



HELHEDSPLAN

Byomdannelse af "Det Lille Erhvervsområde", Ishøj

September 2015



Ishøj Kommune

INDHOLD

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN	4
BAGGRUND	5
OMRÅDET OG OMGIVELSERNE	6
UDFORDRINGER I OMRÅDET I DAG	6
HELHEDSPLANEN – principper for omdannelsen	8
• Delområder	8
• Anvendelse	10
• Bebyggelsens omfang	12
• Vej, sti og parkering	14
• Fællesarealer og det grønne	16
• Klima	18
ANDEN LOVGIVNING OG PLANLÆGNING	19
• Fingerplan 2013	19
• Kommuneplan 2014	19
• Spildevandsplan	19
• Klimatilpasningsplan	19
• Gældende Lokalplaner	20

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

'Det Lille Erhvervsområde' er i Kommuneplan 2014 udpeget til omdannelsesområde. En udvikling af området skal give ny dynamik, forstærke områdets kvaliteter og skabe sammenhæng på tværs af byen. Omdannelsesområdet rummer med sin stationsnære beliggenhed mulighed for byfortætning. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der skal udarbejdes en helhedsplan for området, før der kan fastlægges rammer og udarbejdes lokalplaner for området.

Helhedsplanen skal fastlægge principper for en udvikling af området, der sikrer, at de overordnede strukturer i området bliver fastlagt fra begyndelsen, i stedet for en 'punktvis' udvikling i enkelte lokalplaner, der ikke sikrer disse principper. Helhedsplanen skal også regulere bebyggelsens tæthed og højde, og bl.a. herved sikre, at herlighedsværdier, som f.eks udsigt til Strandparken kommer flest mulig til gode. En overordnet plan for hele området skal også bidrage til klimasikring og udnyttelse af overfladevand til rekreative kvaliteter.

Helhedsplanen giver ikke i sig selv en byggeret. Helhedsplanen skal følges op af et tillæg til Kommuneplan 2014, der sætter rammerne for anvendelse, bebyggelsestæthed, højde og etage antal mv. samt lokalplaner med bestemmelser for detailplanlægningen i området, dvs. den specifikke anvendelse, bygningernes udformning, materialevalg, parkeringsnormer, indretning af pladser og den grønne struktur mv.

Området omdannes til et mere dynamisk område med fokus på at få forskellige funktioner til at spille sammen internt og med de omkringliggende områder. De lovligt eksisterende virksomheder i området kan blive liggende og fremadrettet kan kontor- og administration samt andre typer af erhverv med begrænsede miljøpåvirkninger etableres i området. Herudover kan der etableres flere boliger samt offentlige og kulturelle institutioner.

BAGGRUND

'Det lille erhvervsområde' er et ældre erhvervsområde, som er opstået i 1960'erne. I erhvervsområdet ligger i dag forskellige former for håndværks- og produktionsvirksomheder, transport- og distributionsvirksomheder, bilforhandlere og to dagligvarebutikker. Der ligger desuden to moskeer, et seniorværksted, en ungdomsklub samt et stort selskabslokale.

Derudover ligger kommunens genbrugsplads og Ishøj Varmeværk i området.

Området er igennem de seneste år blevet omdannet med forskellige former for boligbebyggelser. I 2005 blev områdets første dagligvarebutik bygget, og i 2010 flyttede en af områdets store virksomheder fra det lille til det store erhvervsområde i kommunen pga. udvidelsesbehov. Der var ingen interesserede købere til en anvendelse alene til erhverv. Derimod var der interesse i at bygge til boligformål og erhverv, idet området ligger centralt, tæt på by, strand og rekreative områder. I 2014 stod de første 60 boliger indflytningsklare samt endnu en dagligvarebutik, og i løbet af 2015 står yderligere 83 boliger indflytningsklar.

Kommunen har i 2014 gennemført en kortlægning af virksomhedernes planer for fremtiden. Flere af virksomhederne i området har ønsker om udvidelser, der ikke kan imødegås indenfor det eksisterende område. Derudover har flere af virksomhederne meget kørsel som en del af deres virksomhed, hvilket betyder, at placeringen ikke er optimal i forhold til vejnettet.

Kommunen har i forbindelse med vedtagelsen af Fingerplan 2013 fået mulighed for at planlægge for et større erhvervsområde ved motorvejen, hvor virksomheder med transport- og distributionsbehov kan placeres. Det betyder, at kommunen nu kan tilbyde erhvervsjord til de af virksomhederne, der falder indenfor denne kategori.

Det nye erhvervsområde "Winthersminde" giver mulighed for, at virksomheder i 'Det Store Erhvervsområde' indenfor samme kategori også kan flytte internt mellem kommunens erhvervsområder. Dette betyder, at virksomheder kan rokere fra Det lille erhvervsområde til "Det store erhvervsområde" i det omfang virksomheder flytter fra dette område. Derfor er tiden inde til at få omdannet det 'Det Lille Erhvervsområde', således, at det kan imødekomme de forskellige ønsker, der er til et område med en central placering i byen.

OMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Omdannelsesområdet er 141.000 m² stort og ligger ud til Ishøj Strandvej mod øst, den grønne kile mod syd, S-togs baneareal mod vest og boligområdet Jægerbuen mod nord. Adgangen til området sker via en rundkørsel fra Ishøj Strandvej og fra Vejlebrovej til Industrivangen og Industriskellet.

Ishøj Varmeværk og de nye boliger i den sydligste del samt bilforhandlerne og dagligvarebutikkerne ud til Ishøj Strandvej er dog ikke i spil til aktiv omdannelse, men indgår i området for at sikre hensigtsmæssige overgange mellem disse funktioner og den fremtidige omdannelse. Det reelle omdannelsespotentialer er således 83.000 m² inkl. vejareal og genbrugspladsen.

De overordnede statslige retningslinjer i Fingerplan 2013 fastlægger, at der for at understøtte brugen af den kollektive trafik, er krav om en vis arbejdspladstæthed og befolkningstæthed i det stationsnære område. Området ligger indenfor det stationsnære område, som i Fingerplanen er defineret som mellem 600-1.200 meter fra stationen.

