

Lokalplan

1.91 - Wintersminde Erhvervsområde



Lokalplanen er kladde



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	6
Fremtidige forhold	12
Overordnet planlægning	18
Øvrig planlægning og lovgivning	22
Bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	28
§ 2 Område og zonestatus	29
§ 3 Udstykning	32
§ 4 Anvendelse	33
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	35
§ 7 Vej, sti og parkering	37
§ 8 Skiltning	40
§ 9 Ubebyggede arealer	43
§ 10 Klima og energi	47
§ 11 Forsyning	48
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	49
§ 13 Aflysning af servitutter	50
§ 14 Ophævelse af lokalplan	51
§ 15 Retsvirkninger	52
Vedtagelsespåtegning	53
Kort og bilag	54
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning og matrikler	55
Kortbilag 2 Zoner og transportkorridor	56
Kortbilag 3 Delområder og anvendelse	57
Kortbilag 4 Vej, sti og beplantning	58
Kommentarer til forslaget	59

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

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, og hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning. Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund

Muligheden for Winthersminde Erhvervsområde opstod som følge af en ændring af Fingerplanen (Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) i 2013, samt anlæggelsen af højhastighedsbanen København- Ringsted, der skabte et indeklemmt areal mellem motorring 4 og banen.

Rammen for Winthersminde Erhvervsområde blev udlagt ved vedtagelsen af Kommuneplan 2014, og siden er der udarbejdet to lokalplaner for henholdsvis den syd- og nordlige del af området.

Der er efterfølgende opstået et ønske om, at kunne anvende den nordligste del af Winthersminde Erhvervsområde, som ikke er lokalplanlagt, med det formål, at anvende det som ekstra areal til midlertidig parkering.

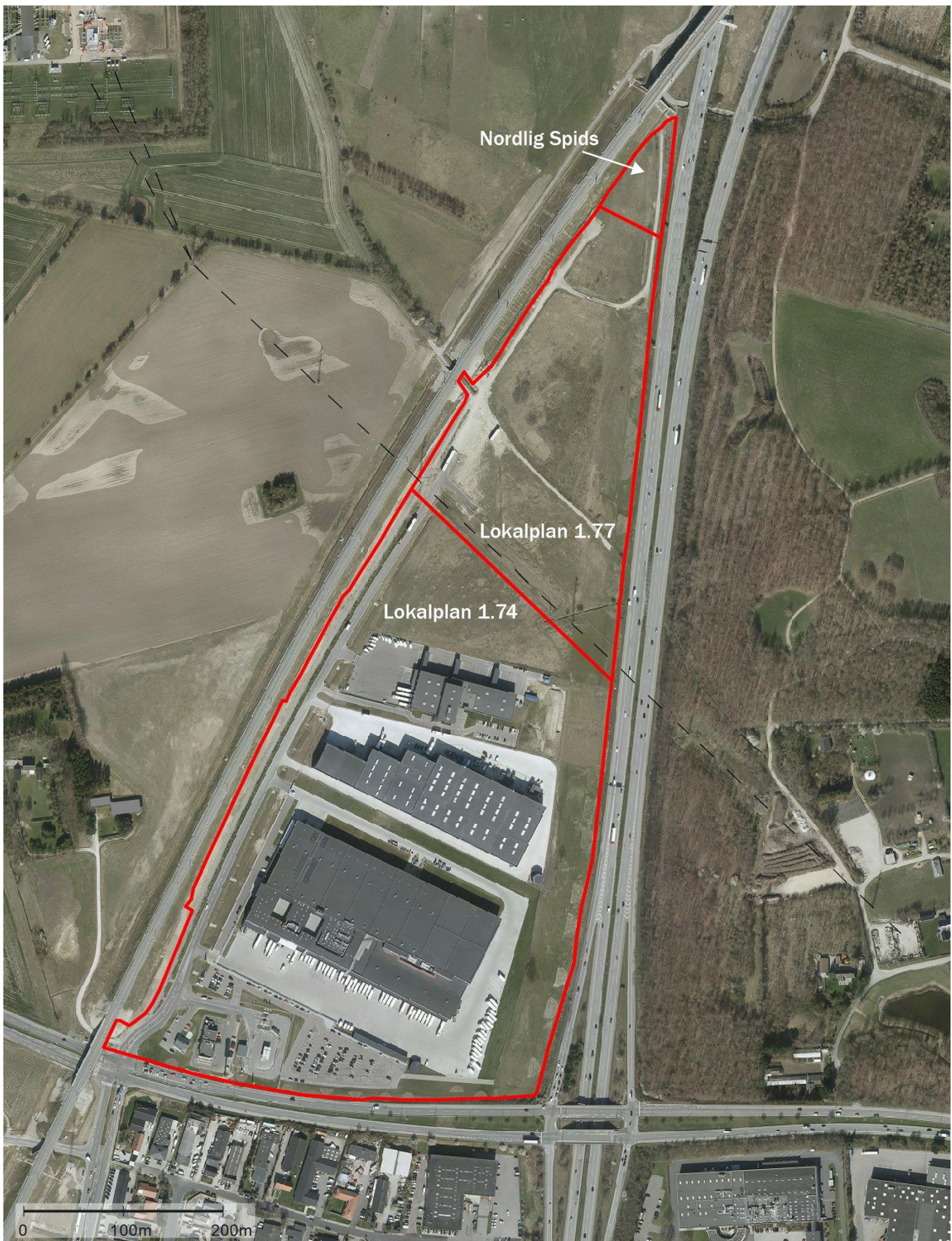
Lokalplanens formål

For at sikre at den nordligste spids kan anvendes til parkering, samt for at sikre ensartede bestemmelser og muligheder for hele Winthersminde Erhvervsområde, skal der udarbejdes en samlet lokalplan for hele området.

Lokalplanens formål er derfor at samle hele Winthersminde Erhvervsområde, inklusiv den nordligste spids i én lokalplan, at skabe en ensartet anvendelse af områdets muligheder og sammenskrive bestemmelserne fra de to tidligere lokalplaner Winthersminde syd 1.74 og Winthersminde Nord 1.77.

Lokalplanen skal sikre, at området forsat kan anvendes til transport- og distributionserhverv samt produktionserhverv med stort transportbehov og tilhørende administration og servicefunktioner.

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



Tidligere lokalplaner samt den nordlige spids.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset af København-Ringsted banen mod vest og nord, Motorring 4 mod øst og Ishøj Stationsvej mod syd.

