

FORSLAG

Lokalplan
1.87 - Boliger, Industrivangen 2-8



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 08.01.2019



Ishøj Kommune



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	5
Fremtidige forhold	10
Overordnet planlægning	15
Øvrig planlægning og lovgivning	17
Bestemmelser	23
§ 1 Lokalplanens formål	24
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Udstykning	26
§ 4 Anvendelse	27
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 7 Vej, sti og parkering	33
§ 8 Ubebyggede arealer	35
§ 9 Klima og energi	37
§ 10 Forsyning	38
§ 11 Grundejerforening	39
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen	40
§ 13 Aflysning af servitutter	41
§ 14 Ophævelse af lokalplan	42
§ 15 Retsvirkninger	43
Vedtagelsespåtegning	44
Kort og bilag	45
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	46
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering	47
Kortbilag 3 Vej, sti og parkering	48
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer	49
Illustrationsbilag 1 Situationsplan	50
Illustrationsbilag 2 Skyggediagram juni	51
Illustrationsbilag 3 Skyggediagram marts september	52
Bilag 1 Miljøscreening	53

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

Baggrund og lokalplanens formål



Baggrund

Ishøj Kommune ønsker at fortsætte en allerede igangværende udvikling og omdannelse af Det Lille erhvervsområde. Helhedsplanen "Byomdannelse af Det Lille Erhvervsområde", som blev vedtaget i september 2015, danner grundlag herfor. Heri fastsættes principper for bygningshøjder, bebyggelsesprocenter, veje, forbindelser, grønne områder samt klimatilpasning.

Ifølge helhedsplanen er minimumsgrænsen for et lokalplanområde 8.600 m², og et minimumsareal på 10.000 m², såfremt der skal opføres én etagebygning på op til otte etager.

Developere købte i 2018 ejendommene Industrivangen 2 og 6, og har sammen med et arkitektfirma udarbejdet et boligprojekt, hvor der opføres rækkehuse og etageboliger. Ishøj Kommune har under dette forløb solgt ejendommen Industrivangen 8, og det samlede lokalplanområde er nu ca. 11.000 m².

Dette gør det muligt at overholde helhedsplanens minimumsgrænse for et lokalplanområde samt at opføre én bygning i otte etager.

Lokalplanens formål

Intentionen med lokalplanen er at omdanne en tidligere virksomhed og et kommunalt værksted for unge udsatte til et harmonisk byområde med variende boligbebyggelse. Intentionerne har endvidere baggrund i helhedsplanen for "Det Lille Erhvervsområde", der også skal sikre, at lokalplanområdet ikke opleves isoleret, men derimod indgår i et samspil med det omkringliggende område.

For at den ønskede udvikling og omdannelse kan pågå, stilles der krav til, at begrønnede fælles friarealer med en høj rekreativ kvalitet åbner op, og forbinder sig til det omkringliggende område med stiforbindelser og klimatilpasningsløsninger.

Eksisterende forhold

I det følgende beskrives de eksisterende forhold på lokalplanområdet.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens område udgør ca. 11.000 m². Området er afgrænset af Vejlebrovej mod nord, Industrivangen mod sydøst og S-togsbanen mod sydvest. Syd for området ligger blandt andet en kulturforening og andre virksomheder.



Lokalplanområdet med tilstødende veje samt S-togsbanen.

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel nr. 19et, 19eu og 19ev, Ishøj By, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet grænser mod nord op til rækkehuskvarteret Jægergården, der blev opført som noget af det første i forbindelse med udbygningen af Ishøj i starten af 1970'erne. Rækkehusene er karakteriseret ved at have syvendte haver og flade tage. Herudover er de overvejende opført i lyse tegl.



Jægergården der ligger på modsatte side af Vejlebrovej.

Længere nord for lokalplanområdet ligger Ishøj Station. Stationsnærheden fra lokalplanområdet til Ishøj Station er ca. 800 meter.

Øst for lokalplanområdet (Industriskellet 2-14) ligger der virksomheder af blandet service og erhverv. Flere af disse erhvervsbygninger og virksomheder har adresse på Industriskellet, hvilket betyder, at de fleste af virksomhedernes aktiviteter er vendt væk fra lokalplanområdet. Virksomhederne er opført i lavt byggeri i én etage, og dominerer derfor ikke området visuelt. Området øst for lokalplanområdet vil, i henhold til helhedsplanen, formentlig på sigt ændre anvendelse til boliger.

Området syd for lokalplansområdet ønskes på sigt også omdannet og udviklet til boliger.

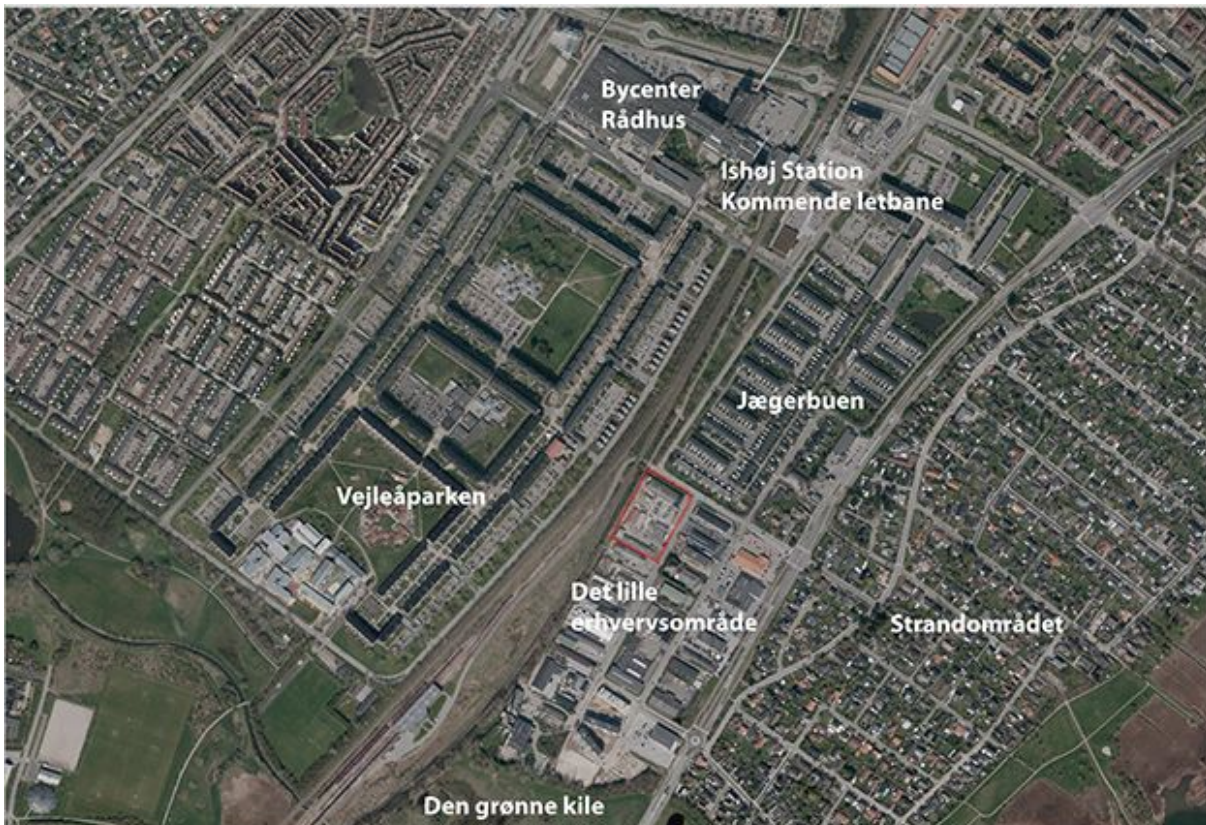
Vest for lokalplanområdet løber en tilgroet grussti samt et beplantningsbælte langs S-togsbanen, der adskiller området fra banen med mellemstore træer og andre mindre stedsegrønne buske.



