)	
Hovedanvendelse:	Erhvervsområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	100
Maks. antal etager	5 etager
Maks. bygningshøjde	30 meter
Specifik anvendelse	Transport- og distributionserhverv, samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.
Bemærkning til zonestatus	Fremtidig zonestatus: Byzone
Særlige bestemmelser	<p>En del af området, ligger i grøn kile og i transportkorridor.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 nedsi-ver 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 varmebe-handlet asfalt eller tæt beton. Olie og kemikalier skal opbe- vares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede el- ler 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. Oplags- pladsen 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. Regnvand fra tage skal nedsives lokalt inden for lokal- planområdet, såfremt det er muligt. 6. I tilfælde af spild med olie eller kemikalier (også befæste- de arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og ori- entere kommunen. <p>Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <p>Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013. Redegørelse for anvendelsen i et OSD- område fremgår af redegørelse og mål for Erhvervsområdet Winthersminde.</p>

3.E.9 Erhvervsområdet Winthersminde Vest (ny kommuneplanramme)	
Hovedanvendelse:	Erhvervsområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	100
Maks. antal etager	5 etager
Maks. bygningshøjde	30 meter
Specifik anvendelse	Transport- og distributionserhverv, samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.
Bemærkning til zonestatus	Fremtidig zonestatus: Byzone.
Særlige bestemmelser	<p>1. Det skal sikres, at alle aktiviteter ikke medfører forurening af grundvandet.</p> <p>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.</p> <p>3. Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskiller med alarm til regnvandssystemet/recipient.</p> <p>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.</p> <p>5. Regnvand fra tage skal nedsives lokalt inden for lokalplanområdet, såfremt det er muligt.</p> <p>6. I tilfælde af spild med olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen.</p> <p>Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <p>Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013. Redegørelse for anvendelsen i et OSD-område fremgår af redegørelse og mål for Erhvervsområdet Winthersminde.</p>

3.E.10 Erhvervsområdet Winthersminde Øst (ny kommuneplanramme)	
Hovedanvendelse:	Erhvervsområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10
Maks. antal etager	1 etage
Maks. bygningshøjde	4 meter
Specifik anvendelse	Transport- og distributionserhverv, samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.
Bemærkning til zonestatus	Fremtidig zonestatus: Landzone
Særlige bestemmelser	<p>Området ligger i transportkorridor. Der kan kun etableres midlertidige parkerings- og vejareal og/eller byggeri med let konstruktion. (Erhvervsstyrelsen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Regnvand fra tage skal nedsives lokalt inden for lokalplanområdet, såfremt det er muligt. 6. I tilfælde af spild med olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen. <p>Området ligger i område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <p>Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013. Redegørelse for anvendelsen i et OSD-område fremgår af redegørelse og mål for Erhvervsområdet Winthersminde.</p>

Øvrig planlægning og lovgivning

I det følgende er der taget stilling til øvrig planlægning og anden lovgivning.

Naturbeskyttelsesloven

§ 3-områder

Inden for lokalplanområdet ligger et vandhul omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Vandhullet og dets bredder er ifølge naturbeskyttelsesloven beskyttet mod tilstandsændringer. Ishøj Kommune vil få vandhullet nedlagt og reetableret et erstatningsområde uden for lokalplanområdet.

Skovbyggelinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes fra fredskovsarealer øst for Motorring 4. Den del af skovbyggelinjen, som ligger i lokalplanområdet, vil Ishøj Kommune søge Naturstyrelsen om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21 om forbud mod friluftsklamer, indtil området skifter karakter til bymæssigt bebygget område. Vejdirektoratet er myndighed i områder langs statsvejene og fører tilsyn med at lovens bestemmelser overholdes og vurderer, hvornår området skifter karakter. Forbuddet omfatter ikke virksomhedsklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande. Indtil området efter Vejdirektoratets vurdering har karakter af bymæssigt bebygget område, bør større facadeskiltning og lignende, der vil være meget synlige fra Motorring 4, derfor fremsendes til godkendelse hos Vejdirektoratet, selvom det er i overensstemmelse med lokalplanen. (Vejdirektoratet)

Langbrugspligt

Der er landbrugspligt i lokalplanområdet, som Ishøj Kommune får ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

Kroppedal Museum udfører arkæologiske undersøgelser inden området kan tages i brug.

Skulle der udover disse undersøgelser, i forbindelse med jordarbejder på arealer, findes fortidsminder, vil de være 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

Området forventes ikke at være forurenet. Med lokalplanens vedtagelse skifter området status fra landzone til byzone med anvendelse til erhverv og klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet, når der ikke er kortlagt forureninger på arealet. Klassificeringen som lettere forurenet betyder, at der skal ansøges om jordflytning ved anlægsarbejder.

På hjørnet af Ishøj Stationsvej og Motorring 4, matrikel 12d har der tidligere været aktiviteter, der kan have forårsaget en mindre risiko for forurening.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.74 Winthersminde Erhvervsområde Syd 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 aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 1.

Støj

Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er derfor ikke mulighed for nedsivning i området. Afledning af regnvand skal ske kontrolleret.

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.

OSD områder skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til by- og erhvervsudvikling. Der kan dog udlægges arealer til by- og erhvervsudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at by- og erhvervsudviklin-

gen ikke indebærer en væsentlig risiko for 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 og ikke udnyttede grundvandsressourcer. Dette gælder for områder med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Forsyning

Varmeplanlægning

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 vandforsynes fra Ishøj Forsyning. Der må ikke etableres private borer i området.

Spildevand

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings spildevandssystem.

Vaskepladser til køretøjer kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Klima- og Energiplanlægning

På grund af udfordringer de seneste år med stigende regnmængder, har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud. Lokalplanen stiller derfor langs adgangsvejen krav om grønne grøfter til afledning af regnvand.

Lokalplanen gør det muligt at opsætte solceller, solfanger samt beplante tage.

Brand og redningsforhold

Området vil blive et erhvervsområde, hvis veje er dimensioneret til modulvogntog, hvilket sikrer gode adgangsforhold for brandvæsenets køretøjer.

Renovation

Bestemmelserne kan ses i kommunens regulativ for erhvervsaffald, der findes på kommunens hjemmeside om affald.

Lov om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07. 2013 er lokalplanen omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Ishøj Kommune har udarbejdet en miljøvurdering, som belyser miljøpåvirkningerne. Miljøvurderingen offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget og der laves en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen samtidig med den endelige lokalplan.