Lokalplanområdet er et område på ca. 250.000 m² og er omfattet af matrikel 127, 14az, 14a, 12d, 11g, 11e, 11f, 11h og 11i Ishøj By, Ishøj og 9h, 9r, 7000db og en del af 9a i Tranegilde by, Ishøj.

Zonestatus

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger i byzone, den østligste del langs motorring 4, er udpeget som transportkorridor og ligger i landzone, som vist på kortbilag 2.

Det omkringliggende område

Syd for lokalplanområdet på modsatte side af Ishøj Stationsvej ligger Ishøjs største erhvervsområde, der rummer flere forskellige virksomhedstyper.

Øst for lokalplanområdet ligger motorring 4, et mindre skovområde, og Ishøj Dyrepark.

Vest for lokalplanområdet ligger højhastighedsbanen, Ishøj kunstforening og et åbent landskab med marker.

Nord for lokalplanområdet ligger motorvejsfletningen og også her er der et åbent landskab med marker.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til transport- og distributionserhverv, herunder

produktionserhverv, tankstation og restauranter.

Bebyggelse

Langs Ishøj Stationsvej er der opført to mindre bygninger med restauranter samt en tankstation. Bygningerne fremstår i grå farver i beton og trælige materialer. Der er etableret henholdsvis et glasoverdækket spiseareal og en åben terrasse mod Ishøj Stationsvej.

Tankstationen fremstår i orange logofarver og den tilhørende vaskehal fremstår i en lys grå farve.

På de større grunde inde i lokalplanområdet er der opført større lagerbygninger med lukkede facader og få vinduer. Bygningerne er opført i mørke sorte og grålige nuancer. Bebyggelsen har variation i facaden i form af materiale eller faveskift. En del har portindgange til lastbiler til vareafhentning/levering i facaden og nogle har en administrationsdel beliggende ud mod Vejleåvej.

Ubebyggede arealer

Langs Ishøj Stationsvej er en beplantningszone på 10 meter, hvor der er beplantet med halvcirkler af vintereg og græs. Der er i beplantningszonen opsat en pylon på 30 meter ud mod Ishøj Stationsvej, hvor det er muligt at for flere virksomheder at skilte samlet.

Langs Vejleåvej er der en grøn rabat med græs og en række af træer som adskiller vej og cykelsti på den ene side og på den anden side af vejen er der etableret åbne grøfter til opsamling af regnvand langs virksomhederne.

Langs Motorring 4 er der et beplantningszone på 45 meter, som fremstår i græs og grupper af vintereg.

Der er i lokalplanområdet to højspændingsmaster, der afkaster restriktioner for brugen af området under dem og på et areal i en afstand af otte meter syd og nord fra de yderste ledninger. Under højspændingsmasterne er der etableret et regnvandsbassin, hvor der ledes regnvand til opsamling af regn- og overfladevand. Vandet som ledes til bassinet kommer fra Tranegilde drængrøft og fra de tilstødende matrikler. Bassinet er anlagt med

beplantning og med en tæt membran under.



Regnvandsbassin til opsamling af overfladevand.



Grøft langs Vejleåvej til opsamling af regnvand.



Grupper af træer i beplantningszonen ud mod motorring 4.

Den nordligst spids af lokalplanområdet er ubebygget og ligger brak.

Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

Der er adgang til lokalplanområdet, via Vejleåvej fra Ishøj Stationsvej. Vejen er udført med et vejprofil, der er dimensioneret til modulvogntog.

Der er anlagt en servicevej under højspændningsledningerne, som bruges til at tilgå Ishøj Forsynings drift og vedligeholdelse af regnvandsbassin, samt til kommunens vedligeholdelse af beplantningen langs motorring 4.

Der er fra lokalplanområdet også vejadgang til bebyggelsen med Ishøj Kunstforening.

Der er også etableret en vendeplads i lokalplanområdet for at sikre lastbilerne i Winthersminde Erhvervsområde en vendemulighed.

Sti

Der er gå/cykelsti langs med Vejleåvej, som forbinder lokalplanområdet med naturområdet øst for motorring 4. Stien er en del af Hedelandsstien, der forbinder Hedeland i Taastrup med Ishøj Strandpark.

Parkering

Parkering er etableret på egen ejendom.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at skabe et ensartet og sammenhængende erhvervsområde til virksomheder indenfor transport- og distributionserhverv, samt til produktionserhverv med stort transportbehov og tilhørende administration og servicefunktioner.

For at skabe en grøn beplantet kant langs erhvervsområdet stiller lokalplanen krav om beplantningszoner, der skaber en god balance mellem kig ind til erhvervsområdet og en grøn afskærmning.

Lokalplanen stiller også arkitektoniske krav for både at sikre et ensartet udtryk i bebyggelserne, samt at sikre, at de store volumener som lagerbebyggelserne er, ikke fremstår hverken meget dominerende eller monotone. Derfor skal farverne være afdæmpede og mørke og facaderne skal fremstå med enten forskydninger, materialeskift og lignende for at bryde de store ensartede flader.

Der er i forhold til belysning og hegn lagt vægt på, at området fremstår oplyst og med gode oversigtsmuligheder, så der skabes et trygt 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 også bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening.

Zonestatus

Delområde 1, 2, vil fortsat ligge i byzone og delområde 4 vil ligge delvist i landzone og delvist i byzone.

Delområde 3 vil fortsat ligge i landzone.



Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 i forhold til anvendelse.

Delområde 1 må anvendes til restauranter og tankstation.

Delområde 2 må anvendes til pumpestation, transport og distributionserhverv, produktionserhverv med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Delområde 3 ligger i transportkorridor, og må anvendes til beplantning og midlertidige parkerings- og vejarealer, som knytter sig til de enkelte ejendomme.

Delområde 4 ligger delvist i transportkorridor og må anvendes til højspændingsledninger, bassin til opsamling af regn- og overfladevand og vejadgang til delområde 3.

Bebyggelse

Generelt skal bebyggelse fremstå i farver med grå, blå, eller sorte nuancer for at give området et samlet og ensartet udtryk. De tekniske installationer skal inddækkes og skjules, så de i høj grad bliver en integreret del af bygningens arkitektur, for dermed at skabe et roligt og enkelt udtryk.