UDFORDRINGER I OMRÅDET I DAG

Ishøj Varmeværk ligger i områdets sydvestligste del. Varmeværket er spidsbelastnings- og reserveværk for VEKS. Varmeværket er i produktion svarende til ca. 75 dage om året, hovedsagligt i vinterhalvåret, men driftsperioder kan forekomme på alle tidspunkter af året. Når værket er i produktion modtager det træpiller fra store lastbiler, og der køres aske og slagge væk i store containere. Varmeværket vejbetjenes via Industrivangen. Ishøj Varmeværk bliver liggende

Genbrugspladsen ligger ved siden af varmegærket og har årligt ca. 26.000 besøg. Genbrugsstationen har åbent tre dage om ugen, hvor der i gennemsnit kommer ca. 160 biler til genbrugsstationen de dage, hvor den har åben. Containerne tømmes af lastbiler ca. 520 gange årligt, hvilket svarer til ca. 10 kørsler pr. uge. Kommunen har planer om, at genbrugspladsen skal flyttes til et mere egnet sted i kommunen.

Området rummer desuden to moskeer og et selskabslokale med plads til 900 personer. Selskabslokalet er karakteriseret af et stort parkeringsbehov fredag til søndag fra eftermiddag til aften. Et behov som ikke kan tilgodeses på egne arealer.

De to moskeer med foreningslokaler (Det Tyrkiske Kulturhus og Det Pakistanske Kulturhus) har også store parkeringsbehov fredage lige over middag i forbindelse med fredagsbøn. Behovet ligger således på et andet tidspunkt end selskabslokalernes parkeringsbehov.

Planen muliggør en samling af foreningslokaler/selskabslokaler i området på Industriskellet nær varmegærket. De grunde der herefter bliver til rådighed kunne herefter omdannes til boliger, når det passer ind i områdeomdannelsen. Med opførelse af mellem 130 og 500 boliger i området vil parkering generelt vil blive en udfordring i området. Der skal derfor tænkes kreativt i løsningen af denne opgave.



OMGIVELSER

Helhedsplanområde



Stationsnærhed



HELHEDSPLANEN

Principper for omdannelsen

Helhedsplanen er opdelt i temaer. Til hvert af temaerne er knyttet principper for udviklingen af områderne.

Delområder

Hensynet til en helhedsorienteret udvikling sikres bedst ved, at der udarbejdes lokalplaner for større områder, da det giver de bedste forudsætninger for at sikre en disponering af byggeriet i forhold til at tilgodese opholds- og parkeringsarealer, udsigt, skyggevirkinger og forbindelserne i området. Det forventes, at udviklingen af området sker over en længere årrække, og at der ikke inden for en kort periode kan disponeres over alle ejendomme i området.

Området opdeles i to delområder, I og II. Det er delområde I, der konkret er i spil til en omdannelse, hvor der i delområde II allerede er sket en omdannelse til boliger i den sydligste del af området, og Ishøj Varmeværk, bilforretningerne og dagligvarebutikkerne fastholdes.

Udviklingen indenfor delområde I er ikke tidsmæssigt afhængige af hinanden. Der kan igangsættes lokalplaner for mindre områder, når ejendommene i de pågældende områder er til disposition for omdannelse. Det vil sige, at der er dokumentation for, at en bygherre råder over ejendomme i området og er i stand til at realisere planerne. Der kan derudover ske en etapevis realisering af en lokalplan, hvilket betyder, at der f.eks. kun bygges en del af det byggeri lokalplanen omfatter, mod at det sandsynliggøres, at resten af byggeriet vil ske inden for et nærmere angivet tidsrum. Det kan skabe det fornødne grundlag for, at der lokalplanlægges for arealer tilhørende en eksisterende virksomhed, der ikke vil flytte fra området i det øjeblik en ny lokalplan er vedtaget, men gerne vil flytte fra området indenfor en kortere tidshorisont.

For at sikre en rimelig størrelse af lokalplanområderne er det, ud fra ejendommenes størrelser i området, fastlagt at et lokalplanområde som minimum skal være 8.600 m², før der kan igangsættes en lokalplan. Men områderne må gerne være væsentligt større.

Den konkrete afgrænsning vil afhænge af en stillingtagen til skitseprojekt og af sammenhæng og indpasning i forhold til andre ejendomme i området, der først senere lokalplanlægges for.

Principper

Delområde I: Aktuelt omdannelsesområde.

- Området udvikles i sammenhængende områder med en minimumstørrelse for et lokalplanområde på 8.600 m².
- Konkret afgrænsning af et lokalplanområde afhænger af en stillingtagen til et skitseprojekt og af sammenhæng og indpasning i forhold til andre ejendomme i området.
- Der kan ske en etapevis realisering af en lokalplan, såfremt enkelte ejendomme udvikles inden for en kort tidshorisont.

Delområde II: Dagligvarebutikker, bilforretninger, boligområde Fasanvangen og Fasan-skellet og Ishøj Varmeværk. Der sker ikke ændringer i delområde II.



DELOMRÅDER

Delområde I



Delområde II



Anvendelse

Helhedsplanen åbner for en større andel boliger i området. Samtidig skal området kunne rumme forskellige typer erhverv, der kan sameksistere med boliger samt en række institutioner og foreningsaktiviteter. En blanding af anvendelser vil medvirke til, at området er aktivt en større del af dagen, og at der er gode muligheder for at skabe aktiviteter på tværs, f.eks. kan et parkeringsområde have flere funktioner i løbet af døgnet pga. forskel på behov for dag-, aften- og natparkering.

Principper

Delområde I - Industriskellet og Industrivangen

- Området kan anvendes til boliger, offentlige- og kulturelle institutioner herunder bl.a. daginstitutioner og plejehjem.
- Der skal skabes en balance og godt samspil mellem funktionerne i området.
- Erhverv i området skal kunne sameksistere med andre funktioner i området.
- Området kan have administrations- og kontorerhverv eller andre erhverv, som med fordel kan ligge i et blandet bolig- og erhvervsområde. Der kan bygges kontorvirksomheder op til 1.500 etagemeter.

Delområde I - Industrivangen

- Den eksisterende genbrugsplads skal omdannes til en multiplads med flere anvendelser. Anlægget bliver et klimatiltag i form af et spildevandsteknisk anlæg, som anvendes i tilfælde af større regnvandshændelser. Men det skal udformes, så det muliggør flere funktioner, fx til ekstra parkering og uorganiserede aktiviteter for nærområdet som fx. skaterbane, basketbane o.lign.
- Industrivangen 24 -30 vil udover boliger, administration og kontor mv. også kunne rumme kulturelle aktiviteter, såsom moské og forsamlingshuse.

Delområde II

- Den eksisterende anvendelse fastholdes.

