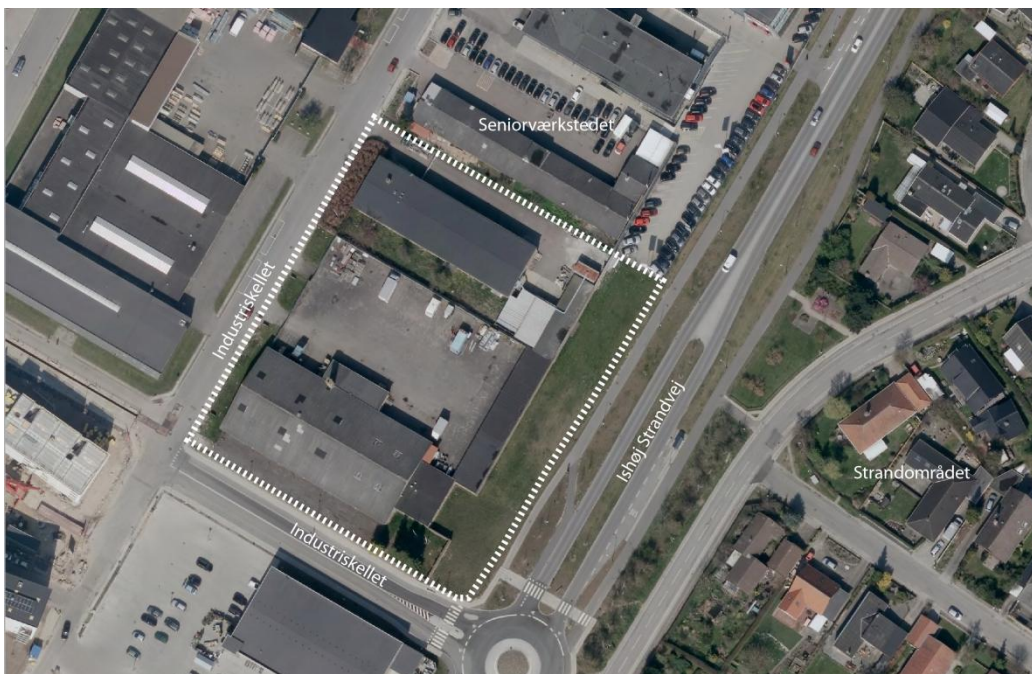


FORSLAG

Lokalplan 1.75

Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19,
Strandhaven



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

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

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanområdets afgrænsning	4
Anvendelse	5
Bebyggelse	6
Ubebyggede arealer	6
Fremtidige forhold.....	7
Anvendelse	7
Bebyggelse	7
Ubebyggede arealer	7
Overordnet planlægning	10
Øvrig planlægning og lovgivning.....	13
Bestemmelser	18
§ 1. Lokalplanens formål	18
§ 2. Område og zonestatus	18
§ 3. Udstykning.....	18
§ 4. Anvendelse	18
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold	19
§ 6. Forsyning	20
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 9. Klima og energi.....	25
§ 10. Ubebyggede arealer	25
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen	27
§ 12. Aflysning af servitutter	27
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	27
§ 14. Retsvirkninger	28
Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....	29
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering... 	30
Kortbilag 3 Veje, stier og parkering/Ubebyggede arealer	31
Illustrationsbilag 1	32
Bilag 1 Servitutoversigt	33



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

Redegørelse

Baggrund

September 2015 blev en helhedsplan for Det lille erhvervsområde vedtaget. Den danner grundlag for en videre omdannelse og udvikling af erhvervsområdet, som allerede er i gang med flere boligbebyggelser, der er opført i den sydlige del af helhedsområdet. Helhedsplanen tager udgangspunkt i erhvervsområdet som helhed og sætter principper for bygningshøjder, bebyggelsesprocenter, veje, forbindelser og grønne områder samt klimatilpasning.

For at sikre intentionerne i Helhedsplanen om de overordnede strukturer er der sat en minimums grænse for størrelsen af et lokalplanområde. Grænsen er 8.600 m², og det areal opfylder lokalplanen.

Virksomhederne i lokalplanområdet er i dag fraflyttet.

Lokalplanens formål

Med baggrund i helhedsplanen for området er det lokalplanens formål at give mulighed for at opføre en varieret boligbebyggelse med et stigende etageantal fra Ishøj Strandvej ind mod Industriskellet. Lokalplanen stiller derudover krav om, at bebyggelsen skal åbne sig mod resten af området og sikre at kommende bagvedliggende boliger på de øverste etager kan få udsigt mod Strandparken. Helhedsplanen har fokus på klimatilpasning, hvilket medfører krav til afledning og forsinkelse af regnvand i lokalplanen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et område, der udgør ca. 8650 m². Området er placeret i den østlige del af helhedsplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset af Ishøj Strandvej mod øst, Industriskellet mod syd og vest. Nord for lokalplanområdet ligger Seniorværkstedet og flere bilforhandlere.

Lokalplanområdet er omfattet af matriklerne 19dz, Ishøj By, Ishøj og 19dæ, Ishøj By, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Det omkringliggende område

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Seniorværkstedet, som er et værksted for kommunens ældre, hvor de kan mødes socialt og bruge stedets værksteder. Længere mod nord ligger to bilforhandlere og en dagligvarebutik. Det-



Fasnaparken, Lejerbo (venstre) og Baldershus, KAB (højre), Begge tegnet af NB4 Arkitekter



Balders Have, KAB, Jala Architects og ONV Arkitekter



Fasanvangen, Lejerbo, Vilhelm Lauritzen Arkitekter

te område er ikke omfattet af omdannelsesområdet og helhedsplanen. Det fastholdes til erhverv.

På den østlige side af Ishøj Strandvej ligger et område, der oprindeligt var et sommerhusområde, som senere er blevet omdannet til det første villaområde i Ishøj. Det er karakteriseret af huse med stor variation i 1,5 etage på parcelhusgrunde med beplantede haver.

Syd for lokalplanområdet ligger en dagligvarebutik. Derudover er der opført en blanding af tæt-lav bebyggelse og etageboliger. Flere af boligbebyggelserne er terrasserede og har forskellige bygningshøjder.

Vest for lokalplanområdet ligger i dag en større produktionsvirksomhed. Grunden er en del af området for helhedsplanen og vil på sigt formentlig ændre anvendelse til enten boliger eller institutionsbyggeri.

Anvendelse

Lokalplanområdet bliver i dag anvendt til erhvervsformål.