Bestemmelser

I henhold til lovekendtgørelse nr. 587 af 27.05 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til transport- og distributionshverv, produktionsvirksomheder med et stort transportbehov, administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder samt servicevirksomheder for lokalområdet såsom fastfoodrestaurant, cafeteria, tankanlæg o.l.
- 1.2 At området fremstår sammenhængende med hensyn til beplantning, belysning, klimaløsninger og udformning af byggeriet.
- 1.3 At sikre drikkevandsinteresserne i området.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet er ca. 187.000m² og afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 12d og 14a, Ishøj By, Ishøj, samt en del af matriklerne 11b og 7000ah, Ishøj By, Ishøj.
- 2.2. En del af lokalplanområdet overgår til byzone, som vist på kortbilag 2. (Erhvervsstyrelsen)
- 2.3. Den del af lokalplanområdet, hvor der er transportkorridor, fastholdes i landzone, som vist på kortbilag 2. (Erhvervsstyrelsen)
- 2.4. For den af lokalplanområdet der er i landzone 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. (Erhvervsstyrelsen)
- 2.5. I de tilfælde der anlægges midlertidig parkerings- og vejarealer opføres byggeri med let konstruktion i transportkorridoren, som vist på kortbilag 2, skal de pågældende anlæg fjernes uden udgift for det offentlige efter et varsel med en frist på seks måneder, såfremt der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til transportkorridorformål. Dette skal desuden tinglyses på den enkelte ejendom. (Erhvervsstyrelsen)

§ 3. Anvendelse

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til fastfoodrestaurant, cafeterier og/eller tankanlæg, som vist på kortbilag 3.
- 3.2 Delområde 2 må kun anvendes til transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et stort transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder, som vist på kortbilag 3.
- 3.3 Der kan maksimalt etableres 1.500 etagemeter administration (kontorerhverv) i tilknytning til den enkelte virksomhed. (Erhvervsstyrelsen)

§ 4. Udstykning

- 4.1 Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5. Vej, sti og parkering

- 5.1. Adgangsvej til lokalplanområdet skal placeres, som vist på kortbilag 5.
- 5.2. Adgangsvej udlægges med en samlet bredde på mindst 30 meter, som vist på kortbilag 5 og illustrationsbilag 2, figur A.
- 5.3. Sidevej udlægges med en samlet bredde på mindst 19 meter, som vist på kortbilag 5 og illustrationsbilag 2, figur B.
- ~~5.4. Adgang til ejendomme skal ske som sidevejstilslutning. (Thurah Transport)~~
- 5.5. I tilfælde hvor veje ender blindt, kan der anlægges vendeplads.
- 5.6. Belægning på køre- og arbejdsarealer på de enkelte ejendomme skal udføres med tæt belægning beregnet til tung transport.
- 5.7. Belægning på adgangsvej og sideveje skal udføres med asfalt.
- 5.8. Kantsten skal udføres i granit.
- 5.9. Der må vejanlæg i arealet, hvor der er transportkorridor, som vist på kortbilag 2, under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål og af fjernelsesvilkår jf. § 2 pkt. 5. (Erhvervsstyrelsen)

Vejbyggelinjer

- 5.10. Der pålægges byggelinjer på 10 meter fra vejskel på adgangs- og sideveje i området, som vist på kortbilag 6.
- 5.11. Der må ikke opføres byggeri eller andre anlæg af blivende art inden for vejbyggelinjer.

Kommentar:

Der er tinglyst vejbyggelinjer for Ishøj Stationsvej og Motorring 4.

Sti

- 5.12. Der kan etableres en stiforbindelse gennem lokalplanområdet, der forbinder området syd for lokalplanområdet med naturstien Strandparken-Hedeland, som vist på kortbilag 5.
- 5.13. Stier skal anlægges med asfalt.

Parkering

- 5.14. I delområde 2 skal der på den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads til personbiler per 50 m² etageareal administrationsbygning. Derudover skal der etableres handicapparkeringspladser.
- ~~5.15. Lastbiler må ikke parkere på ankomstarealet.~~

Kommentar:

Ankomstarealet er det areal, som ligger i direkte tilknytning til sidevejen og hovedindgang til virksomheden. (Thurah Transport)

- 5.16. Yderligere parkeringsarealer kan anlægges frit inden for den enkelte ejendom.
- 5.17. Der må anlægges ekstra parkeringspladser i arealet, hvor der er transportkorridor, som vist på kortbilag 2, under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål og af fjernelsesvilkår jf. § 2 pkt. 5. (Erhvervsstyrelsen)

§ 6. Belysning

Generelt

- 6.1. Belysning må ikke blænde eller blinke. Herunder også belysning ved og på skiltning.
- 6.2. Belysning skal være retningsbestemt og afskærmet, så der ikke spredes lys til omgivelserne.

Belysning på veje, stier og arbejdsarealer

- 6.3. På alle vejarealer og sti på kommunal og privat grund skal der anvendes belysningsarmaturer og -standere svarende til anden energibesparende belysning i kommunen, se figur 1.
- 6.4. Belysningen langs sti skal have en højde på 4 meter og langs vej en højde på 6 meter
- 6.5. Vejbelysning skal placeres i skillerabatten mellem adgangsvej og sti og i yderrabatter ved sideveje.
- 6.6. Lysmaster må kun placeres på arbejdsarealer.
- 6.7. Pullertbelysning må kun anvendes som supplerende belysning. Pullerten skal have en hvid lyskilde og må maksimalt være 1 meter høj.



Figur 1

Kunstabelysning

- 6.8. Der kan etableres kunstabelysning ud mod Motorring 4, der inddrager facader på bebyggelse, beplantning eller andre elementer.
- 6.9. Kunstabelysningen skal etableres ud fra en samlet plan for området.
- 6.10. Såfremt der er farveskift må kunstabelysning kun etableres med langsomme farveskift, der tager hensyn til trafikanter.

§ 7. Skiltning

Generelt

- 7.1. Der må ikke anvendes digitale skilte med reklamefilm, animationer og lignende.
- 7.2. Skiltning såsom bannere, klapskilte, vimpler og lign. er ikke tilladt.
- 7.3. Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder.
- 7.4. For skilte, som er oplyst med indvendig lyskilde, må luminansen ikke overstige 30 cd/m².

Kommentar:

Det anbefales, at skilte, der er oplyst med indvendig lyskilde, har en luminans i mørke på ca. 20 cd/m².

- 7.5. Skilte og pyloner må kun være konstant oplyst med indvendig lyskilde uden farve.

Delområde 1

- 7.6. Der må være facadeskilte med logo over ind- og udgange og ved markering af større vinduespartier. De skal have en maks. højde på 1,5 meter og være ens i størrelse. Derudover skal de placeres centreret ovenfor ind- og udgange og vinduespartier.
- 7.7. Der må være ét facadeskilt med firmanavn med en maks. længde på 4 meter ud mod Ishøj Stationsvej.
- 7.8. Der må maksimalt være to rammer til udskiftelige reklamer på facaden.
- 7.9. Der må være to ens henvisningsskilte med en maksimal højde på én meter opsat på facaden.