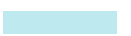


ANVENDELSE

Overvejende boliger
men også erhverv, daginstitution, plejehjem



Multiplads
parkeringplads, aktiviteter og regnvandbassin



Boliger, administration, kontor og kulturelle
aktiviteter
såsom moske og forsamlingshus



Fælles grøn plads



Bebyggelsens omfang

Området ligger tæt på bycenteret og indenfor det stationære område tæt på og med udsigt til både Strandparken mod øst og den grønne kile, som ligger syd for området. Området skal udvikle sig til et aktiv for byen med sin egen identitet – et varierende bymiljø, hvor boliger og erhverv ligger side om side med kulturelle- og offentlige institutioner. Funktioner som understøtter hverdags- og kulturlivet i området.

På baggrund af bestemmelser i Fingerplan 2013 om stationsnære områder tilstræbes en mere bymæssig og tæt karakter. Det betyder øgede bebyggelsesprocenter og muligheder for at bygge i højden. Yderligere skal der være fokus på et godt samspil mellem bygningerne og en helstøbt og gedigen arkitektur. Bygningerne og udearealerne må gerne have en varieret udformning, men der skal være et godt samspil mellem bygningernes udformning samt god sammenhæng mellem udearealerne, så der ikke opdeles og hegnes mellem de enkelte bebyggelser. Derudover skal der være gode parkeringsforhold og muligheder for flerfunktionelle løsninger, som f.eks dobbeltudnyttelse af arealer skal undersøges.

I delområde I er der med planen givet mulighed for en bebyggelsesprocent på 100 og en højde op til 6 etager og maksimalt én 8 etages bygning pr. 10.000 m² grundareal, som kan opføres inden for et defineret område – som vist på kortbilag. Dette princip giver mulighed for maks. 5 bygninger i 8 etager.

Der stilles krav om at bebyggelser på 6-8 etager opføres som punkthuse, idet slanke bebyggelser giver færrest skygge og udsigtsgener for andre i området. Høje bygninger giver flere muligheder for at bo med en fantastisk udsigt over strandparken, byens tage og Ishøjs skønne naturområder. En 8 etages bygning øger ikke bebyggelsesprocenten, da den fastholdes på 100, men en højere bygning giver mere plads på grundarealet til større grønne udearealer, parkering og stiforløb. Bebyggelsesprocenten for området som helhed bliver væsentligt mindre end 100, idet veje, varmekværk, de eksisterende bilforhandlere og dagligvarebutikker har en lavere bebyggelsesprocent.

Principper

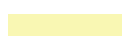
Delområde I - Industrivangen og Industriskellet

- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 100. Der kan tilkøbes en supplerende byggeret ved medfinansiering af et centralt grønt fællesareal. Dette øger ikke B% i området, idet der ikke opføres bebyggelse på det grønne areal, men det indgår ved beregning af B% for det område, der har erhvervet byggeretten. (Se princip under temaet: "Fællesarealer og det grønne")
- Bebyggelsestype i henhold til etager:
Maks. 2-3 etager: Rækkehuse og etageboliger
Maks. 4-5 etager: Etagebebyggelse
Maks. 6-8: etager: Punkthuse
- Byggeriet udformes med terrassering og/eller forskydning i bygningskroppene ud mod Ishøj Strandvej og Vejlebrovej, så der opnås gode udsigts- og lysforhold for alle, og der opnås de færreste skygeeffekter.
- Ved disponering af byggeriet skal det sikres, at flest mulige boliger får del i "herlig hedsværdierne" i form af udsigt over byen, den grønne kile og Strandparken.
- I første række ud til Ishøj Strandvej og Vejlebrovej skal der opføres rækkehuse i 2 etager.
- I anden række må der opføres rækkehuse og etageboliger i op til 3 etager. Hvis der opføres rækkehuse i 3 etager må den enkelte bolig maks. være på 2 etager.
- I tredje række må der opføres etageboliger i op til 4-5 etager.
- I det resterende område kan der opføres punkthuse i 6 etager.



BEBYGGELSENS OMFANG

2 etager



4-6 etager



3 etager

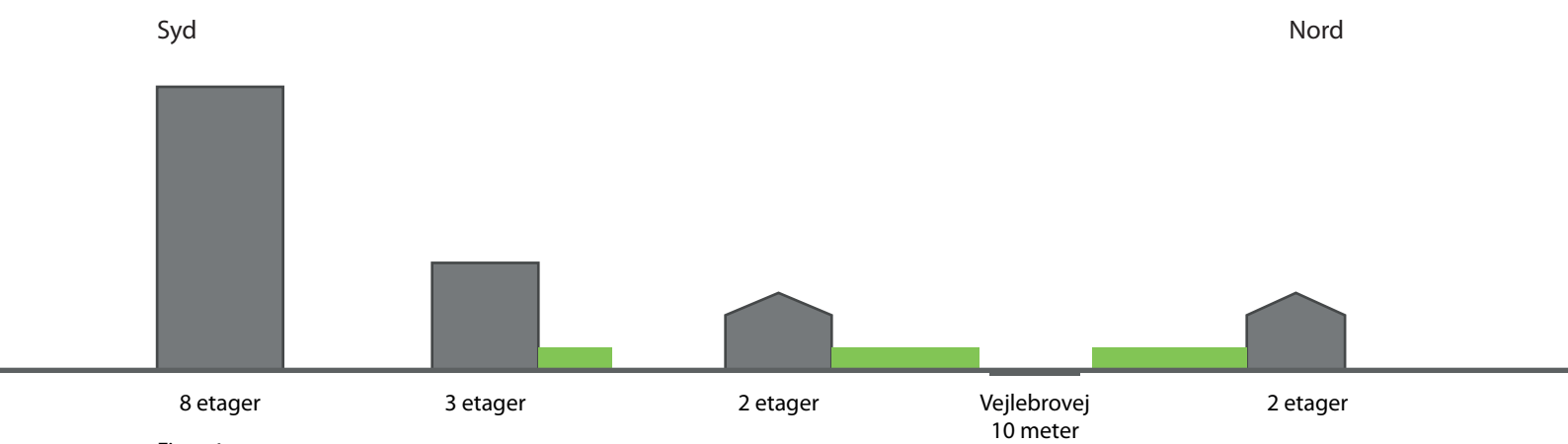
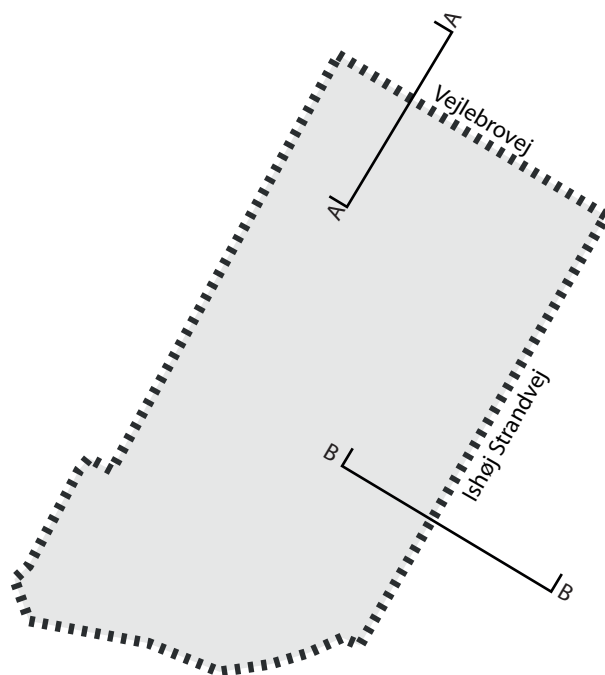