Luftfoto med markering af lokalplanområde og de omkringliggende områder og lokaliteter



Ishøj Metalsliveri, Industriskellet 15



Johansen Dekoration, Industriskellet 17-19

Bebyggelse

På lokalplanområdet ligger to virksomheder, der begge er opført omkring 1970. De to bygninger er ikke bevaringsværdige og vil blive revet ned.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med virksomhederne er der mod Ishøj Strandvej opført en ca. 100 meter lang mur i gul mursten 16 meter inde på de to grunde. Virksomhederne ligger bagved muren og er dermed tilbagetrukket fra Ishøj Strandvej. Mellem vejen og muren er der et areal med græs.

Ved skellet til Seniorværkstedet er der et areal med græs og spredt beplantning. Ligeledes er der beplantning mellem de to grunde i lokalplanområdet.

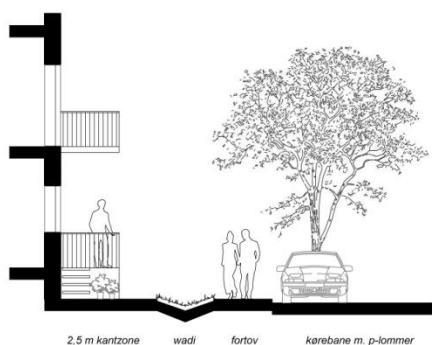
De to virksomheder har begge et stort areal, der er befæstet med asfalt, som bliver brugt til parkering og oplag. På inder-siden af muren er der opført garager og opbevaringsrum.

Fremtidige forhold

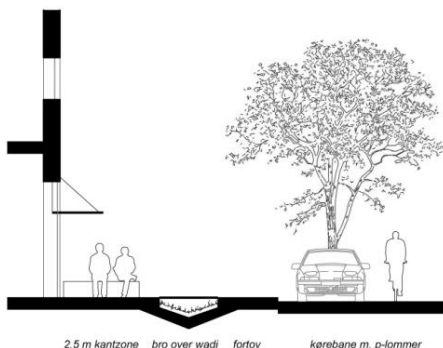
I det følgende beskrives de fremtidige muligheder i området som følge af lokalplanen.



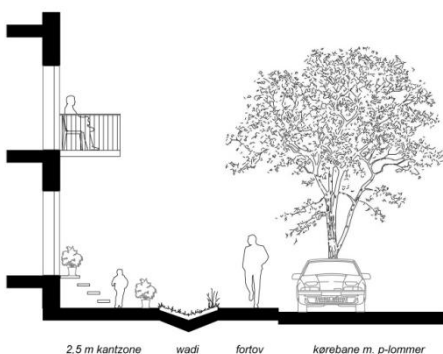
Eksempel på facader, Sluseholmen, København



Kantzone med altan til bolig i stueetage



Kantzone ved indgang til trappaopgang



Kantzone med trappe fra stueetage

Eksempler på funktioner i kantzone, se også Illustrationsbilag 1

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at omdanne en del af "Det lille erhvervsområde" til et harmonisk byområde med varierende bebyggelse og attraktive boliger i et område med integrerede klimatilpasningsløsninger.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger som randbebyggelse i 3-6 etager langs Industriskellet med 100-115 almene boliger i forskellige størrelser, som skaber grundlag for en varieret beboersammensætning. Langs Ishøj Strandvej opføres en lavere bebyggelse i 2 etager.

Randbebyggelsen giver mod Industriskellet mulighed for at skabe en urban kant mod det offentlige gaderum med adgangsdøre, plads til cykelparkering og bænke, som kan skabe liv og bidrage til områdets bymæssige kvaliteter, og desuden fremme trygheden i området.

Bebyggelsen skal opføres med varierede bygningshøjder, som naturligt vil skabe en visuel opdeling af bebyggelsen i mindre enheder og sikre gode solforhold i bebyggelsen. Samtidig med at der skabes sigtelinjer med udsyn til strandparken for fremtidige bebyggelser.

For at forstærke den visuelle opdeling og skabe variation i den samlede bebyggelse giver lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelsen med forskellige facadematerialer og farver. I mødet med det offentlige byrum er stueetagen hævet, så beboerne får en større grad af privathed i deres hjem. Samtidig med at der kan bibeholdes en kontakt mellem beboeren og den forbigående, som kan være med til at skabe tryghed.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger en 2,5 meter bred urban kantzone langs facader mod de offentlige gaderum. Kantzonen er overgangen mellem byrum og bygning og bidrager til ople-



Eksempel på kantzoner i Brumleby, København



Eksempel på kantzonen i Jerichausgade, København

velsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne.

Kantzoner kan indrettes med faste elementer og bygningsdele som f.eks. trappetrin, udbygninger, sokler og plinte samt beplantning i bede eller plantekasser. Se eksempler på kantzonen på illustrationsbilag 1.

I forbindelse med boliger i stueetagen er der mulighed for at etablere udgang til altan eller trappenedgange til private kantzoner med ophold og beplantning. Her understøtter kantzonen privatsfæren ved at skabe distance mellem boligens private sfære og det offentlige byrum.

I forbindelse med indgange til trappeopgange kan der etableres fælles opholdpladser med "sladrebænk" som understøtter bebyggelsen sociale liv og trygheden i gaderummet.

Centralt i bebyggelsen etableres et stort grønt fællesareal med plads til opholds- og aktivitetsmuligheder og klimaløsninger som forsinkelsesbassiner, der kan bruges rekreativt samt private terrasser til boliger i stueetagen.

Langs Ishøj Strandvej vil et grønt bælte skabe en naturlig overgang til bebyggelsen, og samtidig sikre visuel kontakt mellem boliger og vej. Arealet beplantes med blomstrende sammenhængende lave buske og træer kombineret med et lavt bunddække ved stiforbindelsen i den nordlige del af området. Beplantningen skal være med til at skabe afstand til boligerne fra vejen og bidrage til et varieret plante- og dyreliv i området.

Vej, sti og parkering

Parkering etableres i forbindelse med en rolig kørevej og begrønnes med vejtræer.

Nord for bebyggelsens anlægges en stiforbindelse, der forbinder området med gang- og cykelstien langs Ishøj Strandvej. Den giver dermed en let smutvej ind og ud af bebyggelsen. Der etableres desuden flere tværgående stier gennem bebyggelsen, som sikrer, at bebyggelsen får god kontakt med omgivelserne.