Kommentar:

Et henvisningsskilt er et skilt, som viser hen til en destination og/eller adgang.

- 7.10. I delområde 1 kan der placeres én pylon ud mod Ishøj Stationsvej på maksimalt 30 meter høj og 5 meter bred.

Kommentar:

Skiltningen på pylonen er placeret i toppen. Det vil sige, at bredden på 5 meter forholder sig til pylonens skiltning og ikke ved terræn.

- 7.11. Pylonen må kun skilte med logo og firmanavn men ikke åbningstider mm.
- 7.12. Pylonen kan bruges af mere end en virksomhed.
- 7.13. Der kan skiltes med logo på overdækningen af tankstationer og tankanlæg (Stender)
- 7.14. Der kan placeres et prisskilt pr. tankstation ud mod Ishøj Stationsvej, som maksimalt er 7,5 meter højt x 2 meter bredt. (Stender)
- 7.15. Der må ikke være flagstænger i delområde 1.

Delområde 2

- 7.16. Der må maksimalt placeres tre facadeskilte på den enkelte ejendom med maks. ét skilt på hver facade.
- 7.17. Ud mod motorvej kan der skiltes med firmanavn og/eller logo. Skiltet kan både være ét fysisk samlet skilt eller bestå af løse bogstaver og/eller logo, som sammen udgør ét skilt.

- 7.18. Facadeskilte ud mod motorvej må være maks. 60 m². Mod Ishøj Stationsvej og interne veje – adgangsvej og sideveje, må facadeskilte maks. være 30 m².
- 7.19. Facadeskilte skal placeres parallelt med skæring mellem facade og tag i en afstand på min. 2 meter fra skiltets overkant.
- 7.20. Der må ikke skiltes over tagkant og på tag.
- 7.21. Der må maksimalt placeres én pylon eller ét henvisningsskilt ved vejadgangen til virksomhed.

Kommentar:

En vejadgang er adgangen til den enkelte matrikel eller ejendom fra vejen.

- 7.22. Pyloner skal placeres ved indkørslen til ejendommen 1 meter fra veje og stier. Pylonen må maksimalt være 2 meter høj, 1 meter bred.
- 7.23. Henvisningsskilte skal placeres mindst én meter fra veje og stier og må maksimalt være 0,8 meter højt.
- 7.24. På hver ejendom må der maks. opstilles en gruppe på tre flagstænger, som skal stå ved vejadgangen til virksomheden.
- 7.25. Flagstænger skal være 12 meter.
- 7.26. Flagning skal være ens for flagstængerne i gruppen.
- 7.27. Flagstængerne skal opstilles i et geometrisk mønster såsom en ligebenet trekant eller på linje med en afstand fra hinanden på 2-5 meter.

§ 8. Forsyning

- 8.1. Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Dele af regnvandsafledningssystemet kan etableres som grøfter langs adgangsvejen.
- 8.2. Området skal separatkloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen for Ishøj Kommune.
- 8.3. Området skal forsynes af Ishøj Forsyning.

§ 9. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

- 9.1. **Bebyggelsesprocenten for hver matrikel i delområde 1 og 2 er på maks. 100. (Erhvervsstyrelsen)**
- 9.2. Der må ikke etableres kælder.
- 9.3. Der må ikke opføres småbygninger med undtagelse af tekniske skure.

Delområde 1

- 9.4. Byggeri må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter og i op til to etager. Delområde er vist på kortbilag 3.

Delområde 2

- 9.5. Byggeri må opføres med en maksimal højde på 20 meter og i op til fem etager. Delområde er vist på kortbilag 3.

Delområde 3

- 9.6. **Der må ikke opføres bygninger i transportkorridoren, som vist på kortbilag 3. (Erhvervsstyrelsen)**

§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

- 10.1. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på facader og tag.

Kommentar:

Materialer med en refleksionskoefficient over 10 betegnes som reflekterende.

- 10.2. Glaspartier må ikke have reflekterende folie.
- 10.3. Farver på facade skal have en mørk nuance i enten grå, blå eller sort, eksempelvis antracitgrå eller koksgrå. Farvekoder RAL: 7016, 7021, 7026 - 5004, 5008, 5011 - 9004, 9005, 9011 eller 9017.
- 10.4. Andre farver end de nævnt i § 10.5. må maksimalt udgøre 5 % af den samlede facade.

Tekniske installationer

- 10.5. Tekniske installationer på tagflade skal inddækkes, afskærmes eller udformes, så de indgår som en integreret del af bygningen, hvor der gælder de samme bestemmelser som i § 10.5, § 10.6 og § 10.10. Ventilationshætter og skorstene er undtaget herfra.

- 10.6. Inddækning og afskærmning af tekniske installationer må have en maksimal højde på 2 meter og skal placeres mindst 5 meter fra tagkant.

Delområde 1

- 10.7. Bebyggelse skal fremstå i et ensartet facademateriale og må have markeringer af vindues- og dørpartier i et andet materiale og farve.
- 10.8. Taget skal være fladt med en hældning på op til 10 grader.
- 10.9. Udendørs oplag skal afskærmes, så oplag ikke er synligt.

- 10.10. **Overdækkede tankstationer og tankanlæg kan fremstå i logo-farver. (Stender)**

Delområde 2

- 10.11. Bebyggelse i delområde 2 skal fremstå, så facaden er brudt vertikalt med en rytme, senest for hver 4. meter ved facadelængder, der er længere end 30 meter.

Kommentar:

Det vertikale brud kan ske ved skift i materiale, farve eller placering af bygningsdele.

- 10.12. Udendørs oplag mod motorvej og Ishøj Stationsvej skal have en ugenomsigtig afskærmning i samme facademateriale og farve som bebyggelsen.
- 10.13. Udendørs oplag mod adgangsvej og sideveje må afskærmes med gennemsigtigt hegn fx trådhegn i maksimalt 3 meters højde.
- 10.14. **Der må ikke være oplag på arealet, hvor der er transportkorridor, som vist på kortbilag 3.**

Kommentar:

Mod motorvej og Ishøj Stationsvej må oplag ikke være synligt, da der bør være et roligt udtryk ud mod motorvejen. Mod andre veje bør oplag kunne ses, da det kan forbygge tyveri og fremmer trygheden, hvis man kan se aktiviteter på arealerne.

- ~~10.15. Ankomstarealer skal fremstå åbne og må ikke indhegnes.~~

- 10.16. Resten af grunden må hegnes med et gennemsigtigt hegn for eksempel trådhegn i maksimalt 3 meters højde.
- 10.17. Der må ikke opsættes pigtråd.