De mindre bebyggelser i delområde 1, som ligger ud mod Ishøj Stationsvej og anvendes til restauration og tankstation, skal fortsat have en højde på maksimalt 8,5 meter og have et ensartet facademateriale. Dog må der gerne være markeringer af vindues- og dørpartier i eksempelvis et andet materiale eller farve. Derudover kan tankstationen også fremstå i logofarver.

De større lagerbygninger i delområde 2, hvoraf nogle også indeholder en administrationsdel, fastholdes med en maksimal bygningshøjde på 20 meter i højest fem etager. Mod Vejleåvej kan bygningerne fremstå i lysere farver, som lys grå og hvid, på den del af facaderne som indeholder kontor og administration.

For at bygningerne ikke skal fremstå meget monotone og dominerende skal facaderne opdeles vertikalt, så der der eksempelvis er forskydninger. Det kan også ske ved et skift i farver, materialer eller med vinduespartier.

I delområde 3 og 4 må der ikke opføres bebyggelse.

Ubebyggede arealer

Beplantning

Beplantningen i lokalplanområdet skal være ensartet for at sikre et indbydende og sammenhængende udtryk.

Langs Ishøj Stationsvej udlægges fortsat en 10 meter bred beplantningszone med halvcirkler af vintereg og græs.

Langs Vejleåvej fastholdes den grønne vejprofil med en grøn rabat med græs og træer mellem vej og cykelsti. De åbne grøfter til opsamling af regnvand vil også fortsat være et krav i lokalplanen, for at sikre at regn- og overfladevand forsinkes. Grøfterne indgår også som landskabelige elementer i lokalplanområdet.

Langs Motorring 4 kan beplantningszonen på 45 meter reduceres til en bredde på 15 meter*, zonen skal fortsat beplantes med græs og grupper af vintereg. Dette giver mulighed for at adskille parkeringsarealer og beplantning, da det vurderes at være uhensigtsmæssigt eksempelvis at have lastbilkøring mellem trægrupperne.

Beplantningszonen forlænges til også at omfatte den nordlige spids, hvor der således også skal etableres egetræer og græs efter samme principper som i resten af beplantningszonen.

Regnvandsbassinet under højspændingsmasterne fastholdes til opsamling af regn- og overfladevand.

På virksomhedernes egen matrikler skal der ligeledes tilplantes med egetræer (vintereg) og græs på de arealer der ikke befæstes (friareal) for at sikre en gennemgående, karaktergivende beplantning i området. Der kan derudover plantes andre typer af beplantning, men egetræerne skal opleves som det bærende element i beplantningen og de skal derfor også udvikles til fuldkronede træer.

**I arealet, hvor der er transportkorridor og beplantningszone, kan beplantningszonen reduceres, så der kan etableres midlertidige parkeringspladser under forudsætning af, at*

den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål. Beplantningzonen skal reetableres såfremt parkeringsbehovet ophører.

Skiltning

Der er i lokalplanen taget hensyn, at erhvervsområdet både skal have et grønt beplantet udtryk samtidig med, at virksomhederne skal være synlige fra Motorring 4. Der er derfor mulighed for at opsætte større facadeskilte ud mod Motorring 4, mens der inde i området er mulighed for mindre skiltning, flagning og henvisningsskilte, så brugere af området nemt kan orientere sig.

Pylonen på 30 meter ud mod Ishøj Stationsvej fastholdes også.

Belysning

Belysning på sti og vej skal skabe trygge og oplyste områder samt give overblik på arbejdsarealer og ved veje og stier, så det er et trygt område at bevæge sig rundt på alle tider af døgnet.

Siden 2010 har Ishøj Kommune arbejdet med et samlet belysningskoncept for det centrale byområde. Kunstbelysningen belyser arkitektur, infrastruktur og beplantning. Der er derfor mulighed for at etablere kunstbelysning med belysning af bygninger, beplantning eller andre elementer, som er med til at skabe en karakterfuld stemning både set fra afstand, og når man færdes i området.

Vej, sti og parkering

Vej

Gældende vejarealer og principper bibeholdes. Der er en adgangsvej fra Ishøj Stationsvej, som er det eneste offentlige vejanlæg i lokalplanområdet. Vejen er udført med et vejprofil,

der er dimensioneret til modulvogntog. Herudover er der en servicevej under højspændingsledningerne samt en vendeplads til lastbilerne.

Sti

Stien til cykler og gående bibeholdes med det sammenhængende og ensartede forløb.

Parkering

Lokalplanen stiller krav om parkering til brug for virksomhedernes administration, derudover kan parkering anlægges frit.

Der kan etableres midlertidige parkeringspladser i en del af arealet med transportkorridor og beplantingszone, under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål.

Klima

Lokalplanen fastholder de allerede etablerede grønne grøfter langs Vejleåvej til opsamling af regnvand, samt regnvandsbassinet i arealet under højspændingsledningerne.

Lokalplanen giver også mulighed for at opsætte solceller og solfangere.

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 bestemmende for lokalplanen.

Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde omringet af de grønne kiler og transportkorridor.

I Fingerplan 2013 blev området udpeget til nyt byområde og taget ud af den grønne kile og transportkorridor, grundet den ringe rekreative værdi, da arealet ligger indeklemmt mellem jernbane og motorvej. På grund af nærheden til motorvej fastlagde Fingerplanen, at arealet skulle udlægges til transport- og distributionserhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

Transportkorridor

Transportkorridoren mod Motorring 4 fastholdes og arealet fastholdes ligeledes i landzone. Der kan undtagelsesvis tillades midlertidige vej- og parkeringspladser 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 staten. Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at Ishøj Kommune kan tillade anlæg af interne veje og parkeringsarealer inden for transportkorridorarealet under forudsætning af, at erhvervsområdet kan fungere selvstændigt, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af en del af rammerne 3.E.9 Erhvervsområdet

Winthersminde Vest og 3.E.10 Erhvervsområdet Winthersminde Øst. Kommuneplanen indeholder retningslinjer i forhold til drikkevandsinteresser.

I kommuneplanrammen er der opstillet en række særlige bestemmelser, som skal beskytte grundvandet. Miljømyndigheden har udarbejdet en redegørelse for området. 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.

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

3.E.9 Erhvervsområde Winthersminde Vest

Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 100
Maks. antal etager	5 etager
Maks. bygningshøjde	30 meter
Specifik anvendelse	Transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder

Særlige
bestemmelser

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 af olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen.