Klima

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Jordbundsforholdene i lokalplanområdet forhindrer nedsivning af regnvand på egen grund. I stedet stilles der bestemmelser om, at regnvandsbede, wadier og lignende løsninger

anvendes til lokal afledning og forsinkelse af regnvand. Lokalplanen vil desuden sætte krav om, at regnvandsløsninger skal indarbejdes som en integreret rekreativ del af friarealerne.

Grønne tage

I forbindelse med bebyggelsens tagterrasser og flade tage er der god mulighed for grønne tage på bebyggelsen og grønne bede på tagterrasserne. Derfor giver lokalplanen mulighed for grønne tage på bebyggelsen. Bebyggelsen har varierende bygningshøjder, og tagene vil blive set ovenfra af de beboere, der bor i bebyggelsens øverste etager. Et grønt tag kan derfor give merværdi til bebyggelsens beboere, udover det kan hjælpe til forsinkelsen af regnvand på egen matrikel, da grønne tage i gennemsnit optager 50-70 % af den nedbør, som falder på taget.

Solceller

For at underbygge intentionen om bæredygtighed i området giver lokalplanen mulighed for at etablere solcelleanlæg på tage og facader.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemte for lokalplanen.

Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde tæt på de indre kiler og kystkilen.

Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i kommunen. Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en letbane, der vil gå fra Ishøj til Lundtofte i nord langs Ring 3.

I henhold til Fingerplanen skal der ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Derfor skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur for at styrke den kollektive trafik og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanområdet ligger ca. 850 meter fra stationen og fastsætter en høj bebyggelsestæthed. Helhedsplanens princip om tryk og sikker kobling til det eksisterende stisystem ned til stationen vil kunne øge passagergrundlaget for den kollektive trafik og mindske antallet af biler, ligesom kravet om maksimum 1 parkeringsplads forventes at have en effekt på bilismen.

Lokalplanen muliggør en omdannelse af et erhvervsområde til boligområde og fortætter derved byen tæt ved bymidten, samtidig med at den bidrager med mere liv og et grønnere byområde til Ishøj By.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 3.E.5 "Det lille industriområde".

3.E.5 Det lille industriområde	
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 80
Maks. antal etager	2 etager



Maks. bygningshøjde	9 meter
Specifik anvendelse	Detailhandel, industri, værksteder, erhvervs-, kontor- og serviceerhverv
Bebyggelsesart	Erhvervs- og butiksbøgeri
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 2.000 m ² . Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m ² .

Der er blevet udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen, der tager udgangspunkt i principperne for Helhedsplanen, som Byrådet vedtog i september 2015. Den ændrer anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde for området. Kommuneplantillægget gælder for hele omdannelsesområdet og indeholder ligeledes principperne fra Helhedsplanen. Det vil dele den eksisterende kommuneplanramme op i to kommuneplanrammer – én gælder for omdannelsesområdet og én for de resterende virksomheder ud mod Ishøj Strandvej.



Ny ramme 1.B.25 Klimaparken	
Hovedanvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 100
Maks. antal etager	8 etager
Maks. bygningshøjde	28 meter
Specifik anvendelse	Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations- og kontorerhverv op til 1.500 m ² , blandede byfunktioner
Bebyggelsesart	Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri
Særlige bestemmelser	Antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan. Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning. Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m ² .

Ny ramme 3.E.11 Erhverv mod Ishøj Strandvej	
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 80
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	9 meter
Specifik anvendelse	Værksteder, kontor- og serviceerhverv
Bebyggelsesart	Erhvervs- og butiksbøgeri
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 2.000 m ² . Kontor- og serviceerhverv op til

1.500 m ² .

Lokalplan

Lokalplanens anvendelse vil med kommuneplantillæggets vedtagelse være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der dermed fastlægger muligheden for boligbebyggelse. Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.11.3. Denne lokalplan ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.75 Industriskellet 15-19, Strandhaven.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er Kroppedal Museum ikke vendt tilbage om registreret fund af arkæologisk interesse i området, men da lokalplanen muliggør en omdannelse af et erhvervsområde, som har været i området de sidste 45 år, forventes det ikke, at der vil være fund af interesse. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsminder og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er delvist klassificeret som "lettere forurennet jord". Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra veje og luft. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

Lokalplanområdet har desuden en kortlægning af et område med forurening på vidensniveau 2 (V2). Det betyder, at der er dokumentation for jordforurening på arealet. Derfor skal der ansøges om § 8-tilladelse ved bygge- og anlægsarbejde og ved ændret arealanvendelse jf. Jordforureningsloven.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen dækker området op til 3 km fra kysten. Lokalplanområdet ligger i en afstand af 1,4 km fra kysten.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til seks etager mod de i dag 2-etagers erhvervsbygninger, der er muligt inden for det eksisterende plangrundlag. Højden på en seks etagers bygning er maksimum 22 meter.

I den allerede omdannede del af erhvervsområdet, som ligger lige op til lokalplanområdet, er der opført tre terrasserede etageboligblokke (Fasanparken og Baldershus) med en maksimal bygningshøjde på 22 meter.

Set fra kysten placeres den nye bebyggelse ved siden af Fasanparken og Baldershus, der med samme højde komplementerer den nye bebyggelse, som derfor fra kysten fremstår som en del af byen.

Lokalplanen sætter desuden krav om en bebyggelse med varierende højder, hvilket sikrer, at der ikke bliver opført en bebyggelse som en lang mur i seks etager, der vil tage udsigten fra de øverste etager i det kommende bagvedliggende byggeri. Der vil således kun punktvist være bebyggelse i seks etagers højde.



Visualisering af Industriskellet 15-19, Strandhaven set fra Ishøj Strandpark

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.75 foretaget en gennemgang af servitutter i området.

Der findes to servitutter i området, der begge er forenelige med lokalplanen. Den ene omhandler en byggelinje på 20 meter fra vejmidte og den anden adgangsforhold til Ishøj Strandvej.

Der aflyses ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Støj

Trafikstøj

Støjkortlægningen for Ishøj Kommune viser, at støj fra Ishøj Strandvej kan give støjgener ind i den del af lokalplanområdet, som er tættest på Ishøj Strandvej. Projektet for lokalplanområdet opfører en to-etagers bebyggelse mod Ishøj Strandvej, der vil afskærme for støj inde i gårdrummet og boligerne længere væk fra Ishøj Strandvej. Støjkortlægningen viser værdier over den vejledende støjgrænse (Lden 68-73 dB)

for vejtrafik, hvilket betyder, at der ikke kan etableres opholdsareal mod Ishøj Strandvej.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandplan 2.4 for Køge Bugt.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

I OD områder skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

Lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse, der ikke afgiver grundvandstruende aktiviteter.