§ 11. Ubebyggede arealer

Generelt

- 11.1. Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 11.2. Parkeringspladser, kørearealer og områder, hvor der oplagres, håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedslivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.
- ~~11.3. Ejendommene i delområde 2 skal have et ankomstareal, der placeres i tilknytning til adgangsvej og sidevej samt hovedindgang. (Thurah Transport)~~

Beplantning langs adgangsvej og sidevej

- 11.4. Der plantes højstammede vejtræer i skillerabatten mellem adgangsvej og sti og ved yderrabatten på sideveje. Der skal være græs som underdække.
- 11.5. Grøfter skal udlægges med græs. Der kan eventuelt placeres natursten eller trædesten af granit i grøften, eller etableres gangbroer af træ.

Beplantning langs motorvejen og Ishøj Stationsvej

- 11.6. Beplantning skal etableres i beplantningszonen, som vist på kortbilag 4, med ca. 20 grupper af egetræer (vintereg) langs både motorvej og Ishøj Stationsvej med ca. 10 grupper på hver strækning.
- 11.7. Træerne skal placeres i grupper i cirkelform eller halvcirkelform med en radius på minimum 10 meter mod Motorring 4 og minimum 7 meter mod Ishøj Stationsvej. Grupperne kan have forskellig afstand til hinanden.
- 11.8. Hvor der ikke er befæstet i beplantningszonen, skal arealet tilplantes med græs.

Beplantning på egen matrikel

- 11.9. Ikke befæstede arealer skal udlægges i græs, hvoraf 15 % af græsarealerne skal tilplantes med højstammede spredte egetræer. De kan stå i grupper eller solitært.
- 11.10. Udover egetræer kan der være anden beplantning.

§ 12. Klima, miljø og energi

- 12.1. Regn- og overfladevand skal afledes kontrolleret og uforsinket til det offentlige regnvandssystem



Ankomstareal ved virksomhed i Håndværkerområdet i Det store Erhvervsområde

- 12.2. Regnvand fra befæstede arealer som veje, manøvrearealer og parkeringspladser skal afledes via sandfang samt olie- og benzinudskiller til det offentlige regnvandssystem.
- 12.3. Regnvand fra tage skal ledes til Ishøj Forsynings regnvandssystem.
- 12.4. Drænvand skal ledes direkte til det offentlige regnvandssystem.
- 12.5. Regnvand fra befæstede arealer skal afledes kontrolleret via olie- og benzinudskiller og sandfang til grøfter med tæt membran.
- 12.6. Vejgrøfter langs adgangsvej skal belægges med filtermuld til at optage oliestoffer.
- 12.7. Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet jf. § 11.2. Afledningen skal forsynes med olie- og benzinudskillere inden afledning til regnvandsbassiner.
- 12.8. Der kan opsættes solceller og solfangere.
- 12.9. Solcellepaneler og solfangere skal integreres i facade eller være en integreret del af tagfladen.
- 12.10. Der kan etableres grønne tage.

§ 13. Aflysning af servitutter

- 13.1. Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelig vedtagelse jf. bilag 1.

§ 14. Midlertidige retsvirkninger

- 14.1 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 dens anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd 5. januar 2016.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Anders Hvid Jensen