4-6 (8) etager

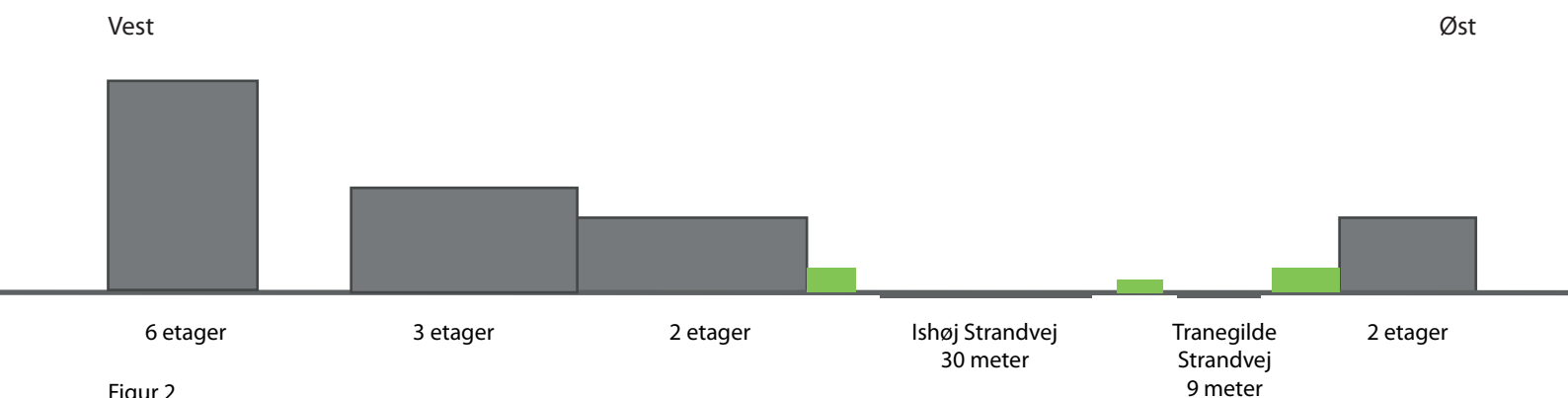


Der kan placeres én bygning på 8 etager indenfor et område på 10.000 m². Der kan maks. være fem 8 etagers bygninger.

- På strategiske placeringer, hvor skyggevirkninger og udsigtsforhold taler for det, kan der opføres punkthuse i op til 8 etager. Der kan maks. opføres ét punkthus pr. 10.000 m² grundareal i henhold til kortbilag. Dette muliggør maks. fem 8 etagers punkthuse.
- Offentlige- og kulturelle institutioner opføres i 1 til 3 etager eller integreret i bolig byggeri.
- Det forudsættes, at der planlægges for flere ejendomme samlet eller for en så stor ejendom, at der sikres et areal af en størrelse, der muliggør helhedsorienterede løsninger. Området skal udvikles i delområder med en minimumstørrelse for et del område på 8.600 m².
- Ved udarbejdelse af lokalplanen fastlægges bebyggelsens sammenhæng med den fremtidige omdannelse af andre ejendomme og hvordan bebyggelsen afgrænses fysisk og funktionelt i forhold til det eksisterende boligområde, Varmeværket, bil forhandlerne og dagligvarebutikkerne, som ikke omdannes.



Figur 1
Tværsnit A-A over Vejlebrovej



Figur 2
Tværsnit B-B over Ishøj Strandvej

Vej, sti og parkering

Den eksisterende vejstruktur i området bevares og der skal arbejdes for bæredygtige trafikløsninger, som betyder, at gående, cyklende og de kollektive transportformer prioriteres, samt at der sker en genanvendelse af den eksisterende trafikstruktur.

Industriskellet og Industrivangen skal ombygges til en sivegade med plads til cyklister og gående, og hvor trafikafviklingen sker på de bløde trafikanters præmisser. Hele området ligger indenfor det stationsnære område. Hensigten er, at den cyklende og gående trafik skal føres sikkert over i det eksisterende trafikseparerede stinet. Med forventningen om en massiv udbygning af området bliver der behov for at fokusere på antallet af parkeringspladser i området og skabe nogle kreative og evt. multifunktionelle løsninger, med udnyttelse af døgn/ugerytmen i parkeringsbehovene. Dvs. at når p-pladserne ikke bruges, kan de anvendes til andre formål.

Principper

Industriskellet og Industrivangen

- Der skal ske en tilpasning/ombygning af vejprofilerne, der nedsætter bilernes hastigheder, integrerer cykelstier og evt. parkering, der gør det til sikkert at færdes gennem området.
- Veje udformes med vægt på trafiksikkerhed og trafikfredeliggørelse, således at genkørende trafik minimeres. Hvis det er foreneligt med trafikafviklingen i området, kan gennemkørsel fra Industriskellet til Industrivangen ophøre.
- Stiforbindelserne i området skal kobles på det eksisterende stinet og forbinde området på tværs i princippet, som vist på kortbilag.
- Der skal etableres en sikker og tydelig overgang for gående og cyklende fra området henover Vejlebrovej til Centerstien.
- Der skal etableres en tværvej/aktiv plads mellem Industrivangen og Industriskellet forbeholdt gående og cyklende samt mulighed for et opholds- og samlingspunkt for området.
- Handicaptilgængelighed skal prioriteres i området.
- Parkeringsnorm i etageboligområder er én p-plads pr. bolig.
- Parkeringsarealer skal have et grønt udtryk med hække, buske eller træer. Kravet om én p-plads kan imødekommes på andre steder end egen matrikel ved at være medfinansierende til fælles p-pladser i nærområdet.
- Busbetjening sker på Ishøj Strandvej.