Forsyning

Området er separat kloakeret.

Spildevand

Spildevand fra bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

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

Klima og Energiplanlægning

LAR og Klimatilpasning

Ishøj Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan for hele regnvandssystemet i Ishøj. Lokalplanområdet vil i forbindelse med byomdannelsen udføre klimatilpasning for regnvandshåndteringen i oplandet.

Eksisterende regnvandsledninger i oplandet skal fremover kun håndtere regnvand fra kørebaner og p-arealer fra matriklerne.

Tagvand fra matriklerne forsinkes på egen grund ved hjælp af for eksempel bassiner og wadier og indarbejdes som en integreret rekreativ del af friarealerne. Det håndteres videre i nyt separat åbent vandrende/Wadi system langs vejene og ledes til recipienten Lille Vejle Å.

Til at håndtere hændelser med kraftig regn etableres nødvendige bassinkapaciteter udenfor lokalplanområdet i fremtidig multibane som etableres i området.

Solceller

Lokalplanen giver mulighed for solceller i bebyggelsen, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig. Samtidig understøtter den intentionerne om bæredygtighed og klimatilpasning i bebyggelsen.

Grønne tage

I forbindelse med at regnvand skal forsinkes på egen grund, er grønne tage en effektiv løsning, fordi de kan optage op til 50-70 % af årsnedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed spildevandssystemet for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små tagplanter (fx stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skift. Det betyder, at beboere i bebyggelsens øverste etager får udsigt til mere grønt.

Bebyggelsen, som lokalplanen giver mulighed for, er egnet til grønne tage, da tagene kan få en hældning på op til 25 grader, som er ideel til grønne tage. Lokalplanen giver mulighed for grønne tage på bebyggelsen.

Passivhuse

Såfremt at det kan dokumenteres, at bebyggelsen bliver opført som passivhuse fritages byggeriet fra tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Brand og redningsforhold.

Der er i den sydlige del af bebyggelsen en portåbning, som vist på kortbilag 3, hvor der kun er kørsel for brandbiler og renovationsbiler.

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, hvilket betyder, at dagrenovation i lokalplanområdet skal kildesorteres.

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Da grundvandet står højt i området vil det ikke være hensigtsmæssigt at nedgrave affaldsstationer. Derfor giver lokalplanen mulighed for at placere dem på terræn.

Bebyggelsen bliver forsynet med minimum to affaldsstationer, hvor det er muligt at affaldssortere i de nødvendige fraktioner. De placeres, så de ligger hensigtsmæssigt i forhold til afstand for beboere og afhentning af affald. Da lokalplanen vil have krav om kildesortering, er det ikke muligt at have affaldsskakter i bebyggelsen.

Lov om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 er lokalplanen omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Lokalplanen ændrer anvendelsen for et eksisterende lokalplanlagt område og medfører samtidig, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg (nr. 3) for hele omdannelsesområdet, som skal muliggøre de principper for byudvikling, som byrådet har vedtaget for hele omdannelsesområdet med Helhedsplanen; Byomdannelse af "Det lille erhvervsområde".

På baggrund af at de eksisterende rammer for planlægningen ændres, er begge planer omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Ishøj Kommune har udarbejdet et afgrænsningsnotat ud fra kriterierne på bilag 2 i Lov om miljøvurdering, der belyser hvilke emner i planen, der kan have en væsentlig påvirkning og som derfor skal behandles yderligere i en miljørapport. Kommunen har i den forbindelse vurderet, at der ikke er andre berørte myndigheder, der skal høres jf. lovens § 4 stk. 3.

På baggrund af afgræsningsnotatet er der udarbejdet en miljørapport, der behandler de udpegede emner. Miljørapporten sendes i høring i minimum 8 uger samtidig med kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplanen. I forbindelse med den endelige vedtagelse udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, som offentliggøres sammen med bekendtgørelsen af kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 1.75.

Miljørapporten behandles særskilt i Klima- og Miljøudvalget.

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 Lokalplanen har til formål at sikre anvendelsen til boligformål.
- 1.2 Lokalplanen skal sikre opførelsen af en varieret boligbebyggelse både i bygningshøjde og materiale.
- 1.3 Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen åbner sig mod den omgivende bebyggelse med passager og aktive kantzoner ud mod Industriskellet.
- 1.4 Lokalplanen sikrer, at der bliver friholdt sigtelinjer, så de øverste etager på de bagvedliggende boliger er sikret udsigt mod Strandparken.
- 1.5 Lokalplanen sikrer, at der bliver indarbejdet klimatiltag i bebyggelsen, så der sker en forsinkelse af regnvand på egen grund, og det skal etableres i sammenhæng med klimaløsningen for hele området inden for helhedsplanen.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 19dz og 19dæ, Ishøj by, Ishøj.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Udstykning

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

§ 4. Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Dog er det tilladt at drive liberalt erhverv under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den, der bor den pågældende bolig.
 - at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom og områdets karakter af bolig-

område ikke forandres ved skiltning eller øget brug af parkeringspladser.

- at virksomheden maks. udgør 25 % af boligen.

§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Industriskellet, som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.2. Der skal desuden etableres gennemkørsel for rednings- og renovationskøretøjer til Industriskellet, som principielt vist på kortbilag 3.
- 5.3. Langs Industriskellet fastsættes en vejbyggelinje på 2,5 meter fra skel.
- 5.4. Ishøj Strandvej er pålagt en byggelinje på 20 meter fra vejmidte, som opretholdes uændret.

Sti

- 5.5. Der skal etableres en stiforbindelse til den eksisterende gang- og cykelsti langs Ishøj Strandvej, som vist på kortbilag 3 som A-A.
- 5.6. Der skal etableres offentligt tilgængelige gangstier gennem bebyggelsen, som principielt vist på kortbilag 3.

Kommentar:

Stiforløb for gående gennem bebyggelsen skal sikre, at bebyggelsen får en åben, imødekommende struktur med god kontakt til omgivelserne.