Den tilgroede banesti der løber langs lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdets matrikel 19et og 19eu, Ishøj By, Ishøj er udlagt til erhverv. Matrikel 19ev, Ishøj By, Ishøj er udlagt til erhverv.



Kort over lokalplanområdet og det omkringliggende område.

Bebyggelse

På lokalplanområdet matrikel nr. 19et og 19eu, Ishøj By, Ishøj ligger virksomheden Ishøj Hegn, der er opført omkring 1960'erne og 1970'erne.



Virksomheden Ishøj Hegn der i dag ligger placeret på lokalplanområdet.



Virksomheden Ishøj Hegn der i dag ligger placeret på lokalplanområdet.

På matrikel nr. 19ev, Ishøj By, Ishøj er der i 1960'erne opført en bygning til offentlige formål.



Værkstedet der i dag ligger placeret på lokalplanområdet.

Lokalplanens samlede bebyggelse er opført i røde og gule mursten og bygget i nogenlunde samme tidsperiode. Tagene fremstår med sadeltage og med flade tage. Ingen af de nævnte bygninger er bevaringsværdige.

Ubebyggede arealer

Bygningerne på Industrivangen 2-8 er trukket tilbage fra vejen, og er hegned ind af stålhegn. Enkelte steder er små områder med græs, mens de større arealer foran og imellem bygningerne er befæstet med asfalt, der bliver brugt til parkering og oplag.

Den nordlige del af lokalplanområdet grænser op til et grønt bælte af græs og herefter fortov der støder op til Vejlebrovej. Det grønne bælte og fortov medvirker på nuværende tidspunkt til at skille lokalplanområdet fra Vejlebrovej. Mellem Industrivangen 8 og 10 er der et grønt bælte og stålhegn.

Fremtidige forhold

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

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at omdanne en del af "Det lille erhvervsområde" til et boligområde med varierende bebyggelse, der har en central beliggenhed i byen. Den rekreative kvalitet sikres med grønne fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger, der anlægges i samspil med det omkringliggende område.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål.

Bebyggelse

Boliger kan opføres i 2-8 etager placeret imellem S-togbanens areal og Industrivangen. Boligerne opføres i forskellige størrelser, hvilket skaber grundlag for en varieret beboersammensætning. Langs Vejlebrovej opføres en lavere rækkehusbebyggelse i 2 etager, og det resterende boligbebyggelse bliver etagebyggeri i 2 til 6 etager. Der bygges yderligere ét punkthus i 8 etager.



Eksempel på placering af altaner på etagebyggeri på otte etager.

Bebyggelsen placeres med gavle mod Industrivangen og det offentlige gaderum. Gavle

udføres med vinduespartier som øvrige facader eller karnapper, hvorved bygninger og gaderum kommer i dialog.

Adgang til boliger sker via stier fra parkeringspladsarealer til adgangsdøre.

Bebyggelsen opføres med varierende bygningshøjder og forskydninger i facadeforløb, som har til formål at skabe en visuel opdeling af bebyggelsen. Bygningernes orientering sikrer gode solforhold i bebyggelsen. Samtidig skabes der for flest mulige gode udsigtsforhold med udsyn til Strandparken.



Eksempel på spring i bygningshøjder samt variende forskydninger i facadeforløbet.

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.



Eksempel på materialer og farver anvendt til facader.



Eksempel på materialer og farver anvendt til facader.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger grønne fællesrum imellem etageboligerne, der friholdes for biltrafik og bilparkering. I de fælles friarealer understøttes samværet mellem beboerne ved at etablere plads til leg, ophold og mødesteder.

De fælles friarealer gøres oplevelsesrige, blandt andet via integrering af et åbent vandløb der både er en oplevelse, en klimatilpasningsløsning og herunder også en del af områdets afvandingsprincip. Desuden forsynes arealerne med legeplads for børn og andre aktiviteter. Aktiviteter kan eksempelvis være udendørs spil for voksne og/eller bålplads som samlingspunkt for områdets beboere.



Eksempler på opholdselementer og et begrønnet miljø i de fælles friarealer.

De fælles friarealer forbindes via en stiforløb gennem boligbebyggelsen, og gør det muligt

for beboerne at bevæge sig til og fra de fælles friarealer indenfor bebyggelsen. Stier anlægges, så der er let adgang til offentlig vej og til cykelstier. Stiforløb markeres i belægningen på parkeringspladsområdet.

Ved boliger i stueetagen og ved rækkehusbebyggelse på to etager nærmest Vejlebrovej etableres der henholdsvis udgang til terrasser og syd-vestvendte haver. Omkring både terrasser og haver plantes der hæk, som sikrer den private sfære.

Ved indgange til trappeopgange kan der etableres fælles opholdspladser med "sladrebænk", som understøtter bebyggelsen sociale liv og trygheden i gaderummet.

Langs Industrivangen vil beplantning med træer og buske skabe en grøn overgang mellem bebyggelsens grønne rum og gaderummet. Beplantningen skal være med til at skabe afstand til boligerne fra vejen.

Vej, sti og parkering

Der anlægges vej fra Industrivangen og ind i området.

Antallet af parkeringspladser bestemmes ud fra, hvor mange boliger der bygges på området. Der etableres én parkeringsplads pr bolig, og herudover etableres der tre handicapparkeringspladser samt én handicappaerkeringsplads til bus, der måler 8 meter x 3,5 meter.