KORTBILAG 1 Eksisterende forhold

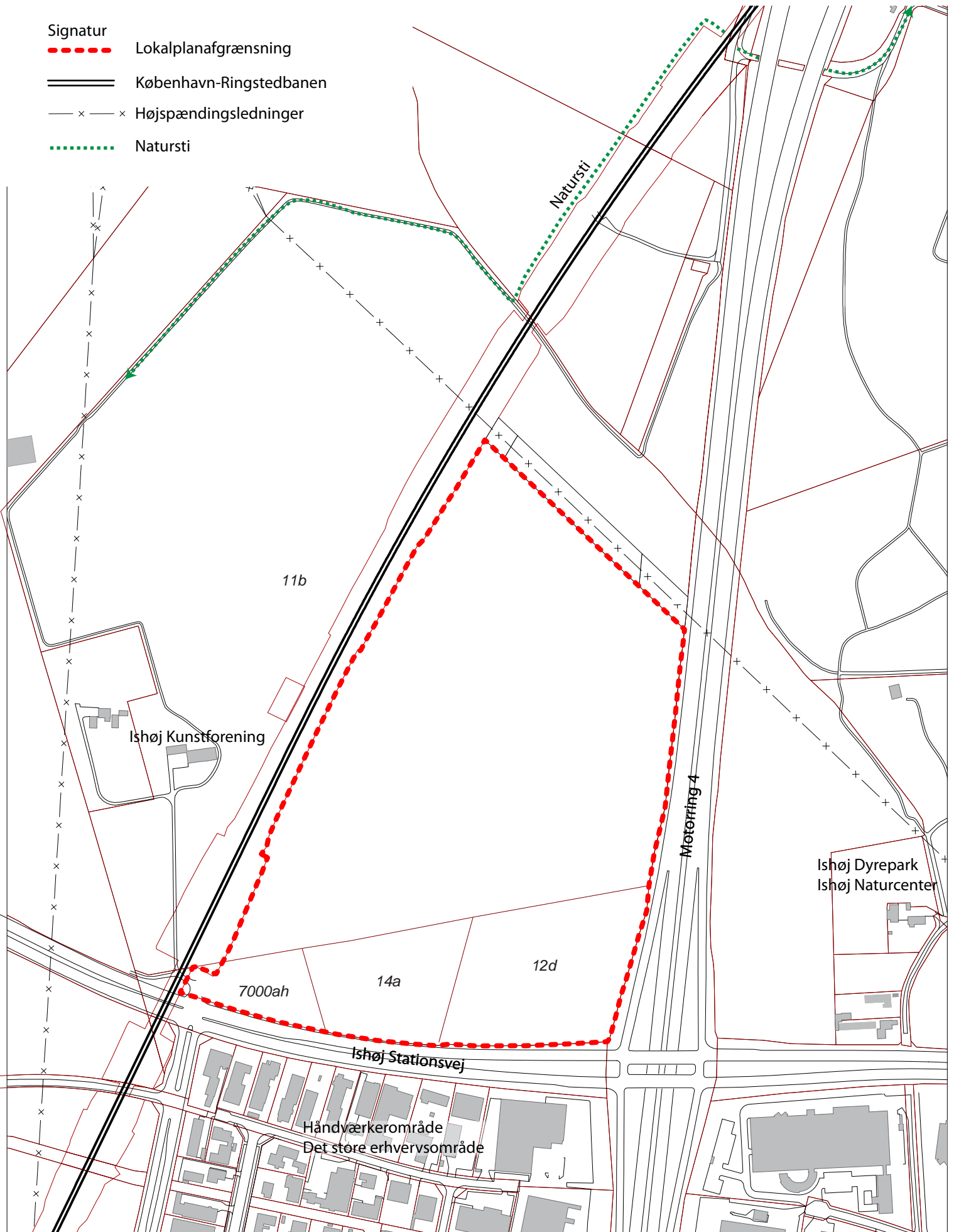
Signatur

----- Lokalplanafgrænsning

==== København-Ringstedbanen



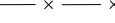



- x - Højspændingsledninger

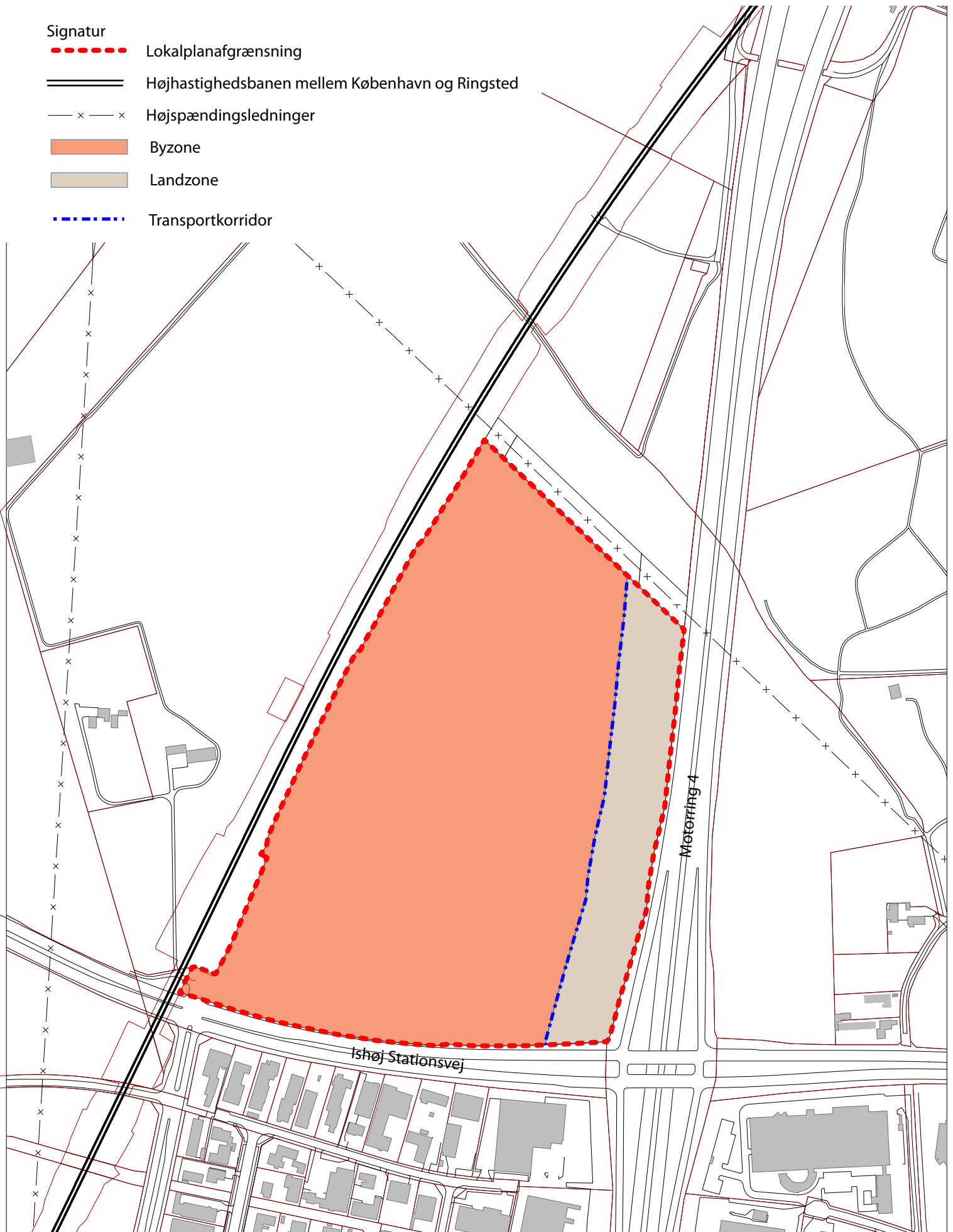
..... Natursti



KORTBILAG 2 Zoner



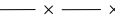


Signatur

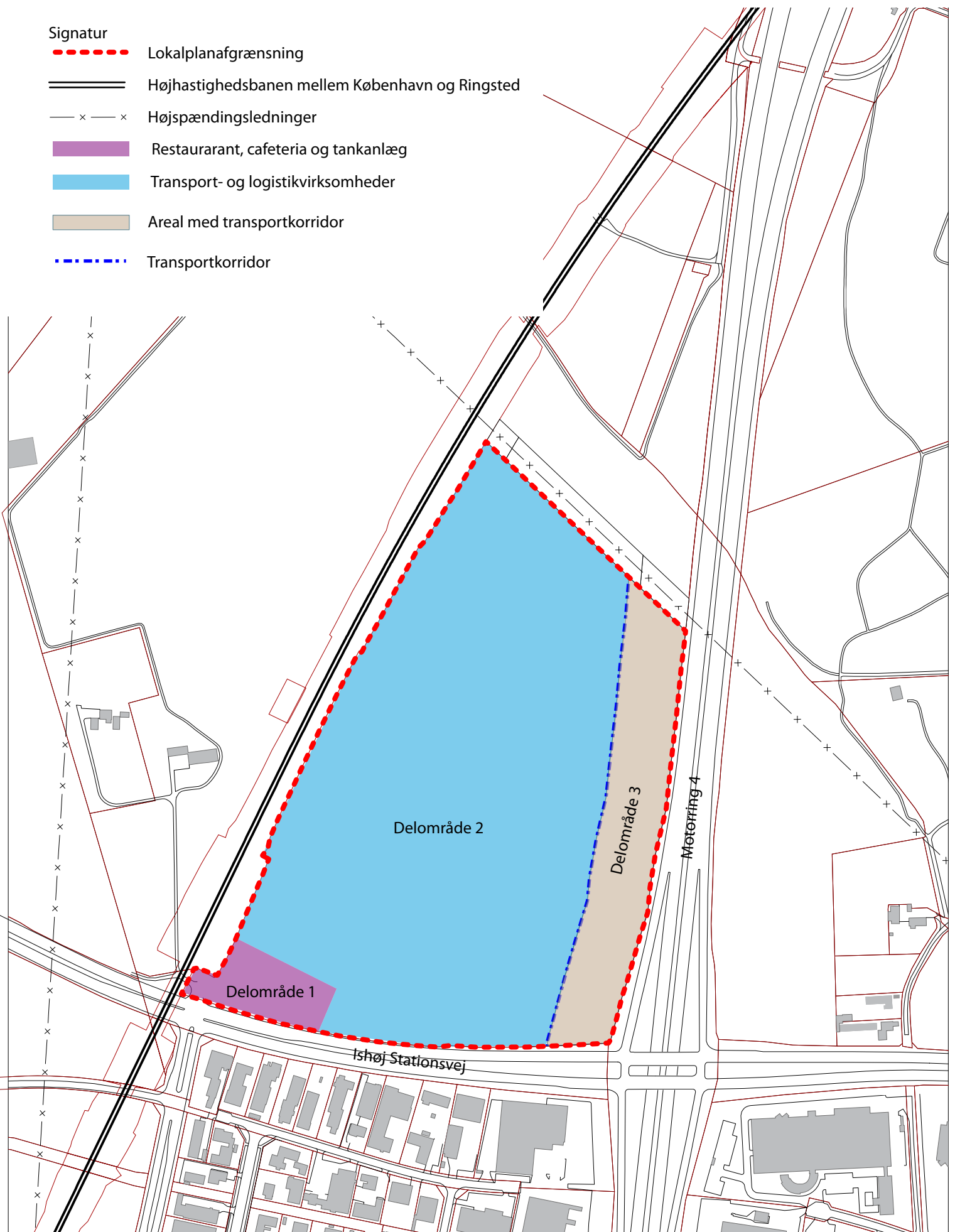
-  Lokalplanafgrænsning
-  Højhastighedsbanen mellem København og Ringsted
-  Højspændingsledninger
-  Byzone
-  Landzone
-  Transportkorridor