Parkering

- 5.7. Der skal etableres 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig.
- 5.8. Cykelparkeringspladser skal etableres i kantzonen langs Industriskellet og i gårdrum.
- 5.9. Cykelparkering, som placeres i kantzone skal fortrinsvis placeres ved indgang til opgange, og deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde. Cykelparkering må ikke optage mere end 50 % af kantzonen langs hver enkelt facade.
- 5.10. Der skal etableres én parkeringsplads pr. bolig inklusiv handicapparkering.

- 5.11. Parkeringspladser skal være 2,5 x 5,0 meter og have et manøvreareal på 7,0 meter.
- 5.12. Der skal som minimum etableres seks stk. handicapparkeringspladser bestående af tre stk. af 3,5 x 5,0 meter og tre stk. af 4,5 x 8,0 meter.
- 5.13. Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg med højstammede træer, som principielt vist på kortbilag 3.

§ 6. Forsyning

- 6.1. Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S via eksisterende spildevandsstik.
- 6.3. Bebyggelsen skal forsynes med fjernvarme.
- 6.4. Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S.

Regnvandshåndtering

- 6.5. Overfladevand fra parkerings- og vejarealer skal ledes til eksisterende regnvandssystem.
- 6.6. Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede og så vidt muligt afledes/fordampes/anvendes synligt i bebyggelsen/gårdhaven.
- 6.7. Overfladevand fra tage og øvrige befæstede arealer skal ledes på overfladen til det fælles åbne kanalsystem.

Forsinkelse

- 6.8. Der kan maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 0,5.

Kommentar:

Den dimensiongivende afstrømning baseres på 110 l/s/ha med en samlet klima- og sikkerhedsfaktor på 1,44. Endvidere kræves minimum 15 års overskridelseshyppighed på alle regnvandsførende systemer og forsinkelselementer inden for matriklerne.

- 6.9. Tagflader, der ikke fungerer som tagterrasser, kan begrønnes med, mos, stenurt og græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste principielle byggefeltet.
- 7.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.
- 7.3. For bebyggelsen gælder det på kortbilag 2 viste etageantal.
- 7.4. Bygningshøjden må ikke overstige 22 meter.
- 7.5. Hvert af de på kortbilag 2 markerede facadeforløb skal indeholde mindst tre spring i bebyggelsens højde, hvor springet i bygningshøjden er minimum 3 meter.
- 7.6. Der skal sikres sigtelinjer, så de øverste etager i de bagvedliggende bebyggelser får udsigt til Strandparken, som vist i princippet på kortbilag 2.

Kommentar:

Hensigten med de forskellige bygningshøjder er at skabe en varieret bebyggelse med gode solforhold ved at opføre lavere mod syd og øst, så sollyset lukkes ind i gårdrummet. Samtidig skal bebyggelsen udformes, så de bagvedliggende bebyggelsers øvre etager sikres udsigt til strandområderne mod øst.

- 7.7. Husdybden må maksimalt være 12 meter eksklusiv udeliggende altaner og karnapper.
- 7.8. Inden for hvert af de på kortbilag 2 markerede facadeforløb skal der som minimum etableres to gennemgange for fodgængere. Af disse skal minimum én udformes, så cykler kan passere.

Småbygninger

- 7.9. Redskabs- og cykelskure, affaldsstationer og andre mindre sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet.
- 7.10. Affaldsstationer må være max 25 m² hver og 2,5 meter høje. De skal opføres, så det er hensigtsmæssigt for beboere og ved afhentning af affald.
- 7.11. Der skal opføres minimum to affaldsstationer.
- 7.12. Redskabs- og cykelskure må være max 10 m² hver og 2,5 meter høje. De skal opføres, så det er hensigtsmæssigt for beboere.
- 7.13. Der skal opføres minimum ét redskabsskur og op til syv cykelskure.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 8.1. Facader skal udformes med detaljering og variation. Tilbage-trækninger af bygningen såsom nicher og indeliggende altaner skal følge facadens udformning. Se referencebillede fra Sluseholmen på næste side.
- 8.2. Mod vejen skal facader udformes på en måde, så der skabes tydelig visuel kontakt mellem boliger og vej.

Kommentar:

Visuel kontakt skabes ved for eksempel store vinduespartier, fransk altan eller almindelig altan. Når facader mod vejen udformes, så der skabes visuel kontakt mellem bolig og vej, medfører det naturligt større tryk i byrummet.

- 8.3. Facader skal fremstå i materialer såsom blank, filset eller pudset murværk, facadepudssystem, natursten eller beton, der understreger bygningernes tyngde og soliditet. Mindre partier kan udføres i træ, kobber, zink, stål eller andre typer metal og glas.

Kommentar:

Variationen i bebyggelsen underbygges af, at facadernes materiale og/eller opbygning skifter for hver bygningsenhed.

- 8.4. Metal og glas må ikke være reflekterende.
- 8.5. Facader kan etableres, så de kan begrønnes med beplantning.
- 8.6. Facadens farver skal holdes inden for et farvespekter af rødlige, orangerøde og rødbrune nuancer samt mørke nuancer inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne. Dog må tag, udsparinger og bygningsdele som vinduer, døre, altaner, karnapper være i andre farver. Farven på de enkelte bygningsdele skal være ensartet indenfor den enkelte bygningsenhed.

Kommentar:

Den samlede bebyggelse er ved hjælp af materiale og forskydninger 'delt' op i enkelte bygningsenheder rent visuelt. Det er inden for hver af dem, at farver skal være ensartet for hvert af de nævnte bygningsdele.

- 8.7. Bebyggelsernes facader skal udføres med variation med hensyn til materialer og fremskudte facader, så bebyggelsen fremtræder tydeligt opdelt i flere individuelle bygningsmæssige enheder. Se referencebillede fra Sluseholmen på næste side.



Eksempel på facader, Sluseholmen, København

8.8. Døre og vinduer skal udføres i træ eller træ/alu.

Tage

8.9. Tage skal være flade eller udføres med en ensidet hældning på maksimalt 25 grader.

8.10. Der kan være grønne tage på bebyggelsen med for eksempel græs eller stenuerter.

8.11. Der skal indrettes minimum to fælles tagterrasser med ophold og et tydeligt grønt præg for hele bebyggelsen. De skal forsynes med adgang både fra trapperum og elevator.

8.12. Der kan etableres private tagterrasser til boliger på øverste etager, hvis det passer til det arkitektoniske udtryk.

8.13. Depotrum kan i et mindre omfang placeres på tag, når de udformes som integrerede dele af bygningens arkitektur/ taglandskab, så de skærmer for vind ved terrassens opholdsarealer.