Der etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvor 50 % er overdækket.

Mod S-togsbanen etableres adgang fra bebyggelse til stiforbindelse udenfor lokalplanområdet, hvorfra det er muligt at bevæge sig direkte til Ishøj Station. Der etableres desuden flere tværgående stier gennem bebyggelsen, som sikrer en vis grad af sammenhængskraft mellem bebyggelsen og de omkringliggende omgivelser.

Klima

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. Ønsket er 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

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Ved at etablere fælles friarealer med begrønnede belægning mellem bebyggelsen optimeres muligheden for nedsivning af regnvand på egen grund. Til sikring af lokal afledning af regnvand indarbejdes regnvandsbede, wadier og lignende løsninger til lokal afledning og forsinkelse af regnvand. Fælles friarealer og andre klimasikringsløsninger bidrager til at højne den rekreative kvalitet betragteligt. Samspillet mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område øges på samme tid.

Grønne tage

Der kan etableres grønne tagflader. Grønne tage kan medvirke til den samlede løsning for afledning af overfladevand, og kan give visuelle forbedringer for beboere. Herunder også om der kan opnås visuelle forbedringer for beboere, hvor der er kig til tagflader.

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 bestemmende for lokalplanen.

Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2017, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Ishøj By 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 køre fra Ishøj til Lundtofte i nord langs Ring 3.

I henhold til fingerplanen skal der ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge fingerplanen 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. 800 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 én parkeringsplads pr. bolig forventes at have en effekt på bilismen.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 1.B.26 "Klimaparken". Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

1.B.26 "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 kontor- erhverv op til 1.500 m², blandede byfunktioner

Bebyggelsesart Etagebebyggelse, tæt-lav, kon-tor- og institutionsbyggeri

Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning.

Særlige bestemmelser

Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af "Det lille erhvervsområde", Ishøj, september 2015.

Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

Lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.11.3. Denne lokalplan ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.87.

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 forhold til arkæologien har Kroppedal Museum ingen bemærkninger. Der kendes ingen fortidsminder på eller i nærheden af lokalplanområdet og hvis der har været jordfaste fortidsminder, er de formentlig blevet ødelagt ved opførelsen af det eksisterende byggeri. 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 klassificeret som ”lettere forurenede jord”. Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra veje og luft. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

Lokalplanområdet (Industrivangen 8) 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.

Lokalplanområdet (Industrivangen 2-6) er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Dette betyder, at der er mistanke om forurening, og derfor skal der laves forureningsundersøgelser.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 1,8 km fra kysten, og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. Området betegnes på baggrund heraf som et kystnært byområde.

Lokalplanen sætter krav til varierende bygningshøjder, og muliggør bebyggelse i op til seks

etager samt et enkelt punkthus i otte etager. Det er i dag muligt at opføre toetagers erhvervsbygninger inden for det eksisterende plangrundlag.

I den allerede omdannede del af erhvervsområdet er der blandt andet opført etageboligblokke med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Nord for lokalplanområdet ligger Ishøj Rådhus med en maksimal bygningshøjde på 32 meter. Set fra kystområdet placeres den nye bebyggelse på lokalplanområdet heri mellem, og vil med varierende bygningshøjder i et spænd fra 11 til 27 meter komplementere det omkringliggende byggeri.

Lokalplanens krav til varierende bygningshøjder sikrer et åbent landskab og et godt udkig for de fleste bagvedliggende etagebyggerier.



Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.87 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der er forenelige med lokalplanen, og hvilke der ikke er forenelige, og derfor må ophæves.

Der findes to servitutter, der begge er forenelige med lokalplanen. Disse to omhandler anlæg af kloakledninger og sammenlægning af områder.

Der ophæves ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Støj

Jernbanestøj

En beregning af jernbanestøjen i højden 1,5 meter viser, at den vejledende støjgrænse for jernbanestøj ved boliger (64 dB) vil være imødekommet overalt på matriklernes udearealer. Det forventes, at facader på eventuelle boliger med 1. sal også vil have værdier, der ligger under den vejledende støjgrænse, da støjgrænsen er imødekommet i højden 1,5 meter uden afskærmende foranstaltninger.

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

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 parkeringspladsarealer 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 vejleå.

Solceller

Lokalplanen giver mulighed for solceller i bebyggelsen, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig. Samtidig underbygger det 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 (eksempelvis stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften. Det betyder, at beboere i bebyggelsens øverste etager får udsigt til mere grønt.

Lokalplanen giver mulighed for begrønnede 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

I lokalplanområdet bliver der anlagt brandveje for redningskøretøjer på de fælles friarealer, som vist på kortbilag 3.

Renovation

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

Bebyggelsen bliver forsynet med minimum to affaldsstationer for enden af hver bygningsstang, 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 der jf. Ishøj Kommunes regulativ for husholdningsaffald, som er udarbejdet i medfør af affaldsbekendtgørelsen, stilles krav til kildesortering, vil det som følge heraf ikke være muligt at have affaldsskakter i bebyggelsen.

Der placeres én miljøstation på parkeringspladsen.

Lov om miljøvurdering

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

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. b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

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 derfor gennemført en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

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

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.87. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslagene ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet ved etablering af et boligområde i henhold til lokalplanen, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høring af berørte myndigheder.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport.

Klagemulighed

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

Klagen skal indgives senest 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 betales et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I 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 Ishøj Kommune. Ishøj Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.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 Lokalplanens formål

- at sikre anvendelse til boligformål,
- at sikre at bebyggelsen fremstår varieret i bygningshøjde, facadeforløb og materialer,
- at bebyggelsen har begrønnede og rekreative fælles friarealer, der åbner sig mod den omgivende bebyggelse. Klimatilpasningsløsninger og stiforløb forbindes med Industrivangen og det grønne område ved banen,
- at sikre at der bliver indarbejdet klimatiltag i bebyggelsen, så forsinkelse af regnvand sker på egen grund,
- at klimatiltag etableres i sammenhæng med klimaløsningen for hele området inden for helhedsplanen.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 19et, 19eu og 19ev, Ishøj By, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

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

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Dog er det tilladt at drive liberalt erhverv under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bor i den pågældende bolig.
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom og områdets karakter af boligområde ikke forandres ved skiltning eller øget brug af parkeringspladser.
- at virksomheden maks. udgør 25 % af boligen.

Note - Lokalplanområdet

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på [kortbilag 2](#) viste byggefeltter.

§5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.

§5.3 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 27 meter.

Den maksimale bygningshøjde er ved,

- to etager 8 meter,
- tre etager 12 meter,
- fire etager 15 meter,
- seks etager 20 meter,
- otte etager 27 meter.