KORTBILAG 3 Anvendelse og delområder


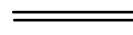
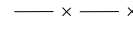

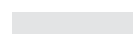
Signatur

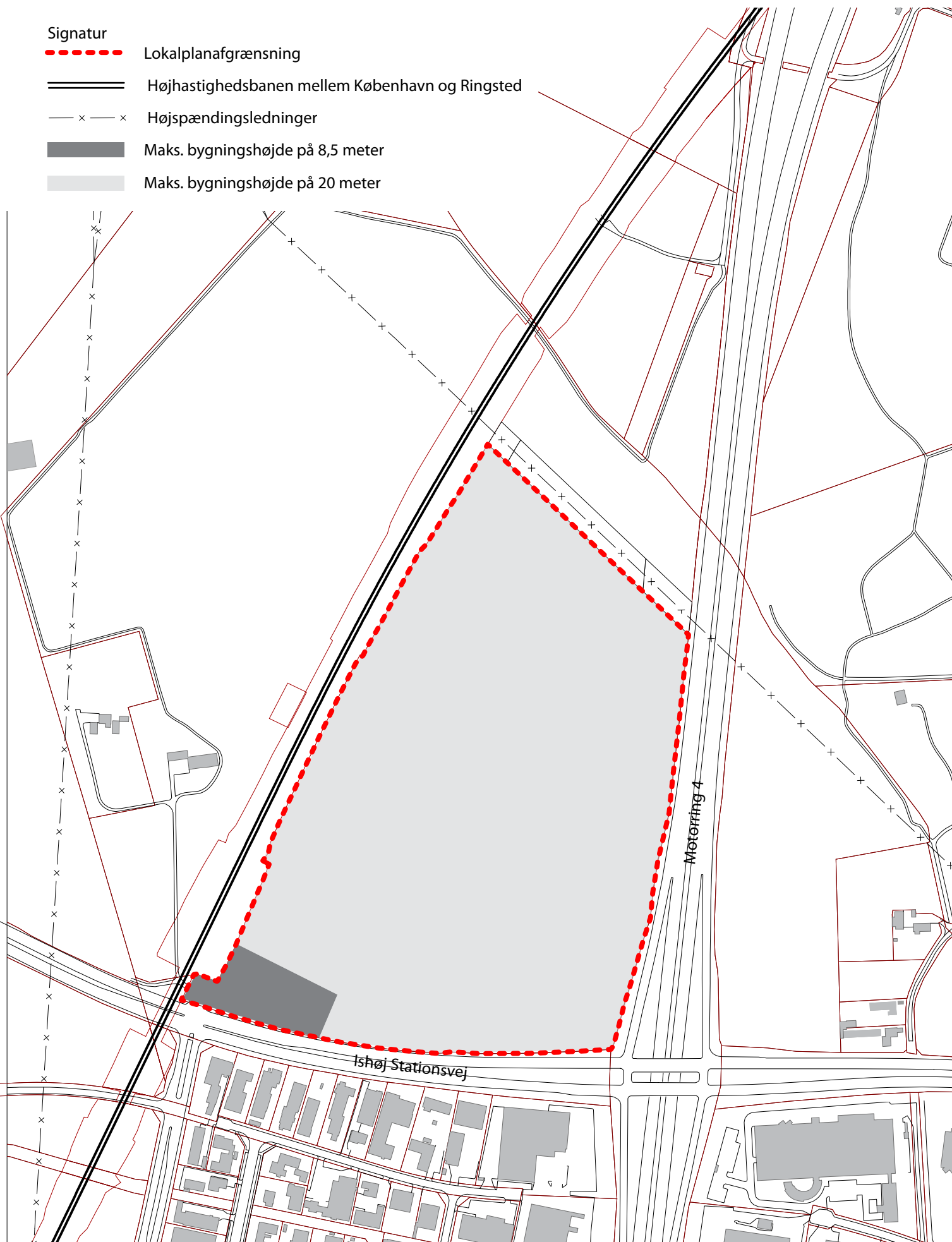
-  Lokalplanafgrænsning
-  Højhastighedsbanen mellem København og Ringsted
-  Højspændingsledninger
-  Restaurarant, cafeteria og tankanlæg
-  Transport- og logistikvirksomheder
-  Areal med transportkorridor
-  Transportkorridor



KORTBILAG 4 Bebyggelsens omfang


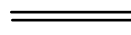
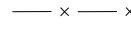




