

Kommuneplantillæg nr. 11

Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme 1.B.31 - Boliger ved Gadekæret	3
Kommuneplanramme 1.D.14 - Omsorgscentret Kærbo	5
Redegørelse	6
Miljøscreening	9

1.B.31 - Boliger ved Gadekæret



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale etageareal er **4200 m²**, beregnet for området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimale etageareal er **4200 m²**, beregnet for området som helhed

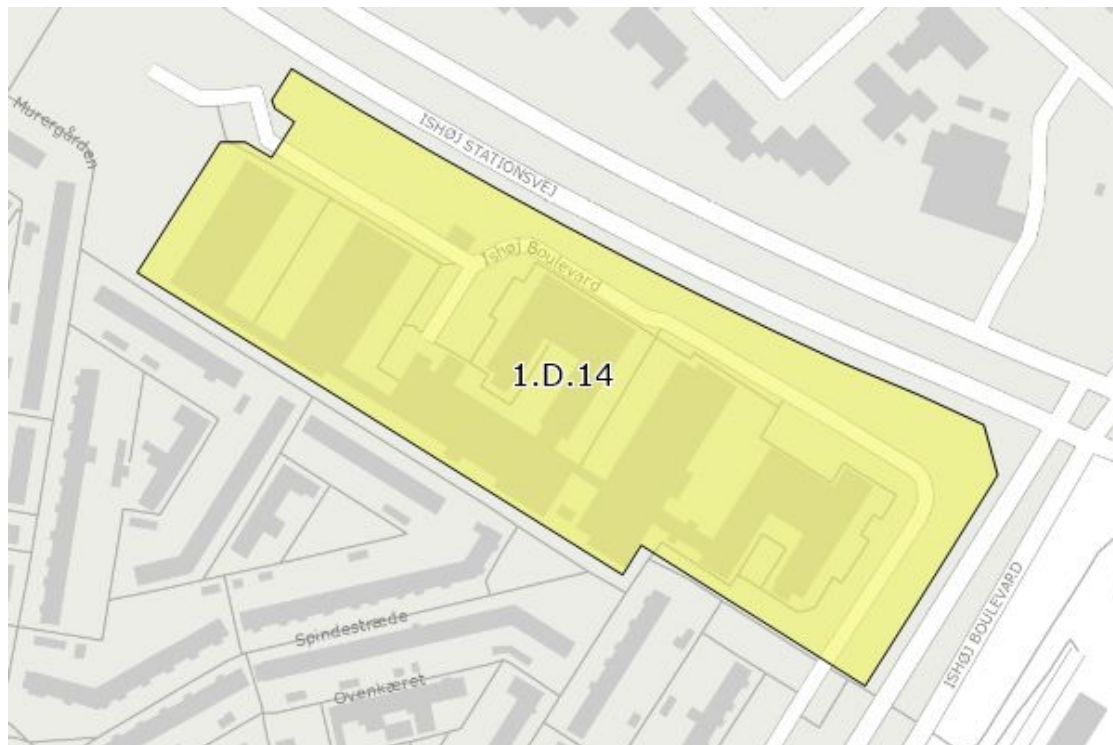
Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

1.D.14 - Omsorgscentret Kærbo



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Døgninstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Redegørelse

Indledning

Kommuneplanen revideres hvert fjerde år. Hvis der i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanens indhold, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Byrådet har besluttet at foretage ændringer af Kommuneplan 2014 for at muliggøre vedtagelse af en ny lokalplan for et areal nord for boligbebyggelsen Gadekæret, som er beliggende på hjørnet af Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej.

Redegørelse

Som forudsætning for udarbejdelsen af lokalplan 1.80 Boliger ved Gadekæret er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 11, idet en realisering af lokalplanen strider imod den gældende kommuneplanramme 1.B.22.