Etagefordelingen er vist på [kortbilag 2](#).

§5.4 Etagefordeling

Antallet af etager skal fordeles, så de laveste etager placeres længst ud mod Industrivangen. Etageantallet skal opføres stigende fra Vejlebrovej og Industrivangen og op imod S-togsbanen.

Antallet af etager fordeles som følgende og er vist på [kortbilag 2](#):

- Ved bygningsrække 1 langs Vejlebrovej må der opføres rækkehuse i maksimum 2 etager.
- Ved bygningsrække 2 må der opføres etageboliger i maksimum 2 og 4 etager. De 2 etager skal placeres ud mod Industrivangen.
- Ved bygningsrække 3 må der opføres etageboliger i maksimum 3 og 6 etager. De 3 etager skal placeres ud mod Industrivangen.
- Ved bygningsrække 4 må der opføres etageboliger i maksimum 3 og 6 etager. Der må i denne række yderligere opføres ét punkthus i otte etager. De 3 etager skal placeres ud mod Industrivangen.

Punkthuset i 8 etager må ikke placeres sammenkædet med andre etagehuse.

Punkthuset skal opføres, så der er minimum 5 meter passage mellem de andre etagehuse i samme bygningsrække og det ene otteetagers punktthus. Se [kortbilag 2](#).

§5.5 Generelt småbygninger

Udenfor byggefeltene kan der opføres udhuse, udhus til opbevaring af redskaber der anvendes til at vedligeholde fælles friarealer, overdækkede cykelskure og balderkiner opført ved indgangspartier.

Der må ikke opføres overdækkede terrasser ved række og etagebyggeri.

§5.6 Udhuse

Ved rækkehusbebyggelse skal der opføres et mindre udhus ved hver ejendom, som vist i princippet på [kortbilag 4](#).

Udhusene skal minimum være 3 m².

Ved alle rækkehuse skal udhusene fremstå ensartet.

Opførelse af udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer skal være i målene 4,5 meter x 5 meter og placeres i forlængelse af miljøstationen, som vist på [kortbilag 4](#).

§5.7 Cykelparkering

Overdækket cykelparkering må maksimalt være 2,4 meter højt, og skal placeres, som vist på [kortbilag 4](#).

§5.8 Affaldsstationer

Der må ikke etableres affaldsskakter i bebyggelsen.

Ved hvert byggefelt til etageboliger opføres en overdækket affaldsstation, som vist på [kortbilag 4](#).

Affaldsstationer skal være let tilgængelige for beboere og renovationsbiler, og placeres centralt og synligt inde i området.

Affaldsstationer skal opføres i ikke-brandbart materiale.

§5.9 Miljøstation

Indenfor lokalplanområdet skal der opføres en miljøstation til storskrald på terræn, som vist på [kortbilag 4](#).

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Facader

Mod Industrivangen skal facader udformes, så der skabes visuel kontakt mellem boliger og vej. Derfor skal der eksempelvis placeres vinduer og/eller karnapper i gavle.

Facader skal overvejende fremstå i tegl, hvor andre materialer indgår som supplement. Mindre partier kan udføres i beton, træ, kobber, stål eller andre typer metal og glas samt indfarvede facadeplader. Eksempelvis mellem vinduer eller som sidepartier til vinduer eller adgangsdøre og terrassedøre.

Metal og glas må ikke være reflekterende.

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

Hver bygningsstang skal fremstå indenfor samme farvevalg. De enkelte bygningsstænger må derimod gerne adskille sig i farvevalg fra de omkringliggende bygningsstænger på lokalplanområdet. Bygningsstængerne skal generelt holdes inden for teglstenens gule og røde nuancer. Herunder teglsten i mørke nuancer indenfor jordfarve- og gråtoneskalaen.

Indgangspartiet inden for den enkelte bygningsstang skal fremstå i samme farve.

Bygningsmassen må ikke overvejende fremstå med massive og monotone facadeforløb, og derfor skal facaderne og bygningshøjden variere på bygningsstængerne, som nedenfor beskrevet og som vist på [kortbilag 2](#):

Bygningstang 2 skal have minimum én forskydning i facadens forløb på minimum 0,4 meter.

Bygningstang 3 skal have minimum én forskydning i facadens forløb på minimum 0,4 meter.

Bygningstang 4 skal have én forskydning i facadeforløbet på minimum 0,4 meter.

§6.2 Altaner

Ved alle etageboliger fra første etage og op skal der etableres én åben altan.

Der må ikke opføres altaner ved rækkehusbebyggelse.

Altaner skal fremtræde som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning.

Altaner må ikke overskride byggefeltet.

Underpladen på alle altaner skal farves hvid.

Altaner på otteetagers bygningen må have et maksimalt fremspring på 2 meter.

Altaner på tre til seks etagers bygninger må have et maskimalt fremspring på 1,8 meter.

Afskærmning ved altaner skal opføres med værn, der skal udføres med balustre, glas eller i en kombination heraf.

§6.3 Karnapper

Karnapper må have et maksimal fremspring på 1.2 meter og en maksimal bredde på 2,5 meter.

Det er muligt at placere karnapper på bygningernes facader.

Karnapper må ikke overskride byggefeltet.

§6.4 Tag

Bebyggelsen skal have flade tage.

Der kan etableres tagterrasser til boliger på etagebyggeriernes øverste etager.

Tag må udelukkende opføres i sort tagpap.

§6.5 Adgang

Indgange til bebyggelsen skal placeres på den nordlige facade.

§6.6 Skiltning

Reklameskiltning må ikke finde sted.

§6.7 Antenner og paraboler

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

§6.8 Udhuse

Udhuse beklædes med lister af træ eller med facadeplader holdes i RAL farven sort 9004, og udføres med fladt tag beklædt med tagpap.

Ved alle rækkehuse skal udhusene fremstå ensartet.

Udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer skal opføres med trælistor i mørkgrå nuancer til beklædning af vægge, og tagflade udføres med paptag. Farven må holdes i RAL farverne Sort 9004 eller Grå 7042.

§6.9 Cykelparkering

Overdækket cykelparkering udføres i galvaniseret stålkonstruktion med trådnæt på tre sider.

Cykelparkering begrønnes på tre sider.

Tag udføres i mørkgrå trapezplade.

§6.10 Baldakin

Der kan opføres baldakiner ved indgangsdøre til etagebyggeri og ved indgange til rækkehusbebyggelse.

Baldakiner må have en maksimal størrelse på 1 m².

§6.11 Affaldsstationer

Affaldsstationer skal opføres i ikke-brandbart materiale, og beklædes med lister af træ eller med facadeplader i RAL farverne Sort 9004 eller Grå 7042.