Området ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

3.E.10 Erhvervsområde Wintherminde Øst

Hovedanvendelse Erhvervsområde

Zonestatus Landzone

Specifik anvendelse Transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Området ligger i transportkorridor. Der kan kun etableres midlertidige parkerings- og vejareal.

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 af olie eller kemikalier (også befæstede arealer) skal virksomheden kontakte beredskabet og orientere kommunen.

Særlige
bestemmelser

Området ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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.

Lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 1.74 Winthersminde Erhvervsområde Syd og 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord. Disse lokalplaner ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.91 Winthersminde Erhvervsområde.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

Den nordlige spids af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes fra fredskovsarealet øst for Motorring 4. Ishøj Kommune vil søge Naturstyrelsen om at få reduceret skovbyggelinjen samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

Skovbyggelinjerne på det resterende lokalplanområde, er blevet afløst i forbindelse med de forhenværende lokalplaner.

Museumsloven

I forbindelse med udarbejdelsen af tidligere lokalplaner blev der foretaget en arkæologisk forundersøgelse. Undersøgelsen omfattede dog ikke den nordligste spids. Der er derfor en stor sandsynlighed for, at der kan findes yderligere arkæologiske fund.

Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de 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

Lokalplanområdet er klassificeret som "lettere forurenede jord". Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra eksempelvis bilers udstødning eller

virksomheders udledning. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

Servitutter

En deklaration (22. nov. 1979, 36988, D-678) deklarerer en byggelinje i en afstand af 50 meter fra Motorring 4's vejmidte dog mindst 25 meter fra vejgrænsen. Deklarationen er tinglyst på matr.nr. 9h Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen er en del af. Der er tinglyst en servitut for kørestrøm for det areal, der ligger parallelt med banen i en afstand af 24 meter fra spormidte.

Støj

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger, i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg skal overholdes i lokalplanområdet.

Lokalplanen støjbelaster ikke nærvedliggende boliger eller boligområder yderligere.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er derfor ikke mulighed for nedsivning i området. Afledning af regnvand skal ske kontrolleret, således at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Ved planlægning for byudvikling og aktiviteter, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurennet jord, skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer.

Forsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes 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.

I området under højspændingsledningerne er der anlagt et regnvandsbassin, hvor der kan opsamles regn- og overfladevand fra både opland og lokalplanområdet. Bassinet er udformet med beplantning og er sikret med en tæt membran.

Erhvervsområdet er separatkloakeret, da området er karakteriseret ved en dårlig nedsivningsevne. Området har to naturlige vandoplande med forskellig naturlig afstrømning vurderet til hhv. 0,5 og 1,5 l/s/ha. Den resterende mængde tag- og overfladevand skal derfor tilbageholdes på egen grund, så der skal derfor udlægges interne arealer til forsinkelse af regnvand.

Solceller, -fangere og grønne tage

Lokalplanen gør det muligt at opsætte solceller, solfangere samt grønne tage med beplantning.

Brand og redningsforhold

Veje er dimensioneret til modulvogntog, hvilket sikrer gode adgangsforhold for brandvæsenets køretøjer.

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslag.

Planerne er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse og er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1. Planforslaget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. Infrastrukturprojekter a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål.

Da planforslaget må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver:

Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer.

Der er gennemført en screening af planen på baggrund af de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Screeningen har været i høring hos Center for Park-, Vej- og Miljø, som berørte myndigheder jf. § 32.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.91. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagernes offentliggørelsesdato.

Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via Nævnenes Hus. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ishøj Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du indbetale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Gennem Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ishøj Kommune. Hvis Ishøj Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes hus, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget

på www.naevneneshus.dk

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i Lov om planlægning.

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1 Formål

- At lave en samlet lokalplan for erhvervsområdet Winthersminde og lokalplanlægge den nordligste del.
- At fastholde områdets anvendelse til transport- og distributionserhverv, produktionsvirksomheder med et stort transportbehov, administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.
- At sikre at området fremstår sammenhængende med hensyn til beplantning, belysning, klimaløsninger og arkitektur.
- At sikre drikkevandsinteresserne i området.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 127, 14az, 14a, 12d, 11g, 11e, 11f, 11h, 11i og 7000db, Ishøj by, Ishøj samt 9h, 9r og 9s, Tranegilde By, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Delområde 1, 2 skal forblive i byzone.

Delområde 3, hvor der er transportkorridor skal forblive i landzone.

Delområde 4 forbliver i både landzone og byzone.



1:5000

§2.3 Bonusvirkning

For den del 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.

§2.4 Transportkorridor

Der er transportkorridor i delområde 3 og en del af delområde 4. Her kan der udlægges areal til midlertidige vej- og parkeringsanlæg, under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden. I de tilfælde hvor der anlægges et midlertidig parkerings- og vejareal, skal det 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 infrastruktur og tekniske anlæg. Dette skal desuden tinglyses på den enkelte ejendom.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

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

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Delområde 1 må kun anvendes til fastfoodrestaurant, cafeterier og tankanlæg.

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. Derudover må matrikel 11i Ishøj By, Ishøj også anvendes til pumpestation.

Delområde 3 er reserveret til transportkorridor og må kun anvendes til beplantningszone og anlæg af midlertidige parkerings- og vejarealer.

Delområde 4 må kun anvendes til regnvandsbassin med opsamling af regn- og overfladevand, højspændingsledninger samt servicevej.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsesprocent

Delområde 1 og 2

Bebyggelsesprocenten for hver matrikel er på maksimalt 100.

Delområde 3 og 4

Der må ikke opføres bygninger i delområde 3 og 4.

§5.2 Bygningshøjde

Delområde 1

Byggeri må kun opføres med en maksimal højde på 8,5 meter og i op til to etager.

Delområde 2

Byggeri må kun opføres med en maksimal højde på 20 meter og i op til fem etager.

Delområde 3 og 4

Der må ikke opføres bygninger.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

§6.1 Facader

Bebyggelsen skal fremstå i et ensartet facademateriale i enten hvid eller grå. Dog må bygningerne have markeringer af vindues- og dørpartier i et andet materiale og farve.

Overdækkede tankstationer og tankanlæg kan også fremstå i logofarver.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

§6.2 Tag

Der må ikke anvendes reflekterende materialer og taget skal være fladt med en hældning på op til 10 grader.

Tekniske installationer på tagfladen skal inddækkes, afskærmes eller udformes, så de indgår som en integreret del af bygningen, eksempelvis i samme materiale som facaden, så installationen ikke er synlig.