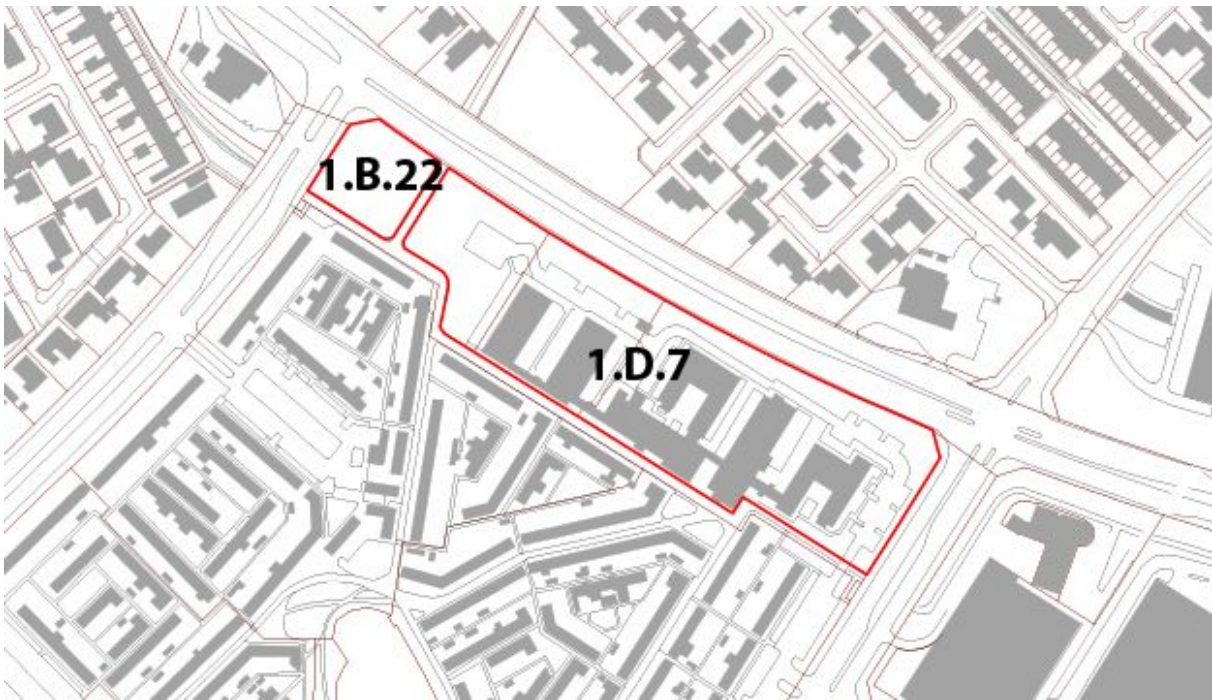
Kommuneplantillæg nr. 11 tilvejebringes som grundlag for vedtagelsen af lokalplan 1.80 Boliger ved Gadekæret, der udlægger området til boligformål.

Området omfatter et areal på hjørnet af Ishøj Stationsvej og Ishøj Parkvej, og omfatter matrikel 16sq, 16rp og en del af 16rv Ishøj By, Ishøj samt den del af matrikel 7000bn Ishøj By, Ishøj.

Tillægget afløser de hidtil gældende bestemmelser for kommuneplanens rammeområde 1.B.22 og 1.D.7.

Kommuneplantillægget består af kommuneplanramme.1.B.31 Boliger ved Gadekæret og 1.D.14 Omsorgscentret Kærbo.

Det er kommunens vurdering, at der er tale om en mindre **ændring** af de gældende bestemmelser. Der er ikke gennemført en idefase i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget.



Ændringen af kommuneplanrammerne betyder:

Anvendelse:

At en del af 1.D.7 ændrer anvendelse til boligformål fra offentligt formål.

Maksimal bygningshøjde:

At den maksimale bygningshøjde for boligbebyggelsen i kommuneplanramme 1.B.31 ændres til 14 meter fra de tidligere maksimale bygningshøjder på henholdsvis 11 meter fra 1.B.22 og 13 meter fra 1.D.7. Bebyggelsen bliver opført med varierende højder mellem 2-4

etager, hvorved at bygningshøjden på 14 meter ikke bliver den dominerende for bebyggelsen.

Maksimal bebyggelsesprocent:

At den maksimale bebyggelsesprocent bliver sat til 75. Det er en ændring fra 1.B.22 der har en bebyggelsesprocent på 50 og en videreførelse af 1.D.7s bebyggelsesprocent på 75.

Parkeringsnorm:

Parkeringsnormen for etagebyggeriet er én parkeringsplads per bolig, da det ligger indenfor stationsnærhedszonen på 1.200 meter.

Miljøvurdering:

Kommunen har foretaget en miljøscreening af kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2014. På baggrund af screeningen har byrådet vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport. Byrådets afgørelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside den 9 januar 2020.

International naturbeskyttelse

Natura 2000:

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Bilag IV-arter:

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Lokalplanforslaget vil ikke berøre internationale naturbeskyttelsesområder.

Miljøscreening