§6.12 Miljøstation

Miljøstationen skal opføres i ikke-brandbart, hvor der er mulighed for gennemluftning.

Den skal beklædes med lister af træ eller med facadeplader i RAL farverne Sort 9004 eller Grå 7042..

§6.13 Tekniske anlæg

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

Elevatortårne og trappehuse ved eventuelle tagterrasser skal udformes, og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur og er tilpasset opholdsfunktionen på fælles tagterrasser.

Elevatortårne og trappehuse på tage medregnes ikke i den totale bygningshøjde.

§ 7 Vej, sti og parkering

Vej

§7.1 Vej

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Industrivangen.

Vej i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej.

Der skal etableres brandveje for brand og redningskøretøjer i lokalplanområdet, der forbindes til Industrivangen, som vist på kortbilag 3.

Langs Industrivangen fastsættes en byggelinje på 2,5 meter, og langs Vejlebrovej fastsættes en byggelinje på 2,5 meter.

Sti

§7.2 Sti

Der skal etableres stiforbindelser til det allerede eksisterende fortov på Industrivangen og Vejlebrovej, som vist på kortbilag 3.

Fodgængerarealer skal være belagt med en fast belægning.

Stier skal være belagt med en fast belægning og være minimum 1,5 meter.

De stier der anvendes til brandveje, skal være minimum 3 meter brede. Heraf skal 1,5 meter være belagt med fast belægning, og de sidste 1,5 meter skal anlægges som et armerede begrønnet areal, der integreres med fælles friarealer.

Der skal være et niveauspring mellem vejbaner og fortove.

Overgange på de private fælles veje, som vist på kortbilag 3, skal markeres tydeligt i belægningen, så det opleves trygt at passere for gående og cyklister.

Parkering

§7.3 Parkering

Der må indenfor lokalplanområdet ikke parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovation eller lignende.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer. Såsom campingvogne, både, trailere og busser med plads til otte personer eller mere.

I lokalplanområdet skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. bolig.

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig. 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Almindelige parkeringspladser skal være minimum 5 meter lang og minimum 2,5 meter bred.

§7.4 Handicapparkering

Udover de almindelige parkeringspladser skal der anlægges mindst tre handicapparkeringspladser.

Handicapparkeringspladser skal have en længde på 5 meter ved en brede på 3 meter.

Yderligere skal der etableres én handicapparkeringsplads med en længde på 8 meter og en bredde på 3,5 meter. De bagerste 3 meter af parkeringspladsen kan ligge på færdselsareal.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Fælles friarealer

Der skal etableres fælles friarealer til 35 % af bruttoetagearealet. Haver, terrasser, altaner og arealer, hvor småbygninger er placeret, kan ikke medregnes som en del af de 35 % fælles friarealer.

Fælles friarealer skal placeres på terræn, og må ikke indhegnes.

Fælles friarealer på terræn skal fremstå som grønne haverum med varieret beplantning, regnvandsbede og aktivitetsmuligheder, såsom en legeplads, for beboere i alle aldre.

Beplantning og andre rumdannende elementer som bænke, borde og læskærme skal etableres for at understøtte en varieret brug.

Note - Fælles friarealer

Ved fælles friarealer forstås kun de grønne områder i lokalplanområdet, hvor der for alle beboere er mulighed for ophold, møder, aktiviteter, leg og lignende. Private haver, terrasser, altaner og arealer, hvor der er placeret småbygninger, er derfor ikke medregnet i de 35 % af bruttoetagearealet, som der i følge bestemmelserne skal friholdes til fælles friarealer.

§8.2 Belysning

På vej- og parkeringsarealer skal anvendes belysningsarmaturer og standere tilsvarende anden ny belysning i kommunen.

Til belysning inden for hver funktion (ved indgangspartier, veje, stier, parkeringsplads osv.), må der kun anvendes samme armaturtype.

Pullerter skal placeres på sti og i det fælles gårdareal, og må have en højde på maksimum 1,2 meter.

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Der skal være belysning på facaderne, der markerer indgangsdøre.

§8.3 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

§8.4 Haver og terrasser

Ved rækkehuse skal der etableres afskærmede haver.

Afskærmning skal udføres som hæk med en maksimal højde på 1.80 meter.

Mindre terrasser som en del af haverne i rækkehusbebyggelsen må kun have en maksimal dybde på 3,5 meter målt fra facaden.

Ved tre til otte etagers byggeriet skal der etableres afskærmede terrasser til lejligheder i stueetagen.

Afskærming må kun være hæk på maksimalt 1.80 meter høj.

Terrasser ved stueetageslejligheder skal have en dybde på maksimalt 2,5 meter.

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

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR- regnvandshåndtering

Regnvandshåndteringen i området skal være i terræn på fællesområder for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området.

Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede, og så vidt muligt afledes/fordampes/anvendes synligt på fællesarealerne mellem bygningerne.

Overfladevand fra parkerings- og vejarealer skal ledes til eksisterende regnvandssystem.

Overfladevand fra tage og øvrige befæstede arealer skal ledes på overfladen til fælles åbne wadier.

Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede, og så vidt muligt afledes/fordampes/anvendes synligt på fællesarealerne mellem bygningerne.

Der skal afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 0,5.

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

§9.2 Solceller

Facader og tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Solceller skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

Bebyggelsen skal forsynes med fjernvarme.

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S via eksisterende spildevandsstik.

§ 11 Grundejerforening

§11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommene indenfor lokalplanens område.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen

§12.1 Støj

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 m.m. kan overholdes.

§12.2 Anlæg af fælles anlæg

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

§12.3 Ny bebyggelse

Anlæg af affaldsstationer og miljøstation skal være etableret inden ibrugtagning.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 Servitutter

Der er ingen servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.87 Boliger, Industrivangen 2-8 ophæves lokalplan 1.11.3 Det Lille Erhvervsområde for området, hvor lokalplan 1.87 gælder.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.87 Industrivangen 2-8 ophæves lokalplan 1.11.3.

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

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan 1.87 Boliger, Industrivangen 2-8 af Ishøj Byråd d. 8. januar 2018.