Delområde 2

§6.3 Facader

Farver på facaderne skal have en mørk nuance i enten mørkegrå, mørkeblå eller sort, eksempelvis som farvekode RAL: 5004, 5008, 5011 - 7016, 7021, 7026 - 9004, 9005, 9011.

Andre farver end de nævnte må maksimalt udgøre 8 % af den enkelte facade og skal placeres som markering af inddelinger af bygningen og adgangsparti eller vinduesparti.

Bebyggelsen skal fremstå, så facaden er brudt vertikalt med en rytme, senest for hver 4. meter ved facadelængder, der er længere end 30 meter.

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

De facader som vender mod Vejleåvej og anvendes til administration/kontor kan fremstå i lysere farver som hvid eller lys grå.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

§6.4 Tag og tekniske installationer

Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag.

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 § 6.1 og § 6.2.

Inddækning og afskærmning af tekniske installationer må have en maksimal højde på 2 meter og skal placeres mindst 5 meter fra tagkant. Ventilationshætter og skorstene er undtaget herfra

§ 7 Vej, sti og parkering

Vej

§7.1 Vej

Generelt

Adgangsvej og vendeplads skal fastholdes.

Belægning på køre- og arbejdsarealer på de enkelte ejendomme skal udføres med tæt belægning beregnet til tung transport.

Delområde 3

Der må kun anlægges midlertidige vejanlæg under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden. Såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at udnytte arealet til transportkorridorens formål henholdes til fjernelsesvilkår jf. § 2 pkt. 4.

Delområde 4

Servicevejen under højspændingsledninger skal fastholdes som vist på kortbilag 4 med en bredde på minimum 3 meter.

Note - Vej

Fjernelsesvilkårene forudsætter at midlertidige vejanlæg fjernes uden udgift for det offentlige efter en varsel med en frist på seks måneder, såfremt der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til infrastruktur og tekniske anlæg. Dette skal desuden tinglyses på den enkelte ejendom.

§7.2 Vejbyggelinjer

Vejbyggelinjen fastlægges til 10 meter fra vejskellet ud til Vejleåvej, hvor der ikke må opføres byggeri eller andre anlæg af blivende art.

Sti

§7.3 Sti

Stiforbindelsen, som vist på kortbilag 4, skal fastholdes og fremstå med asfaltbelægning.

Parkering

§7.4 Parkering

Delområde 2

Der skal på den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads til personbiler per 50 m² etageareal administrationsbygning. Derudover skal der etableres handicapparkeringspladser.

Yderligere parkeringsarealer kan anlægges frit inden for den enkelte ejendom.

Delområde 3

Der må indenfor delområde 3 kun anlægges midlertidige parkeringspladser, da arealet ligger i transportkorridor. Parkeringspladserne anlægges under forudsætning af, at den enkelte virksomhed kan fungere foruden, såfremt det bliver aktuelt, at udnytte arealet til transportkorridorens formål og på fjernelsesvilkår jf. § 2 pkt. 4.

Note - Parkering

Fjernelsesvilkårene forudsætter at midlertidige parkeringspladser fjernes uden udgift for det offentlige efter en varsel med en frist på seks måneder, såfremt der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til infrastruktur og tekniske

anlæg. Dette skal desuden tinglyses på den enkelte ejendom.

§7.5 Belægning

Belægning på veje skal udføres med asfalt.

Parkeringspladser, kørearealer og områder, hvor der oplagres, håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

Der må maksimalt befæstes 76% af matriklen.

§ 8 Skiltning

§8.1 Generelt

Der må ikke anvendes digitale skilte med reklamefilm, animationer og lignende.

Skiltning, herunder bannere, klapskilte, vimpler og lign. er ikke tilladt og der må kun opsættes og placeres skiltning som beskrevet i § 8.1, 8.2 og 8.3 .

Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder.

For skilte, som er oplyst med indvendig lyskilde, må luminansen ikke overstige 30 cd/m².

§8.2 Delområde 1

Logo og facadeskilt

Der må opsættes facadeskilte med logo over ind- og udgange og ved markering af større vinduespartier. Skiltene må have en maksimal højde på 1,5 meter og skal være i ensartet størrelse. Derudover skal de placeres centreret ovenfor ind- og udgange og vinduespartier.

Der må være ét facadeskilt med firmanavn med en maksimal længde på 4 meter ud mod Ishøj Stationsvej.

Der må maksimalt være to rammer til udskiftelige reklamer på facaden.

Der må være to ens henvisningsskilte med en maksimal højde på en meter opsat på facaden.

Der kan skiltes med logo på overdækningen af tankstationer og tankanlæg.

Der kan placeres et prisskilt pr. tankstation ud mod Ishøj Stationsvej, som maksimalt er 7,5 meter højt x 2 meter bredt.

Pylon

Der kan placeres én pylon ud mod Ishøj Stationsvej, som må være maksimal 30 meter høj

og skiltene på pylonen må maksimalt være 5 meter bredde.

Pylonen må kun skilte med logo og firmanavn men ikke åbningstider mm.

Pylonen kan bruges af mere end en virksomhed.

Flagstang

Der må ikke opsættes flagstænger i delområde 1.

§8.3 Delområde 2

Logo og facadeskilte

Der må maksimalt placeres ét facadeskilt på hver facade på den enkelte ejendom.

Derudover må der placeres ét logo/facadeskilt over indgangspartiet til administrationsdelen af bygningen ud mod Vejleåvej. Ud mod motorvej må facadeskiltet have en størrelse på maksimalt 60 m². På andre facader må facadeskiltet have en størrelse på maksimalt 30 m². Skilte over indgangspartier må kun have en størrelse på maksimalt 5m².

Facadeskiltet skal bestå af løse bogstaver med firmanavn og/eller logo, som sammen udgør ét skilts størrelse.

Hvis der er flere virksomheder på den enkelte ejendom skal skiltningen opdeles i ensartet størrelser og placeres symmetrisk på facaden. Samlet må størrelsen på skiltningen ikke overstige 60 m² mod motorvej og 30 m² på de andre facader.

Facadeskilte skal placeres parallelt med skæring mellem facade og tag i en afstand på minimum 0,5 meter fra skiltets overkant.

Der må ikke skiltes over tagkant og på tag.

Pyloner og henvisningsskilte

Der må maksimalt placeres én pylon på hver ejendom og pylonen skal placeres ud mod Vejleåvej ved indkørslen til ejendommen minimum 1 meter fra veje og stier. Pylonen må maksimalt være 3,5 meter høj og 1 meter bredt.