8.14. Depotrummernes højde skal holdes indenfor den totale bygningshøjde på 22 meter.

Kommentar:

Det betyder, at der ikke kan placeres depotrum, hvor etageantallet er på seks etager, da de så vil få en højde på større end 22 meter og dermed i højere grad skærme for udsigten fra de bagvedliggende boliger.

Adgang

8.15. Primære indgange til opgange i bebyggelsen skal placeres mod vej.

8.16. Opgange skal have adgang til både vej og gårdrum.

- 8.17.** Opgange placeret i hjørner kan undtages at have adgang til begge sider, hvis kravet medfører uforholdsmæssigt meget adgangsbareal.

Altan og karnapper

- 8.18.** Boliger skal forsynes med åbne altaner eller terrasse.
- 8.19.** Karnapper, tagterrasser, altaner og lignende bygningsdele skal medvirke til en stor grad af variation i den samlede bebyggelse, samtidig med at disse bygningsdele skal fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning. Bygningsdele inden for de enkelte bygninger skal være ensartet.

Kommentar:

Den samlede bebyggelse er ved hjælp af materiale og forskydninger 'delt' op i enkelte bygningsenheder rent visuelt.

- 8.20.** Altaner og karnapper må maksimalt have et fremspring på 1,6 meter fra facaden.

Affaldsstationer

- 8.21.** Der må ikke etableres affaldsskakter i bebyggelsen.
- 8.22.** Der skal etableres de nødvendige faciliteter til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Ishøj Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.
- 8.23.** Affaldsstationer skal være let tilgængelige for beboere og renovationsbiler.
- 8.24.** Affaldsstationer skal placeres centralt og synligt inde i området.
- 8.25.** Affaldsstationer skal opføres i ikke-brandbart materiale og skal kunne aflåses.
- 8.26.** Affaldsstationernes facader skal begrønnes med beplantning.

Skiltning

- 8.27.** Reklameskiltning må ikke finde sted.

Paraboler

- 8.28.** Der må ikke opsættes antenner eller paraboler, så de er synlige fra terrænniveau.

Tekniske anlæg

- 8.29.** Anlæg og installationer placeret på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur inden for bygningens volumen.

- 8.30. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur og er tilpasset opholdsfunktionen på fælles tagterrasser.
- 8.31. Elevatortårne og trappehuse på tage medregnes ikke i den totale bygningshøjde.

§ 9. Klima og energi

Kommentar

I forbindelse med byudviklingen er det visionen, at klimatilpasning skal bidrage til at skabe merværdi og identitet i området. I helhedsplanen er der indarbejdet LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) i hele området på matrikler, langs vejene og på pladser i området. Man ønsker dermed at skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse gennem hele bydelen. Det er afgørende, at regnvandshåndteringen i området er i terræn eller terrænnært for både fællesområder og på matriklerne for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området.

- 9.1. Regnvandshåndteringen i området skal være i terræn eller terrænnært på fællesområder for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området.
- 9.2. Facader og tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi.
- 9.3. Solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

§ 10. Ubebyggede arealer

Fællesarealer

- 10.1. Fællesarealerne skal fremstå med et forskelligartet udtryk, der klart definerer kantzoner, adgangsstier og fælles opholdsarealer, som principielt vist på kortbilag 3, og hvor beplantning og andre rumdannende elementer understøtter en varieret brug.
- 10.2. Der skal etableres fælles opholds- og legearealer svarende til 35 % af bruttoetagearealet.
- 10.3. Fælles opholdsarealer skal placeres på terræn og fælles tagterrasser.
- 10.4. Fælles opholdsarealer på terræn skal fremstå som grønne haverum med varieret beplantning, regnvandsbede og aktivitetsmuligheder såsom en legeplads for beboere i alle aldre.

10.5. Fællesarealer på terræn må ikke indhegnes.

Kantzoner

- 10.6.** Langs facader mod Industriskellet skal der etableres en urban kantzone i minimum 2,5 meter bredde, som angivet i princippet på kortbilag 3. Kantzoner skal etableres, som angivet på principsnit på illustrationsbilag 1.
- 10.7.** Kantzoner skal indrettes med private terrasser og altaner til boliger i stueetage. Ved opgange skal etableres plads til fælles ophold i form af bænke eller plinte.
- 10.8.** Kantzonen skal markeres tydeligt i forhold til færdselsarealet ved brug af belægningskift eller lign.
- 10.9.** Langs Ishøj Strandvej skal anlægges et grønt areal i minimum 2,5 meters bredde.
- 10.10.** Det grønne areal langs Ishøj Strandvej skal etableres med græsarealer, fladedækkende buskbeplantning og opstammede træer, som vist i princippet på kortbilag 3, så der skabes visuel forbindelse og en grøn grænse mellem bebyggelsen og Ishøj Strandvej
- 10.11.** Planteafstanden mellem de enkelte træer ved forbindelsesstien mellem bebyggelsen og Ishøj Strandvej, som vist på kortbilag 3, skal være på 5 meter.

Byrumsinventar

- 10.12.** På vej- og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen. For gadelygtearmatur se Figur 1.
- 10.13.** Pullerter kan placeres på sti og i det fælles gårdareal og må have en højde på maksimum 1,2 meter.
- 10.14.** Belysningen skal være nedadrettet og ikke blændende.
- 10.15.** Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplansområdet.
- 10.16.** Der kan være belysning på facaderne, der markerer indgangsdøre på begge sider af bebyggelsen.

Private terrasser/haver

- 10.17.** Der skal etableres private terrasser på terræn til boliger i stueetage inde i gårdrummet.



Figur 1

10.18. Ved den lave bygning ud mod Ishøj Strandvej skal der etableres forhaver med privat terrasser til stueetageboligerne ind mod gårdrummet.

10.19. Afskærmning mellem private terrasser på terræn skal udføres som hegn eller hæk i en højde på op til 1,6 meter og kan etableres i en dybde på op til 2,5 meter fra facaden. Se eksempler på hegn til højre herfor.

10.20. Mod fælles friarealer kan der plantes hæk, som må have en maksimal højde på 1,2 meter, så den visuelle sammenhæng med gårdrummet bevares.

10.21. Afskærmningen mellem private haver og til fællesarealer skal være ens for hele bebyggelsen.

10.22. Terrasser skal udføres med belægning i natursten, betonsten eller træ.

Oplag

10.23. Udendørs oplag må ikke finde sted.

Terræn

10.24. Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end + 0,5 meter fra middelkoten i forhold til naturligt terræn efter udstykning og byggemodning.