Signatur

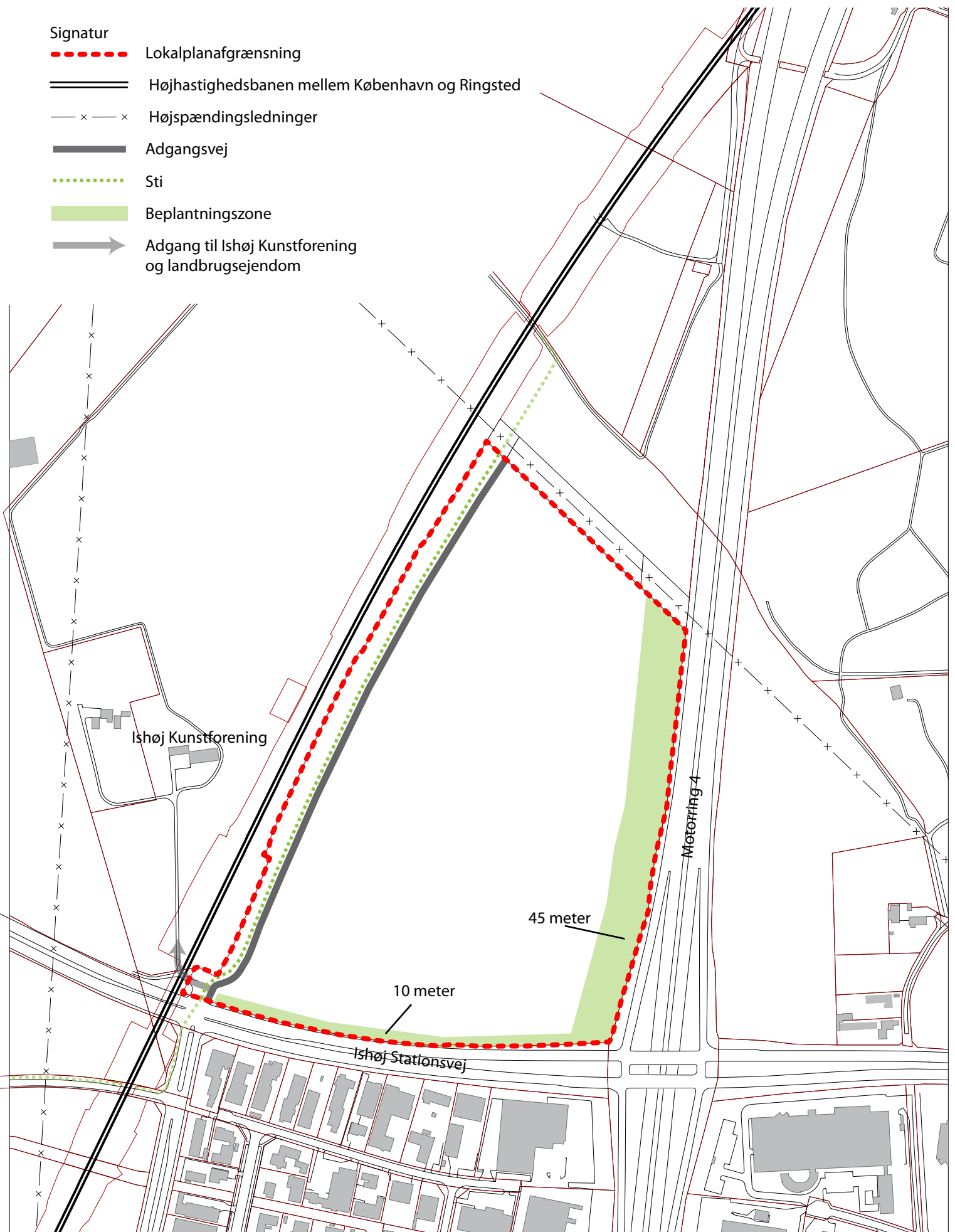
-  Lokalplanafgrænsning
-  Højhastighedsbanen mellem København og Ringsted
-  Højspændingsledninger
-  Maks. bygningshøjde på 8,5 meter
-  Maks. bygningshøjde på 20 meter



KORTBILAG 5 Vej, sti og beplantning


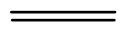
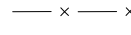


Signatur

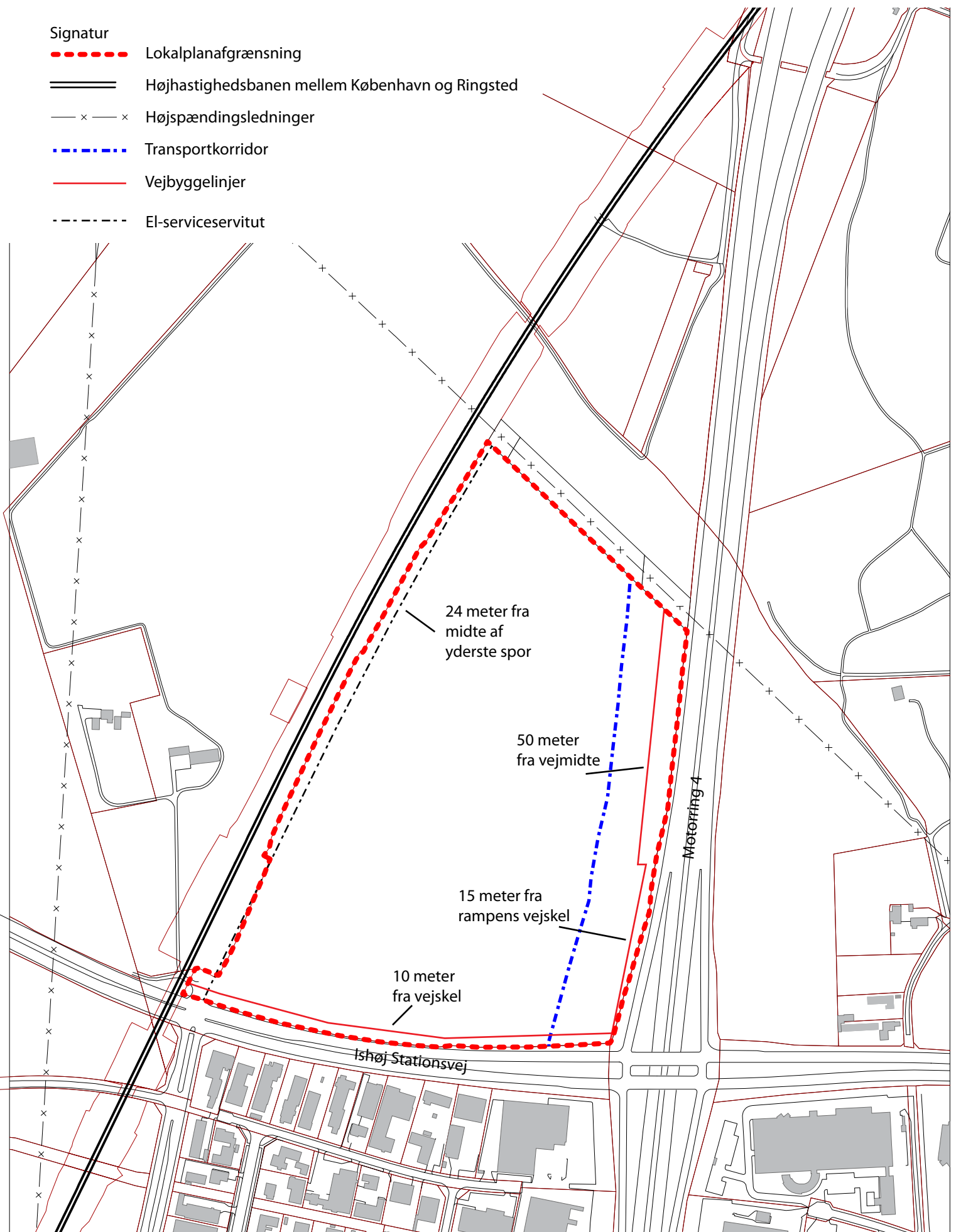
-  Lokalplanafgrænsning
-  Højhastighedsbanen mellem København og Ringsted
-  Højspændingsledninger
-  Adgangsvej
-  Sti
-  Beplantningszone
-  Adgang til Ishøj Kunstforening og landbrugsejendom