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. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Eksisterende forhold

KORTBILAG 1 : EKSISTERENDE FORHOLD



Lokalplansgrænse: 
Matrikelskel: 
Eksisterende bygninger: 

Målestok 1:1000



Bebyggelsens omfang og placering

KORTBILAG 2: PLACERING OG OMFANG



- Lokalplansgrænse: ———
- Byggefelt: - - - - -
- Fodaftryk: ———
- Maks. etageantal i byggefelt:
- 2 etager
 - 3 etager
 - 4 etager
 - 6 etager
 - 8 etager
- ① bygningsstang nummer

Målestok 1:1000



Vej, sti og parkering

KORTBILAG 3: VEJ, STI OG PARKERING



Lokalplangrænse:

Fællessti og overgange over vejareal:

Parkering:

Handicapparkering:

Cykelparkering/
overdækket cykelparkering:

Adgang til brandvej



Målestok 1:1000



Ubebyggede arealer

KORTBILAG 4: UBEBYGGEDE AREALER



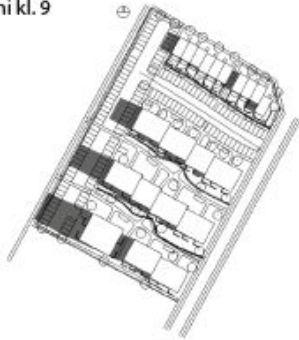
- | | | | | |
|-------------------------------|--|---|--|-----------------|
| Lokalplangrænse: | | Legeplads: | | Målestok 1:1000 |
| Wadi: | | Fælles friareal: | | |
| Sti: | | Træer: | | |
| Affaldsområde: | | Hæk: | | |
| Miljøstation og redskabsskur: | | Cykelparkering/
overdækket cykelparkering: | | |
| | | Hæk ved haver: | | |

Illustrationsbilag 1

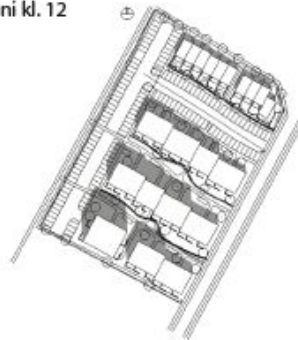


Skyggediagram

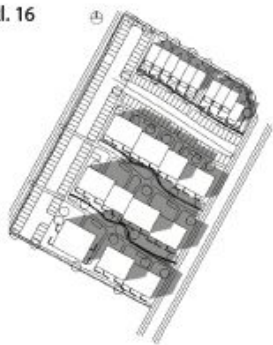
21. juni kl. 9



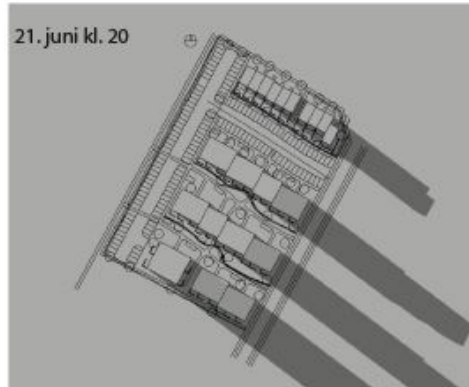
21. juni kl. 12



21. juni kl. 16

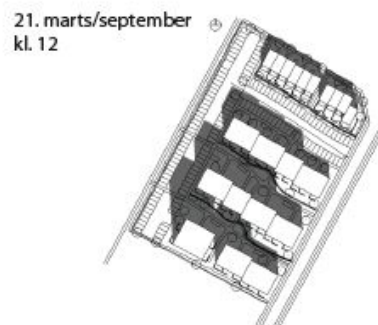


21. juni kl. 20



Illustrationsbilag 3

Skyggediagram marts september



Bilag 1 Miljøscreening

Bilag 1

Screeningskema

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

1.87 Boliger Industrivangen 2-8

21. 08. 2018

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af et lokalplanforslag 1.87 for Industrivangen 2-8 i Det lille erhvervsområde.

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

Forslaget til 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 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg

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 derfor gennemført en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Konklusion

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.87. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport. Grunden herfor er blandt andet, at området omdannes til boligområde, som ikke i samme grad belaster miljøet. Som følge af omdannelsen vil der i stedet, skabes større begroede arealer med en lavere befæstelsesgrad. Der faciliteres gode forhold for cyklister, med krav om 1,5 cykelparkeringsplads pr bolig, og selve området forbindes internt og til det omkringliggende område med stisystemer.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages.

Begrundelse for vurderingen

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i lokalplan og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høring af berørte myndigheder. På baggrund af de nedenfor beskrevne påvirkninger vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved etablering af et boligområde i henhold til lokalplanen.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 425 af 18. maj 2016 bilag 1 eller 2).			Planforslaget muliggør anvendelse af området til boligområde, jf. bilag 2, 10 b. Screening gennemføres i henhold til § 8 stk. 2, nr. 1.
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		x	

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 Eksisterende forhold

Bilag 2 - Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering

Bilag 3 - Kortbilag 3 Vej, sti og parkering

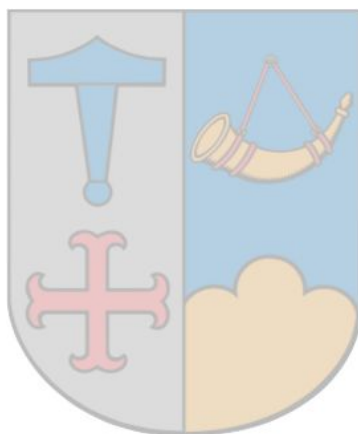
Bilag 4 - Kortbilag 4 Ubebyggede arealer

Bilag 5 - Illustrationsbilag 2 Skyggediagram juni

Bilag 6 - Bilag 1 Miljøscreening




Bilag 1

Kortbilag 1 Eksisterende forhold

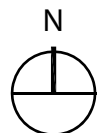


KORTBILAG 1 : EKSISTERENDE FORHOLD



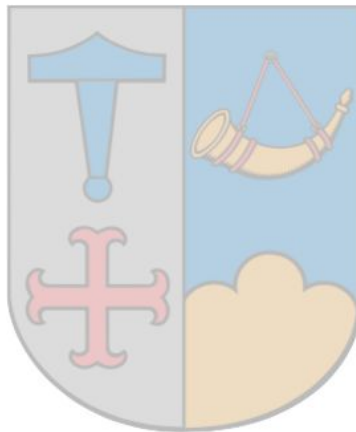
Lokalplansgrænse: 
Matrikelskel: 
Eksisterende bygninger: 

Målestok 1:1000



Bilag 2


Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering



KORTBILAG 2: PLACERING OG OMFANG





Lokalplansgrænse: 


Byggefelt: 


Fodaftryk: 


Maks. etageantal i byggefelt:

 2 etager

 3 etager

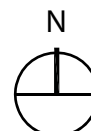
 4 etager

 6 etager

 8 etager

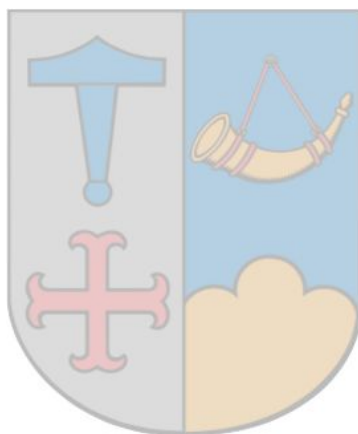
 bygningsstang nummer

Målestok 1:1000



Bilag 3

Kortbilag 3 Vej, sti og parkering



KORTBILAG 3: VEJ, STI OG PARKERING



Lokalplangrænse:



Fællessti og overgange over vejareal:



Parkering:



Handicapparkering:

H

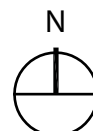
Cykelparkering/
overdækket cykelparkering:



Adgang til brandvej

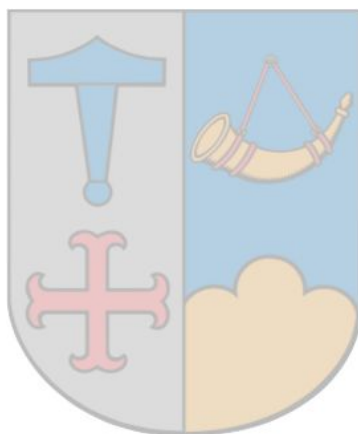


Målestok 1:1000



Bilag 4

Kortbilag 4 Ubebyggede arealer



KORTBILAG 4: UBEBYGGEDE AREALER



Lokalplangrænse:



Legeplads:



Målestok 1:1000

Wadi:



Fælles friareal:



Sti:



Træer:



Affaldsområde:



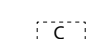
Hæk:



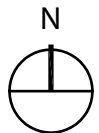
Miljøstation og redskabskur:



Cykelparkering/
overdækket cykelparkering:

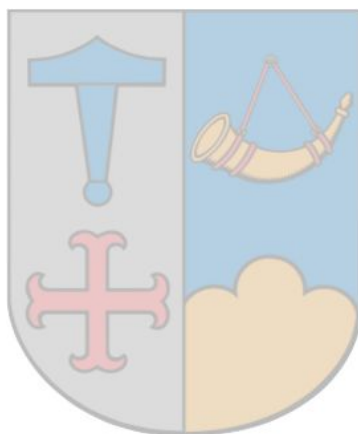


Hæk ved haver:

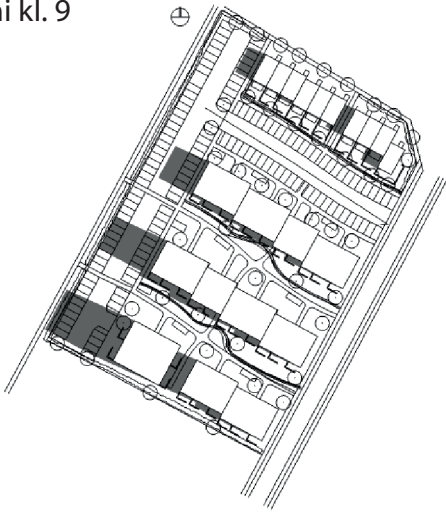


Bilag 5

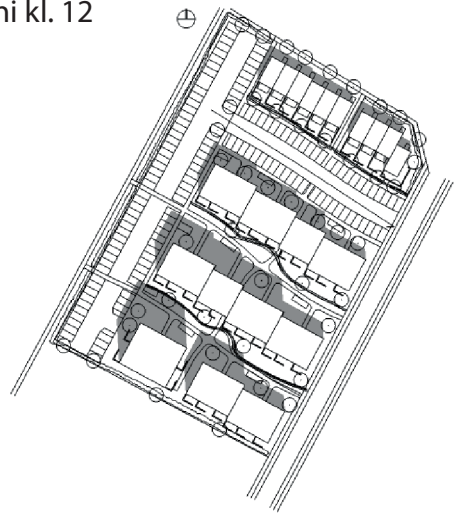
Illustrationsbilag 2 Skyggediagram juni



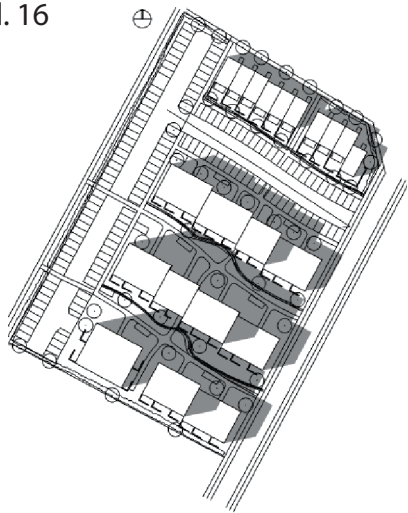
21. juni kl. 9



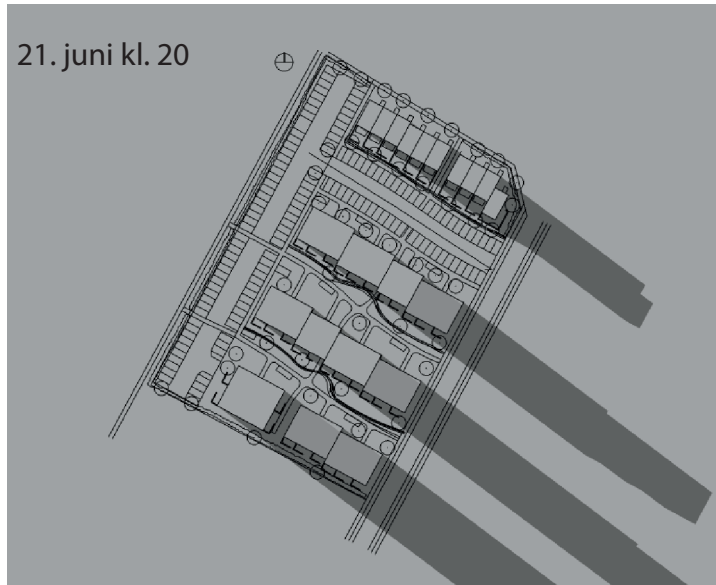
21. juni kl. 12



21. juni kl. 16

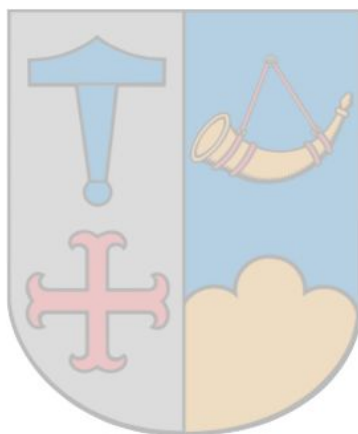


21. juni kl. 20



Bilag 6

Bilag 1 Miljøscreening



Bilag 1

Screeningsskema

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

1.87 Boliger Industrivangen 2-8

21. 08. 2018

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af et lokalplanforslag 1.87 for Industrivangen 2-8 i Det lille erhvervsområde.