Industrivangen

- Der arbejdes for en flytning af Genbrugspladsen fra området. Arealet skal udnyttes til regnvandsbassin/multiplads/parkeringsformål, og kan evt. stilles til rådighed for virksomheder i området evt. mod betaling.



VEJ, STI OG PARKERING

Sivegade



Parkering

med multibane og regnvandsbassin



Fartdæmpende foranstaltning



Stiforbindelse





Fortov med træer og parkeringslommer Dobbeltrettet vejbane Fortov



Fortov Ensrettet vejbane Midterhelle med træer Ensrettet vejbane Fortov



Dobbeltrettet vejbane Fortov med træer og parkeringslommer

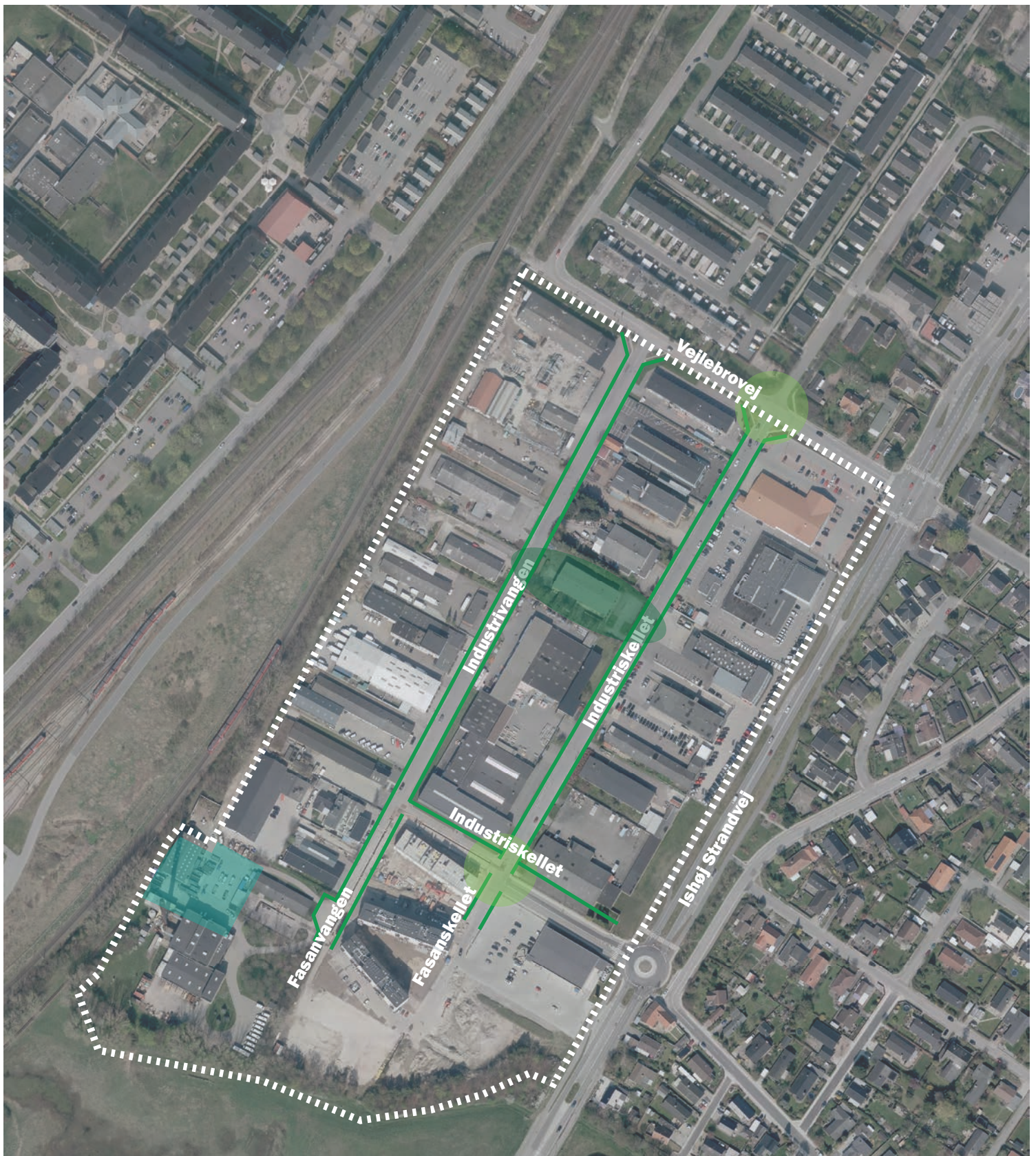
Figur 3
Eksempler på vejforløb i området

Fællesarealer og det grønne

Ishøj er en grøn kommune med grønne kiler, åbne landskaber og Strandparken. Byen har en markant grøn struktur og er kendetegnet af brede grønne rabatter og beplantede bælter, der afskærer boligområderne fra vejene. Den grønne struktur skal videreføres i området med gode uderum og grønne områder. Det skal med en central fælles pladsdannelse og yderligere mindre pladser f.eks med hævet opholdsareal, grupper af træer mv., der signalerer ophold og rekreativitet.

Principper

- Der skal skabes sikre, grønne og smukke rammer for gående og cyklende, så det er en god oplevelse for alle at færdes i området.
- Vejene skal have et grønt design, der tydeliggør områdets placering og omgivelser. Evt. med grupper af træer.
- Vand skal spille en tydelig rolle i byrummet, såvel af klimahensyn som rekreative hensyn.
- Et centralt areal i området skal udlægges som fællesareal til ophold/leg mv. og realiseres ved hjælp af at ejendomme, som er medfinansierende til dette, kan få byggeret til udnyttelse på deres "egen" grund svarende til det areal de medfinansierer.
- Boligområderne skal fremstå åbne og grønne med beplantning og i samspil med naboejendommene.