*Eksempler på hegn mellem private terrasser.
Øverst Sluseholmen, København,
nederst Sundholm Syd, København.*

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før 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.

11.2 Anlæg af vej, parkeringspladser, sti, opholdsareal, klimaløsning og affaldsstationer skal være etableret inden ibrugtagning.

§ 12. Aflysning af servitutter

12.1. Der er ingen servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

13.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.75 Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19,

Strandhaven ophæves lokalplan nr. 1.11.3 for området, hvor lokalplan 1.75 gælder.

§ 14. Retsvirkninger

- 14.1** Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslagens offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd 7. juni 2016.

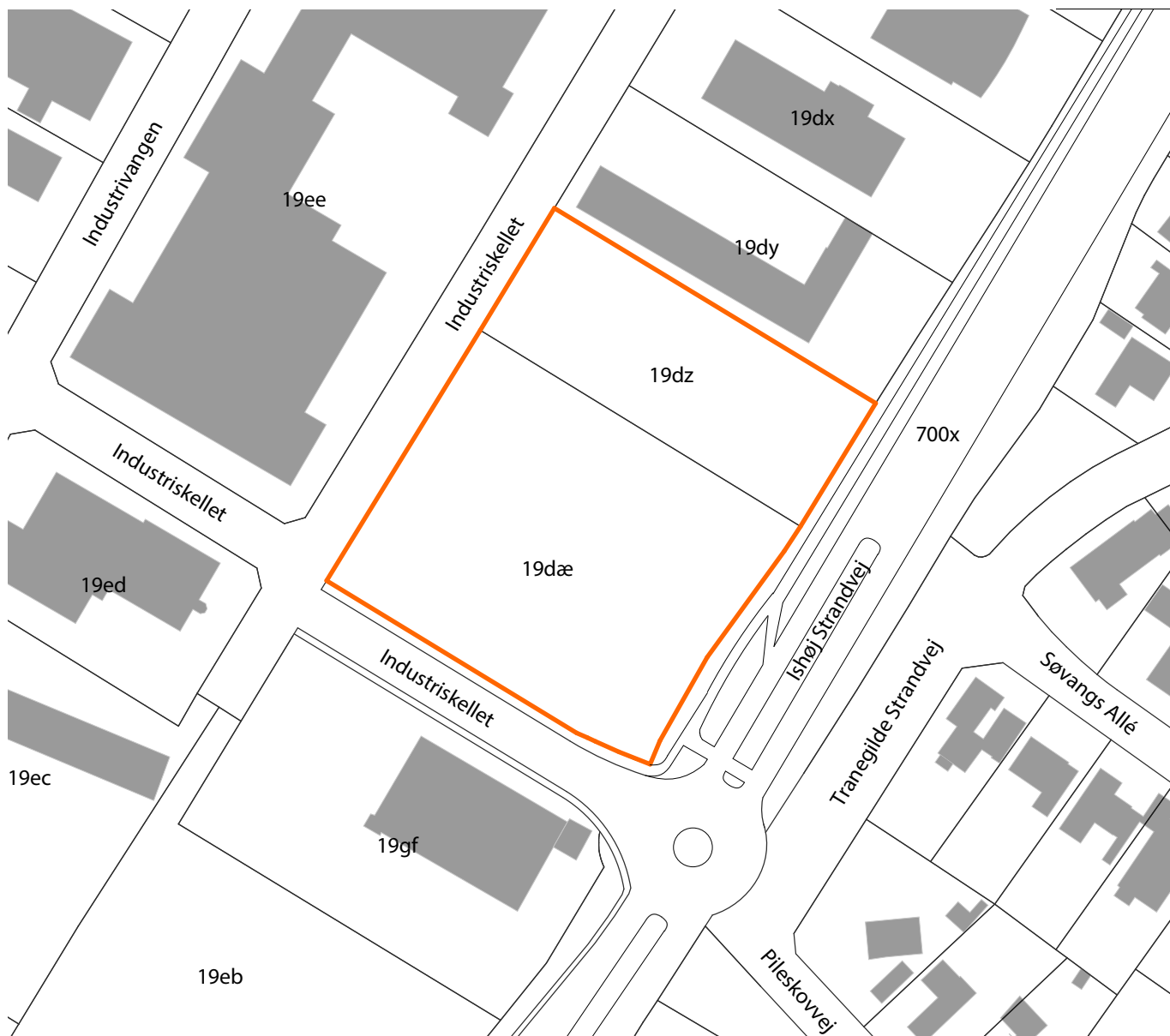
På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

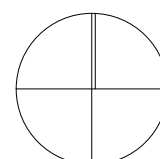
Kåre Svarre Jakobsen

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



målestok 1:1500

N



Lokalplangrænse








Matrikelskel:



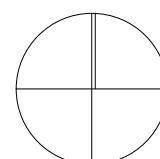
Kortbilag 2 - Bebyggelsens omfang og placering



målestok 1:1000

- Byggefelter 
- Etageantal : 
- Facadeforløb: 
- Lokalplangrænse: 
- Sigtelinje: 

N

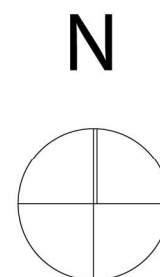


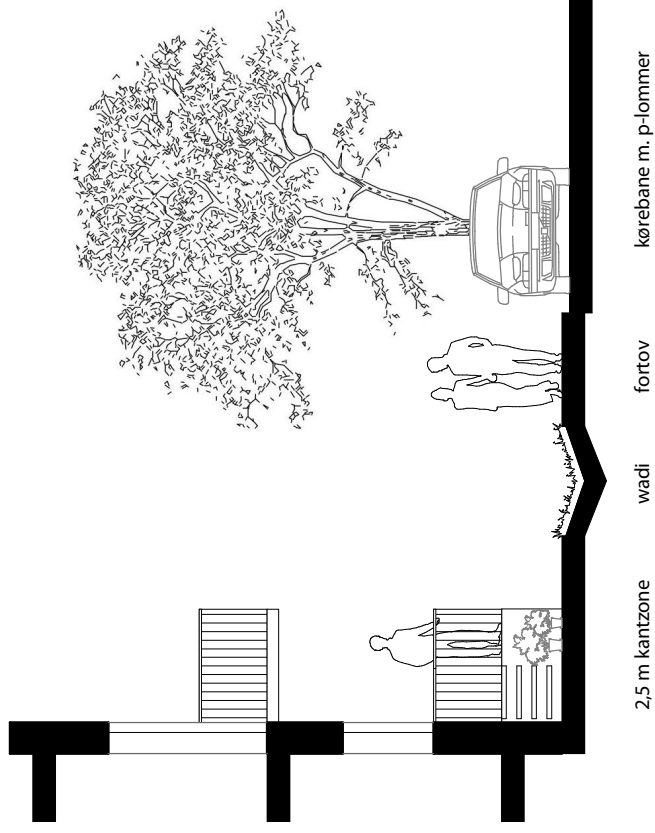
Kortbilag 3 - Veje, stier, parkering & udbyggede arealer