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

Forslaget til 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 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg

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 derfor gennemført en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Konklusion

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.87. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på 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.

Begrundelse for vurderingen

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i lokalplan og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3 samt resultaterne af høring af berørte myndigheder. På baggrund af de nedenfor beskrevne påvirkninger vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlige påvirkninger på miljøet ved etablering af et boligområde i henhold til lokalplanen.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 425 af 18. maj 2016 bilag 1 eller 2).			Planforslaget muliggør anvendelse af området til boligområde, jf. bilag 2, 10 b. Screeningen gennemføres i henhold til § 8 stk. 2, nr. 1.
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		x	

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning			X	Der skal tages nogen forbehold for støj fra tog og de resterende virksomheder.
Sundhedstilstand			X	Den registrerede jordforurening skal renses ordentligt op. Til F0 ved legepladsområde
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X	Husk handicapparkeringspladser.
Friluftsliv/rekreative interesser			X	Er vigtig at bibeholde ved LAR-løsninger
Begrænsninger og gener overfor befolkningen	X			Det er et erhvervsområde der bliver åbnet op
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)				
Dyreliv	X		X	Der vil komme mere grønt i området, der kan tiltrække dyrearter
Planteliv			X	Der kommer grønne områder til området med forskelligartet beplantning
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			
Habitat-områder	X			
Spredningskorridorer	X			
Naturbeskyttelse jf. NBL § 3	X			
Grønne områder	X			Området er i dag et erhvervsområde, og betegnes på nuværende tidspunkt ikke som et grønt område
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold	X			
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening			X	Der er registreret forurening i området. Skal renses op inden opførelse af byggeri. Ellers en §8.
Risiko for jordforurening	X			Bebyggelsen vil ikke forårsage forurening
Jordhåndtering/flytning				Der skal anmeldes om jordflytning.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X	Etableres forsinkelse
Udledning af spildevand			X	Tilslutning til offentlig kloak
Grundvandsforhold			X	Delvis mulighed for nedsivning og højt grundvandspejl, skal undersøges af bygherre. Området er klassificeret som område med drikkevandsinteresser (OD), men der er ingen vandindvinding i området.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X			Boliger anses ikke for at udgøre en trussel mod grundvandsressourcen.
Luft				
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	X			

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Støj				
Støj	X			I en periode under opførelse kan der forekomme støj fra anlægsarbejdet
Vibrationer	X			I en periode under opførelse kan der forekomme vibrationer fra anlægsarbejdet Fra jernbaner kan der desuden forekomme vibrationer, hvorfor mindste-afstanden til huse på banestrækninger som denne skal være 25 meter, jf. Miljøstyrelsens vejledning 1/1997 ”Støj og vibrationer fra jernbaner”. Skal der bygges tætte- re på jernbanen end dette, bør der udføres målinger for vibrationer.
Trafik				
Trafikafvikling/belastning			X	Bebyggelsen vil generere mere trafik, der vil kunne mærkes i det omkringliggende område
Støj			X	Der vil komme mere støj fra mere trafik – det vil hovedsagligt være morgen- og aften trafik Der er foretaget en beregning af jernbanestøj i højden 1,5 m, på matriklerne langs med jernbanen. Beregningerne har vist, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for jernbanestøj ved boliger vil være imødekommet overalt på matriklerne. Da støjgrænsen er imødekommet i højden 1,5 meter uden afskærmende foranstaltninger, forventes støjgrænsen også at være imødekommet i større højder. Således forventes støjgrænsen også at være imødekommet på facader af eventuelle boliger med 1. sal.
Energiforbrug			X	Det er stationsnært, så der er mulighed for at flere vil tage anvende offentlig transport
Sikkerhed	X			
Risiko for ulykker			X	Manglende vendepladser – skal bakke langt. Bakkende lastbiler og legeplads tæt på parkeringspladsen
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima			X	Undersøg om der er god nedsivning versus handicapvenlighed
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier	X			
Kirker	X			Der er to moskéer i området
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
Ressourcer og affald				
Arealforbrug			X	Området bliver omdannet fra erhvervsområde til boligområde
Energiforbrug			X	Energiforbruget bliver større. Der kan evt. stilles krav om solceller
Vandforbrug			X	Vandforbruget bliver større

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Produkter, materialer, råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse			X	Der skal etableres miljøstation.
Visuel effekt				
Arkitektonisk udtryk			X	Landskabsmæssigt skal der skabes nogle gode uderum, Undersøgelse af konsekvenser for den høje bygnings påvirkninger af omgivelserne, Man skal være bevidst om man ønsker åbne/lukkede altaner, tilbygninger/småbygninger. Tagterrasser. Solceller kan integreres i byggeriet. Der skal ligge materiale på facader og bygningsmateriale. Udearealerne skal være rekreativt attraktive. Kan den høje bygning bearbejdes så den ikke fremtræder så høj og dominerende?
Lys og/eller refleksioner			X	Offentlig belysning skal være nedadrettet
Sikkerhed				
Kriminalitet			X	Belysning skal skabe tryghed og være i hovedhøjde
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold			X	Bebyggelsen bliver solgt som ejerboliger
Påvirkning af erhvervsliv			X	Der kan komme flere klager til de eksisterende virksomheder fra de nye beboere

§ 4. Afgørelse af, om en plan eller program er omfattet af § 3, træffes af den myndighed, der er ansvarlig for tilvejebringelsen af planen eller programmet.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 om, hvorvidt en plan eller et program efter bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 3, og stk. 2, må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der i alle tilfælde tages hensyn til kriterierne i bilag 2.

Stk. 3. Myndigheden skal høre berørte myndigheder, før der træffes afgørelse efter stk. 2, jf. § 1, stk. 3, nr. 5, og § 12.

Stk. 4. Hvis myndigheden træffer afgørelse om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering, skal myndigheden snarest muligt og før den endelige godkendelse eller vedtagelse af planen eller programmet offentligt bekendtgøre denne afgørelse og begrundelsen herfor. Bekendtgørelsen skal indeholde oplysning om, i hvilket omfang afgørelsen kan påklages og fristen herfor.

Bilag 2

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 4, stk. 2

1. Planernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:

- i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler,
- i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki,

- planens eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,
- miljøproblemer af relevans for planen eller programmet og
- planens eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).

2. Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:

- indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
- indvirkningens kumulative karakter
- indvirkningens grænseoverskridende karakter
- faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)
- indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)
- værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier og
 - intensiv arealudnyttelse og
- indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.