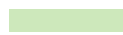


FÆLLESAREALER OG DET GRØNNE

Grønne gader



Grønne kryds



Multibane

med parkering og regnvandsbassin



Fælles grøn plads



Klima

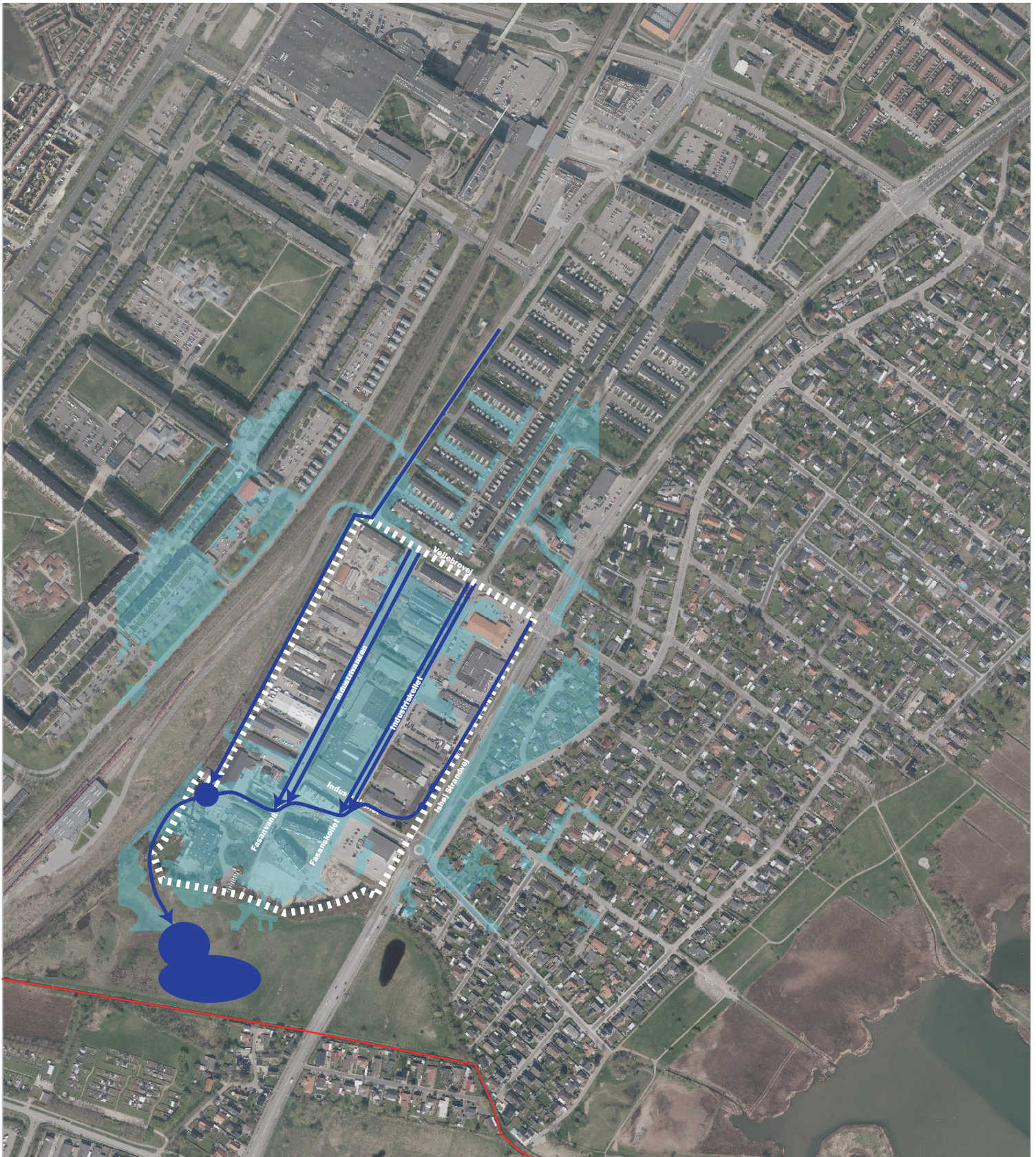
I de centrale dele af byen er omfanget af belægninger relativt højt, hvilket giver problemer med de regnskyl, der forventes bliver hyppigere fremover. Klimatilpasning giver nye muligheder for at anvende vand i byen ved at tilbageholde, forsinke, nedsive og styre regnvandet. Bassiner til regnvand og regnvandskanaler kan anlægges med henblik på at skabe rekreative områder. Grønne tage, omfanget og typen af belægning kan også være med til at opnå bedre forhold i forhold til klimatilpasning.

Regnvandets forløb via klimaveje gennem området bliver hovedsageligt grønne løsninger, hvor der er plads til, at vandet kan samle sig og løbe videre til opsamlingsbassin syd for området. Der vil oftest ikke være vand nok til, at der kan etableres et længerevarende vandspejl (, hvilket taler imod at etablere åbne betonrender.)

Som Klimakommune har Ishøj Kommune forpligtet sig til at sænke sit eget forbrug af energi og sin udledning af CO₂ med 3 % om året frem mod år 2025. Ishøj Kommune vil bl.a. arbejde for, at opvarmning af boliger er baseret på de mindst miljøbelastende energiformer. Miljørigtig fjernvarme er netop etableret i området, og herudover kan alternative energikilder udbredes for yderligere at få udfaset CO₂-belastende opvarmningsformer som olie og el baseret på fossile brændsler. Solenergi er en anden prioriteret energiform.

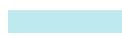
Principper

- Der skal indarbejdes et klimaprojekt for hele området bestående af klimaveje, der opsamler tagvand fra området, et spildevandsteknisk anlæg, der samler vandet og tilbageholder det ved ekstreme regnvandshændelser og et rensebassin syd for området, som renser vandet, inden det løber til LilleVejleå.
- Klimatilpasning skal være et potentiale for byudviklingen i området og der skal indarbejdes LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) både langs bygninger, i vejforløbene, på pladser i området og, som kan skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse gennem hele bydelen
- I områdets lavpunkter prioriteres det at etablere et fælles grønt område/park/multiplads, som kobler bydelen sammen på tværs af Industrivangen og Industriskellet og forbinder til den grønne kile, som ligger syd for området
- Anlæg bør så vidt muligt indgå i et større grønt netværk, hvor veje og stier kobler det samlede grønne forløb
- Anlæg skal indrettes, så de ved større regnvandshændelser, kan indeholde større mængder af vand og ved normal vandstand kan bruges rekreativt til ophold, leg og parkering
- Anvendelse af grønne tage på byggeriet er en mulighed
- Alle grundejere skal forsinke tagvandet på egen grund og tilslutte sig et fælles åbent kanalsystem
- Miljøvenlig energi såsom fjernvarme, solceller og andre miljøvenlige energiformer prioriteres i byggeriet