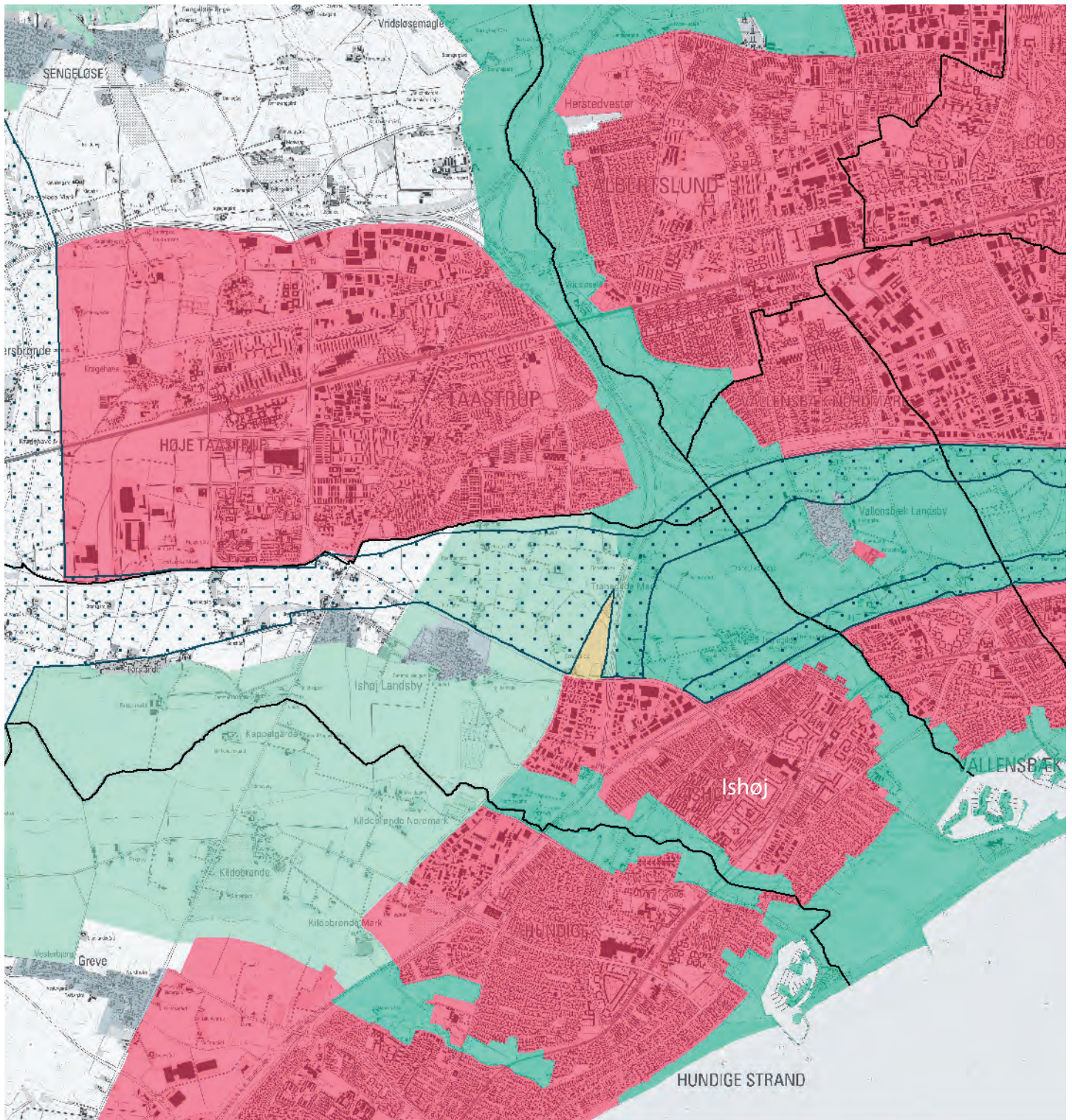
KORTBILAG 6 Vejbyggelinjer

Signatur

-  Lokalplanafgrænsning
-  Højhastighedsbanen mellem København og Ringsted
-  Højspændingsledninger
-  Transportkorridor
-  Vejbyggelinjer
-  El-serviceservitut



ILLUSTRATIONSBILAG 1 Transportkorridor



- Det ydre storbyområde (Byfingrene)
- Det ydre storbyområde (Landområde)
- Grønne kiler (Indre kiler og kystkiler)
- Grønne kiler (Ydre kiler)
- Det øvrige hovedstadsområde (Byområde)
- Det øvrige hovedstadsområde (Landområde)
- Transportkorridor

Kort fra Fingerplan 2013



Figur A Adgangsvej 30 meter



Figur B Sidevej 19 meter

Bilag 1 Servituroversigt

Servitut nr.	Byrde	Vedr. matrikel nr.	Bemærkninger
19. dec.1933-7184-11	Dokument om færdselsret	11a og 11b	Respekteres
22. nov.1979-36988-11	Dokument om byggelinjer	11b	Respekteres
09. aug.1985-24777-11	Dokument om forsynings- /afløbsledninger	11b	Respekteres
27. aug.2013- 1004769988	Ekspropriation	11b	Respekteres
22. nov.1979-36988-11	Dokument om byggelinjer	9k	Respekteres
22. nov.1979-36988-11	Dokument om byggelinjer	9c	Respekteres
22. nov.1979-36988-11	Dokument om byggelinjer	11b	Respekteres
27. aug.2013- 1004769988	Ekspropriation	9b	Respekteres
22. nov.1979-36988-11	Dokument om byggelinjer	9b	Respekteres
13. jan.1977-1422-11	Dokument om byggelinjer mv. færdselsret mv.	12d	Respekteres
14. maj.2012-1003544517	Dokument om pumpestation	12d	Aflyses
13. jan.1977-1422-11	Dokument om byggelinjer mv. færdselsret mv.	14a	Respekteres
12. juli.1985-21533	Kabelanlæg	14a	Respekteres
19. aug.2015- 1006658039	Afløbsledning	14a	Aflyses
27. aug.2013- 1004769988	Ekspropriation	14a	Respekteres
24. marts.2014- 1005231860	Ekspropriation	9a	Respekteres
13. juni.1935-2445-11	Dokument om byggelinjer	11b	Aflyses