Der må maksimalt placeres et henvisningsskilt ved hver indkørsel. Skiltet skal placeres minimum 1 meter fra veje og stier. Skiltet må maksimalt være 2 meter høj og 1 meter bredt.

Flagstang

På hver ejendom må der maksimalt opstilles en gruppe på tre flagstænger, som skal stå ved vejadgangen til virksomheden.

Flagstænger må maksimalt være 12 meter høje.

Flagning skal være ens for flagstængerne i gruppen.

Flagstængerne skal opstilles i et geometrisk mønster såsom en ligebenet trekant eller linje med en afstand fra hinanden på 2-5 meter.

§8.4 Delområde 3 og 4

Der må ikke være skiltning i området.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 Beplantning

Beplantning langs adgangsvej og sidevej

Skillerabatten skal fremstå med højstammede egetrær i skillerabatten mellem adgangsvej og sti og ved yderrabatten på sideveje. Der skal være græs som underdække.

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

Beplantning skal etableres i beplantningszonen, som vist på kortbilag 4, med grupper af vintereg langs motorvej og Ishøj Stationsvej.

Hvor der ikke er befæstet i beplantningszonen, skal arealet etableres med græsdække, som eksempelvis vildengbeplantning.

Beplantning på egen matrikel

Ikke befæstede arealer skal etableres med græsdække som eksempelvis vildengbeplantning og højstammede egetrær enten solitært eller i grupper. Egetræerne kan suppleres med anden beplantning, men skal fremstå som det bærende element i beplantningen.

Beplantning delområde 4

Arealet skal beplantes med græs, suppleret med buske og blomster.

§9.2 Oplag

Delområde 1

Udendørs oplag skal afskærmes, så oplag ikke er synligt med et hegn i maksimalt 2 meters

højde.

Delområde 2

Udendørs oplag skal have en ugenomsigtig afskærmning i samme facademateriale eller farve som bebyggelsen.

Der må ikke være oplag på arealet, hvor der er transportkorridor, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke opsættes pigtråd.

Note - Oplag

Driftsmateriel anses ikke som oplag. Driftsmateriel er elementer, som er nødvendige for virksomhedens daglige drift herunder varer, transportmidler, maskiner, tekniske anlæg og andet materiel, der benyttes varigt som grundlag for produktion i en virksomheds daglige drift. Skrald, affaldscontainere og affaldsprodukter/restprodukter anses som oplag.

§9.3 Befæstning

Parkeringspladser, kørearealer og områder, hvor der oplagres, håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der hindrer nedsivning, og er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

Der må ikke befæstes mere end at gældende spildevandsplan kan overholdes.

§9.4 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter, og ikke nærmere skel end 3 meter.

Efter endt regulering skal terrænet være med bløde s-formede kurver uden tekniske skråninger eller støttemure.

Der må terrænreguleres i forbindelse med etablering af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

§9.5 Hegn

Der må kun hegnes med gennemsigtigt trådhegn i maksimalt 3 meters højde.

I transportkorridorarealet må hegn kun opsættes på indersiden af beplantningsbæltet, så beplantning og parkering adskilles.

Der må ikke opsættes pigtråd.

§9.6 Belysning

Generelt

Belysning må ikke blænde eller blinke. Herunder også belysning ved og på skiltning.

Belysning skal være retningsbestemt og afskærmet, så der ikke spredes lys til omgivelserne.

Belysning på veje, stier og arbejdsarealer

På alle vejarealer og sti på kommunal og privat grund skal der anvendes belysningsarmaturer og -standere svarende til anden energibesparende belysning i kommunen.

Belysningen langs sti skal have en højde på 4 meter og langs veje en højde på 6 meter.

Vejbelysning skal placeres i skillerabatten mellem adgangsvej og sti og i yderrabatter ved sideveje.

Lysmaster må kun placeres på arbejdsarealer.

Pullertbelysning må kun anvendes som supplerende belysning. Pullerten skal have en hvid lyskilde og må maksimalt være 1 meter høj.

Kunstabelysning

Kunstabelysning skal etableres ud mod Motorring 4, der inddrager facader på bebyggelse, beplantning eller andre elementer.

Kunstabelysning skal etableres ud fra en samlet plan for området.

Såfremt der er farveskifte må kunstabelysning kun etableres med langsomme farveskift, der

tager hensyn til trafikanter.

§ 10 Klima og energi

§10.1 Regn- og overfladevand

Delområde 1, 2 og 3

Regnvand fra befæstede arealer som veje, manøvrearealer og parkeringspladser skal afledes via sandfang samt olie- og benzinudskiller til det offentlige regnvandssystem.

Regnvand fra tage samt drænvand skal ledes til Ishøj Forsynings regnvandssystem.

Grøfter skal belægges med filtermuld til at optage oliestoffer.

Delområde 4

Der skal være et areal til opsamling af regn- og overfladevand i delområde 4, under højspændingsmasterne. Bassinet skal fremstå med beplantning med en tæt membran under.

§10.2 Solceller/solfangere

Der kan opsættes solceller og solfangere såfremt de integreres i facade eller tagflade.

§ 11 Forsyning

§11.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Dele af regnvandsafledningssystemet skal etableres som grøfter langs adgangsvejen.

§11.2 Spildevand

Området skal separatkloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen for Ishøj Kommune.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§12.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend 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.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 Servitutter

En deklaration (22. nov. 1979, 36988, D-678) deklarerer en byggelinje i en afstand af 50 meter fra Motorring 4's vejmidte dog mindst 25 meter fra vejgrænsen. Deklarationen er tinglyst på matr.nr. 9h Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen er en del af. Der er tinglyst en servitut for kørestrøm for det areal, der ligger parallelt med banen i en afstand af 24 meter fra spormidte.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.91 Winthersminde Erhvervsområde ophæves lokalplan 1.74 og 1.77.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.91 Winthersminde Erhvervsområde ophæves lokalplan 1.74 Winthersminde Erhvervsområde Syd og 1.77 Winthersminde Erhvervsområde Nord.