KLIMA

Oversvømmelsesområder



Regnvandsbassin

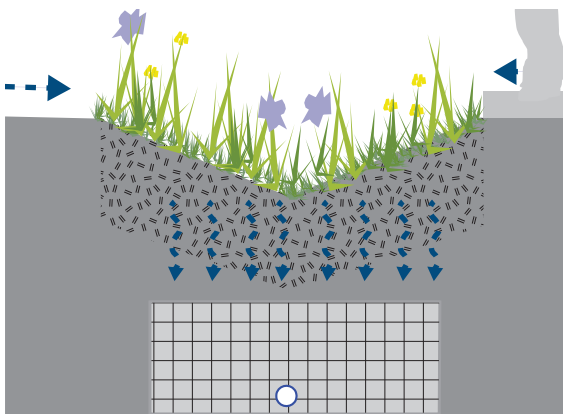


Klimaveje

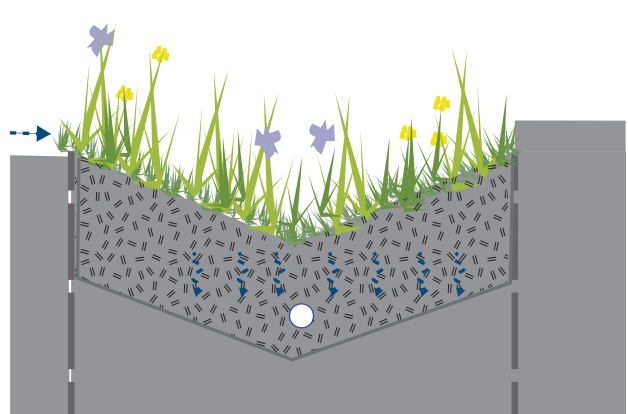




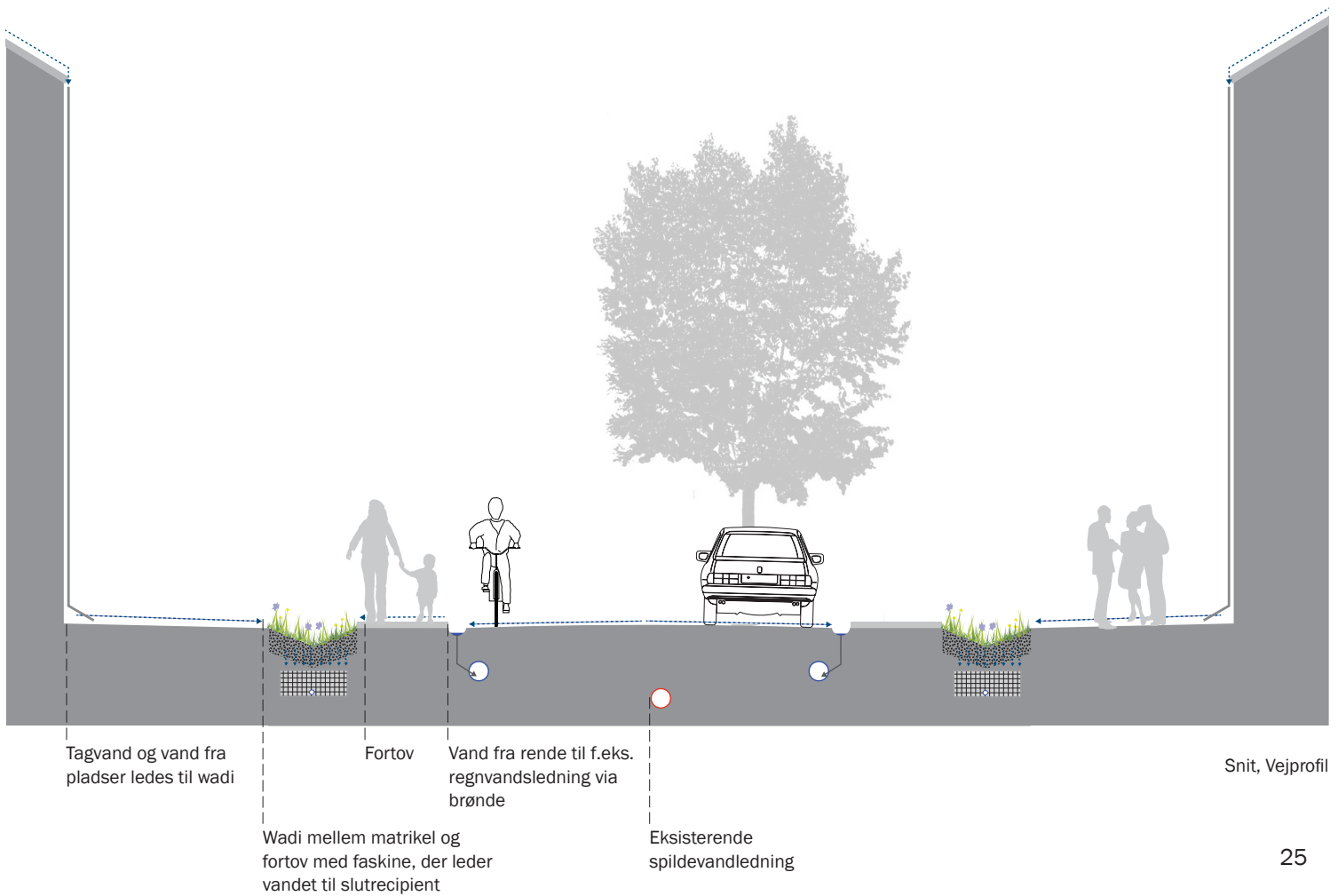
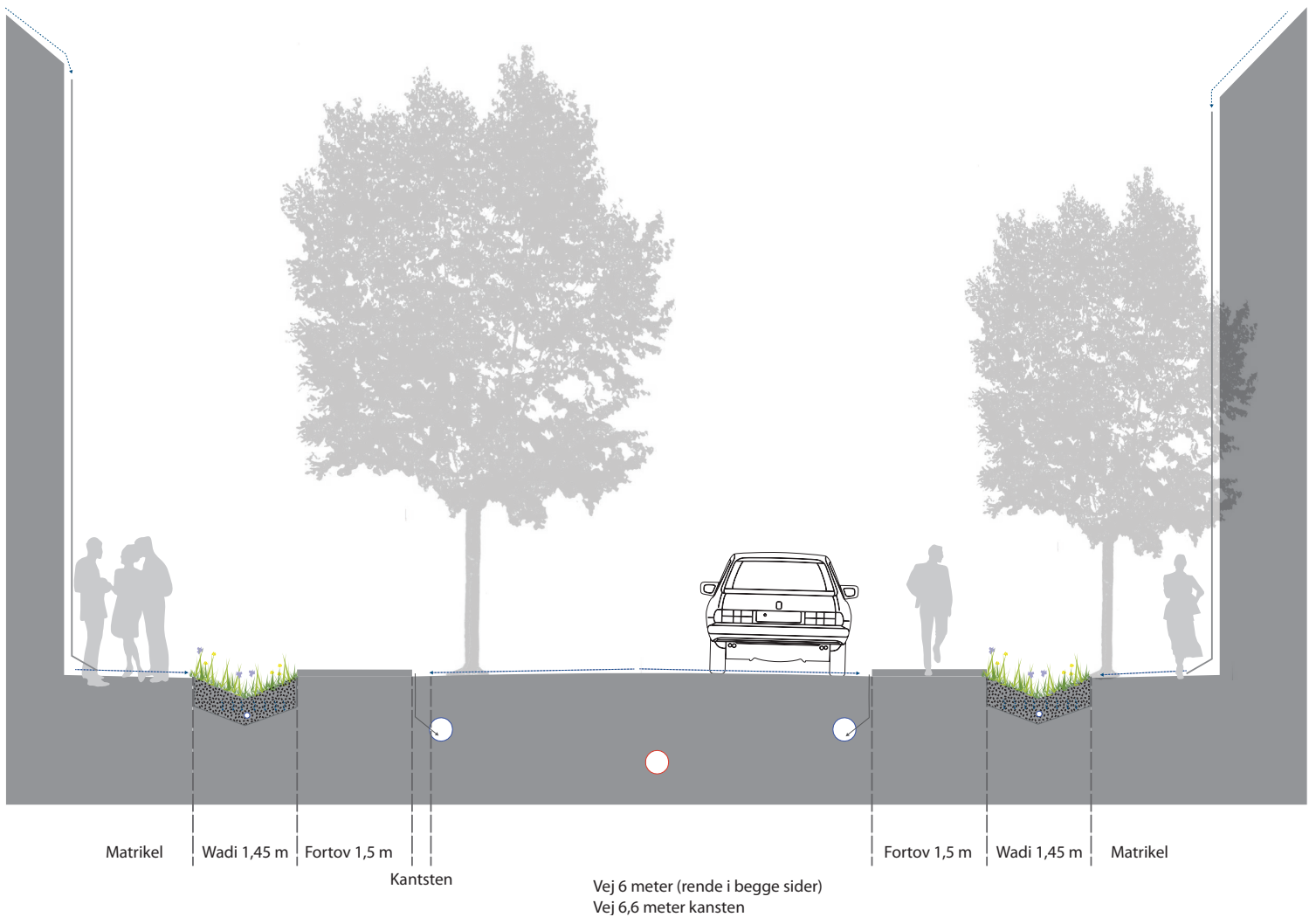
Planudsnit, vejprofil