målestok 1:1000

Lokplangrænse:		Buske:	
Parkering:		Træer:	
Vej:		Terrasse i gårdrum:	
Brandvej:		Terrasse i forhave:	
Sti:			
Fælles friareal:			
Urban kantzone:			
Grøn kantzone:			

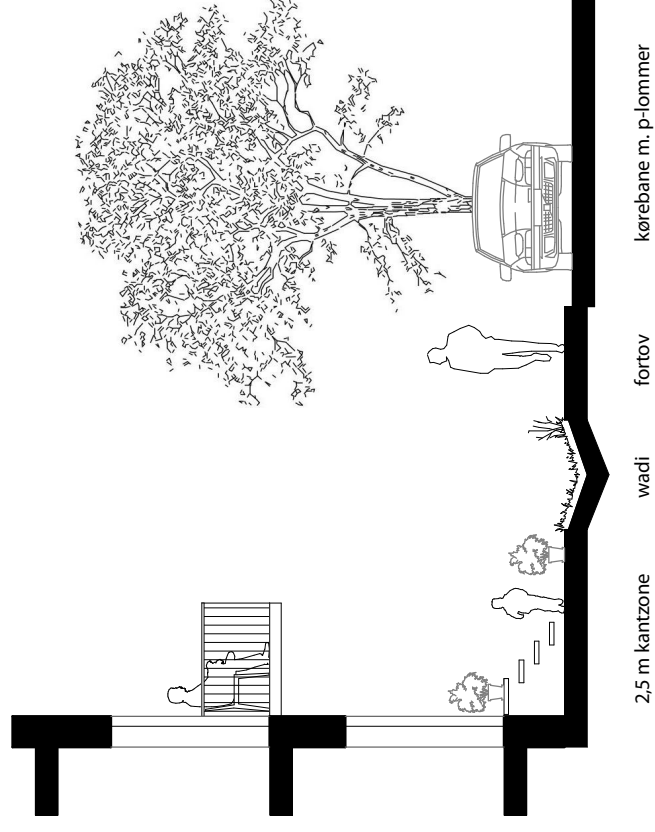




Kantzonen med altan til bolig i stueetage

Kantzonen er indrettet med private altaner til boliger i stueetagen. Kantzonen adskilles tydeligt fra færdselsarealet af wadi langs fortovet.

Det sociale liv og trygheden i området understøttes af livet i kantzonen og den visuelle kontakt mellem vej og bolig. Samtidig skaber kantzonen afstand til boliger i stueetagen og reducerer hermed indbliksgener.

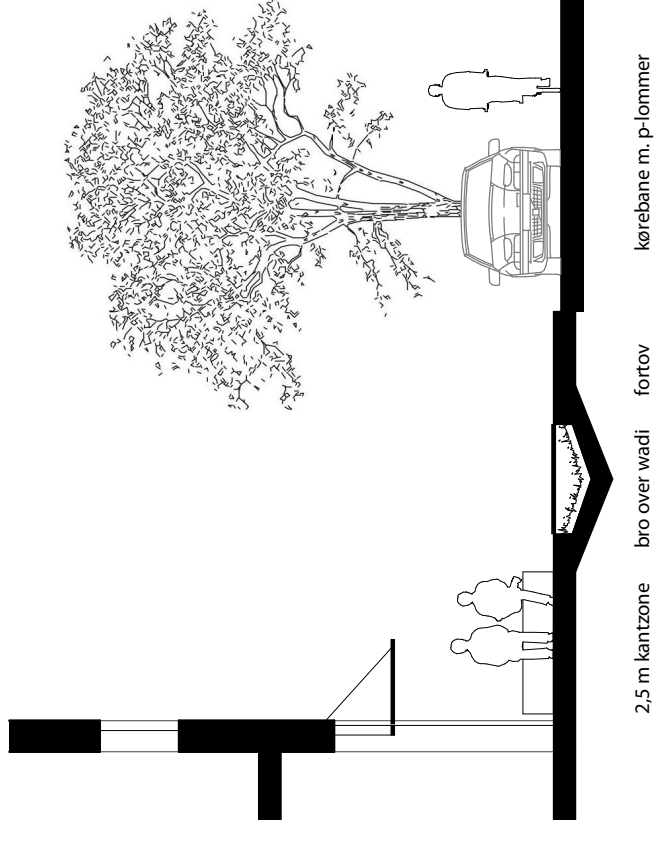


Kantzonen med trappe fra stueetage

Kantzonen kan indrettes med private opholdsarealer på terrænen med direkte adgang fra boliger i stueetagen. Opholdsarealer markeres med ændringer i belægning og adskilles med lave plantekasser.

Kantzonen adskilles tydeligt fra færdselsarealet af wadi langs fortovet.

Det sociale liv og trygheden i området understøttes af livet i kantzonen og den visuelle kontakt mellem vej og bolig. Samtidig skaber kantzonen afstand til boliger i stueetagen og reducerer hermed indbliksgener.



Kantzonen ved indgang til trappeopgang

Ud for opgangen etableres en overgang over wadien, så der skabes forbindelse til fortovet.

Ved indgangspartier til trapperum etableres et fælles opholdsareal med bænke i kantzonen samt cykelparkering til opgangens beboere.

Bilag 1 Servitutoversigt

Matr.nr. XX	Byrde	Vedr. matr.nr.	bemærkninger	Påtaleberettiget
24.09.1963-11245-11 Filnavn: 11_G_638	Dok om byggelinjer	19dz	Ingen Bemærkninger	Ishøj kommune
05.04.1966-75-11 Filnavn: 11_Ø_172	Dok om adgangsforhold	19dz	Ingen Bemærkninger	Ishøj kommune