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 2 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

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd
XX. XXXXX 20XX

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning og matrikler

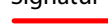

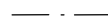
Bilag 2 - Kortbilag 2 Zoner og transportkorridor

Bilag 3 - Kortbilag 3 Delområder og anvendelse

Bilag 4 - Kortbilag 4 Vej, sti og beplantning

KORTBILAG 1 Lokalplanens afgrænsning og matrikler

Signatur

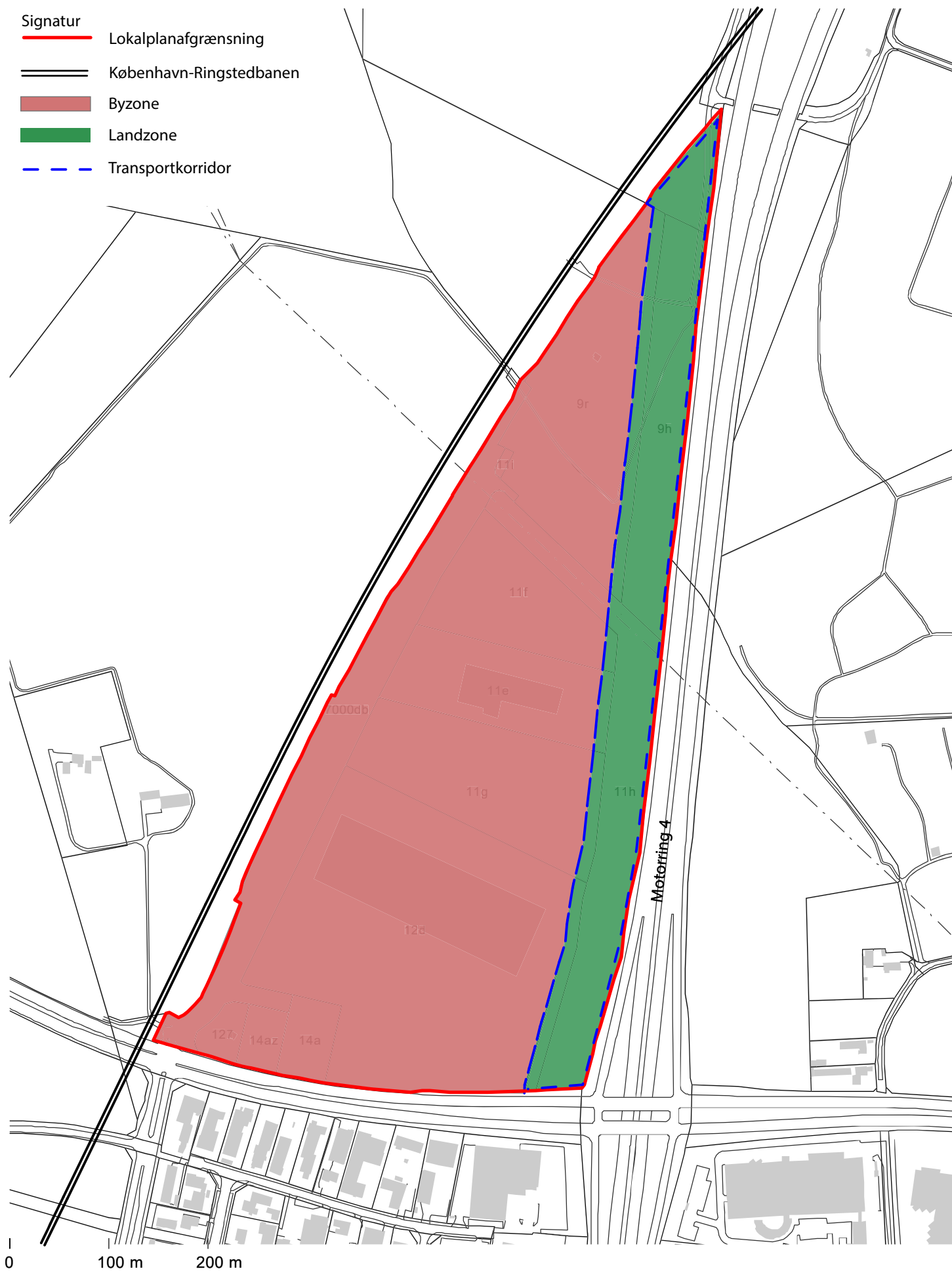
-  Lokalplanafgrænsning
-  København-Ringstedbanen
-  Højspændingsledninger



KORTBILAG 2 Zoner og transportkorridor

Signatur

-  Lokalplanafgrænsning
-  København-Ringstedbanen
-  Byzone
-  Landzone
-  Transportkorridor