Udsnit trug med underbygget faskine hvorfra vandet ledes til recipient



Udsnit trug med tæt membran hvorfra vandet ledes til recipient



ANDEN LOVGIVNING OG PLANLÆGNING

Fingerplan 2013

Helhedsplanen og de efterfølgende kommuneplanrammer er omfattet af Fingerplan 2013's bestemmelser om stationsnærhed (§ 11)

Et centralt tema i Fingerplan 2013 er planlægning for de stationsnære områder med henblik på at opnå miljørigtig lokalisering af bymæssige aktiviteter. Der skal ske en koncentration af bymæssige aktiviteter, således at funktioner, der har en bymæssig tæt karakter og giver anledning til et højt aktivitets- og trafikniveau, lokaliseres centralt i forhold til S-togsstationerne. Mere bymæssig aktivitet i de stationsnære områder skal bidrage til, at flere benytter sig af det kollektive trafiksystem.

Kommuneplan 2014

Helhedsplanen åbner mulighed for en mere intensiv udbygning af boliger samt andre typer af erhverv end tidligere. Derudover åbnes der mulighed for øgende bebyggelsesprocenter og højder. En realisering af helhedsplanen forudsætter derfor et kommuneplantillæg, ligesom det skal følges op med lokalplaner.

I henhold til kommuneplan 2014 er det ikke muligt at opføre kontorvirksomheder på over 1.500 etagemeter i området. Det vurderes, at der ikke er interesse for det i området. Dog kan der etableres kontorvirksomheder på op til 1.500 etagemeter.

Spildevandsplan 2014

Ishøj Forsyning har en vision om at klimatilpasse afløbssystemerne, baseret på nyeste viden og teknologi, ved at tilbageholde, forsinke og styre regnvandet frem for alene at opgradere kapaciteten af kommunens afløbssystemer. Dette indebærer at integrere vand som et rekreativt element for derved at tage højde for klimaforandringerne allerede på planlægningsstadiet af nye byområder og ved genplanlægning af eksisterende byområder.

Klimatilpasningsplan 2014

Den centrale del af Ishøj er kendetegnet ved at have mange arealer med tætte belægninger i tilknytning til beboelsesbygninger, offentlige bygninger, indkøbscenter og erhverv, samt dertil hørende infrastruktur og parkeringsfaciliteter. Det store omfang af belægning medfører, at en stigning i nedbørsmængde og regnintensitet vil belaste regnvandsledningerne og regnvandsbassinerne. Næst efter Strandområdet er det i den centrale del af Ishøj, at oversvømmelsesrisikoen fra afløbssystemet er størst i kommunen.

'Det Lille Erhvervsområde' er en del af den centrale by og der skal i planlægningen af udearealerne tages højde for oversvømmelsesrisikoen med anvendelse af overfladevandet på overfladen.

Gældende lokalplaner

- Lokalplan 1.11.3 Det Lille Erhvervsområde
- Lokalplan 1.14 Ishøj Varmeværk
- Lokalplan 1.47 Dagligvarebutik
- Lokalplan 1.62 Etageboligbebyggelse
- Lokalplan 1.69 Terrasseret boligbebyggelse