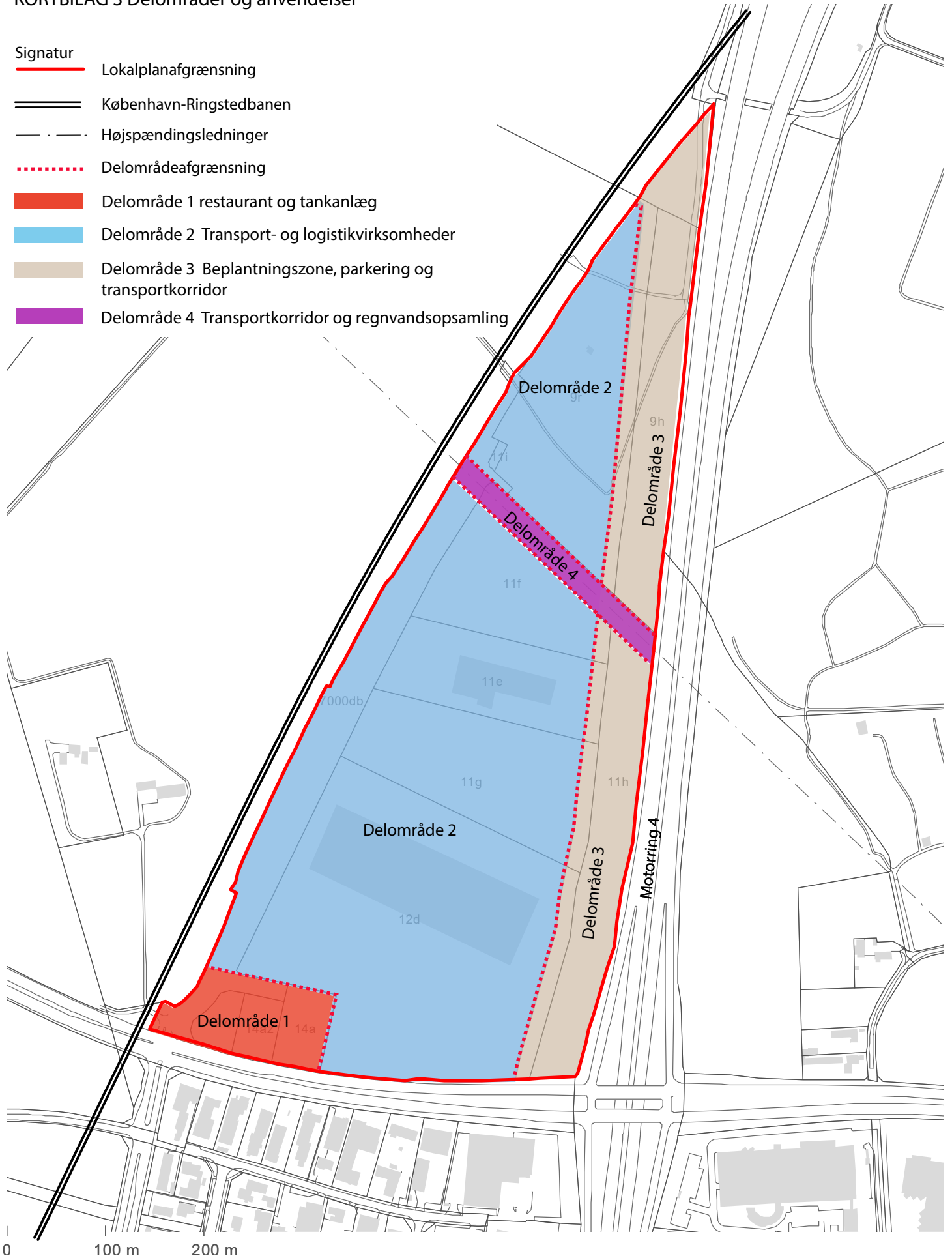
0 100 m 200 m

1:5000

KORTBILAG 3 Delområder og anvendelser





Signatur

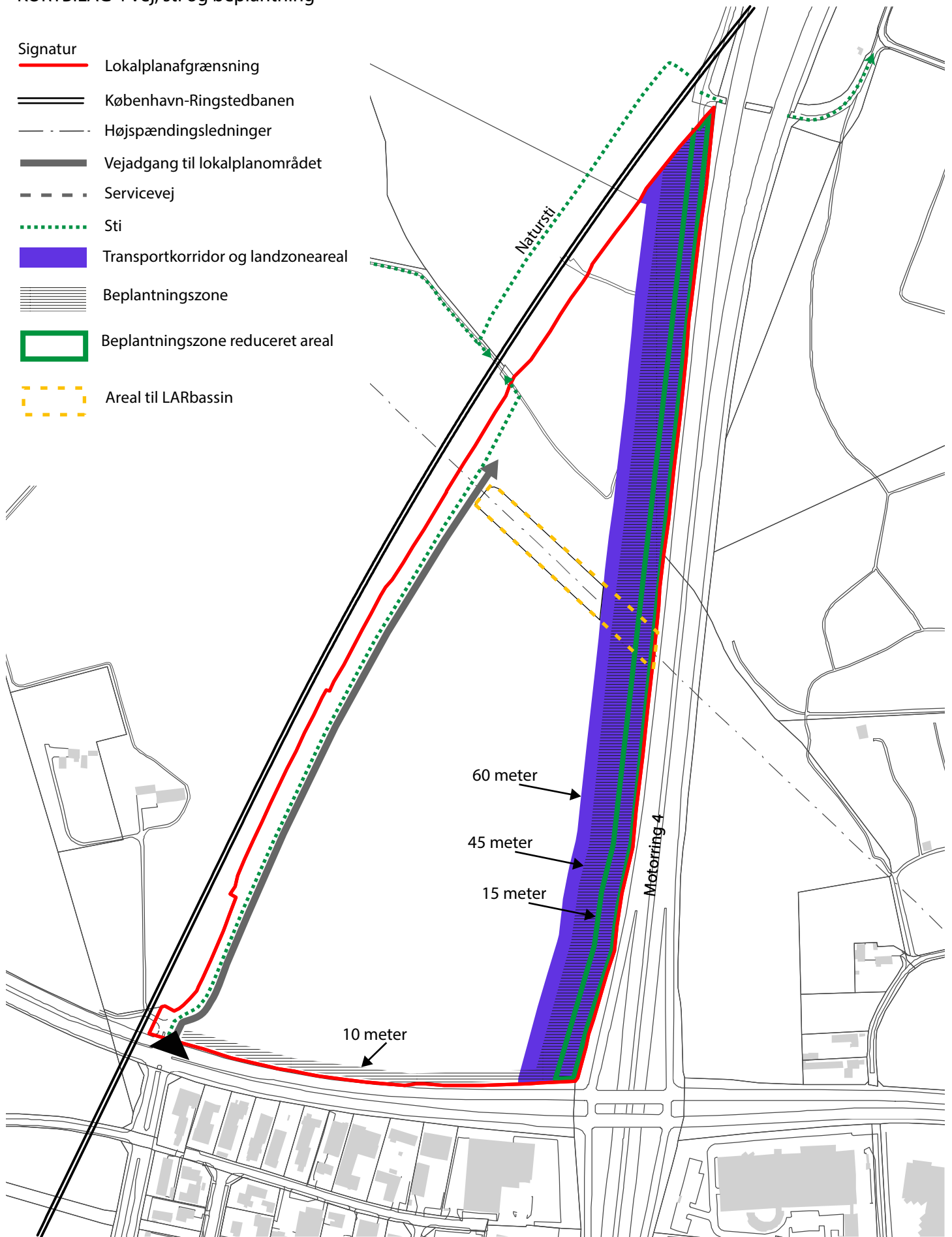
-  Lokalplanafgrensning
-  København-Ringstedbanen
-  Højspændingsledninger
-  Delområdeafgrænsning
-  Delområde 1 restaurant og tankanlæg
-  Delområde 2 Transport- og logistikvirksomheder
-  Delområde 3 Beplantningszone, parkering og transportkorridor
-  Delområde 4 Transportkorridor og regnvandsopsamling



KORTBILAG 4 Vej, sti og beplantning

Signatur

-  Lokalplanafgrensning
-  København-Ringstedbanen
-  Højspændingsledninger
-  Vejadgang til lokalplanområdet
-  Servicevej
-  Sti
-  Transportkorridor og landzoneareal
-  Beplantningszone
-  Beplantningszone reduceret areal
-  Areal til LARbassin



0 100 m 200 m

1:5000