

Lokalplan
2.04 - Ørnekærs Vænge Syd



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 30.10.2024



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	9
Overordnet planlægning	16
Øvrig planlægning og lovgivning	21
Bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	28
§ 2 Område og zonestatus	29
§ 3 Udstykning	30
§ 4 Anvendelse	31
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	32
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	35
§ 7 Vej, sti og parkering	39
§ 8 Ubebyggede arealer	43
§ 9 Klima og energi	46
§ 10 Forsyning	48
§ 11 Grundejerforening	49
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	50
§ 13 Afløsning af servitutter	51
§ 14 Ophævelse af lokalplan	52
§ 15 Retsvirkninger	53
Vedtagelsespåtegning	54
Kort og bilag	55
Kortbilag 1 Anvendelse og delområder	56
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering	57
Kortbilag 3 Veje, stier og parkering	58
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer	59
Illustrationsbilag 1	60
Bilag 1 Miljørapport	61

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.

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, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger. Lokalplanen for området giver mulighed for et etagebyggeri for seniorer, som vil bo i et fællesskab og en rækkehusbebyggelse. For at sikre en god overgang mellem bebyggelse og den grønne kile er der i lokalplanområdet medtaget en del af den grønne kile. Der vil i lokalplanen blive stillet krav til beplantning for at sikre en hensigtsmæssig overgang fra bebyggelsen til den grønne kile.

Denne lokalplan er ledsaget af en miljørapport, der viser, at arealet er støjbelastet. Lokalplanen har derfor også til hensigt, at muliggør at der i lokalplanområdet kan anvendes de afskærmende foranstaltninger, der er behov for, for at nedbringe støjen.

De to boligbyggerier blev opført i henhold til lokalplan 1.88 Ørnekærs Vænge Syd, som blev vedtaget i september 2019. Planklagenævnet ophævede medio december 2021 Ishøj Kommunes afgørelse, idet de vurderede at der skulle udarbejdes en egentlig miljørapport, der beskriver planens potentielle miljøpåvirkninger ift. trafikstøj.

Byggeriet er pga. den tidsmæssige forskydning mellem klage og afgørelse, samt at klagen ikke havde opsættende virkning, opført. Derfor er lokalplanen af lovliggørende karakter og lokalplanforslaget åbner derfor muligheder for at byggeri og opholdsarealer kan afskærmes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Ishøj Kommune arbejder kontinuerligt på tværs af kommunen for at sikre at støjen fra Køge Bugt Motorvejen nedbringes. Støjtolden ud mod motorvejen står næsten færdig og kommunen er i dialog med Vejdirektoratet om yderligere støjafskærmning, samt med staten via Gate21-samarbejdet om Silent City om yderligere støjreducerende tiltag.

Baggrund og lokalplanens formål

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger. Boligerne skal bidrage til at der sker en tilflytning til kommunen, samt bidrage til boligrotationen inden for kommunen.

Lokalplanen for området giver mulighed for et etagebyggeri for seniorer, som vil bo i et fællesskab, og en rækkehusbebyggelse. Etagebyggeriet er placeret i den sydvestlige del af lokalplanområdet, mens rækkehusene er placeret i den nordøstlige del af området.

Bebyggelsen ligger ud til den grønne kile og Lille Vejle Å, som er et naturskønt område. For at sikre en god overgang mellem bebyggelse og den grønne kile er der i lokalplanområdet medtaget en del af den grønne kile.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et grønt område syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.

Lokalplanområdet har tre delområder på samlet ca. 23.200 m², hvoraf der kan bygges på ca. 18.500 m². Et delområde A på ca. 6.000 m² hvor der kan opføres rækkehuse, delområde B på ca. 12.600 m², hvor der kan opføres et etagebyggeri og delområde C på ca. 4.600 m², som skal forblive grøn kile og landzone, for at sikre overgangen mellem bebyggelse og ådal.

Lokalplanområdet er afgrænset af Ørnekærs Vænge mod nord-vest, fredskov mod øst og et grønt område mod syd-vest, som er udpeget som indre grøn kile i Fingerplanen, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Det omkringliggende område



Kig mod parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.

Nord-vest for lokalplanområdet ligger parcelhusområdet Ørnekærs Vænge, som blev planlagt og udbygget i 1970'erne. I området er der opført et-plans huse hovedsageligt med røde eller gule tegl. De fleste huse er typehuse med saddeltage. Området er kendetegnet ved, at adgangsvejene til boligerne er blinde veje med fortove i begge sider og et grønt udtryk.



Kig ned langs træækken ved Ørnekærs Vænge.

Ørnekærs Vænge - ankomstvejen til lokalplanområdet - har en træække med gamle lindetræer, som giver en grøn afgrænsning til lokalplanområdet. Træerne skaber en naturlig overgang mellem lokalplanområdet og parcelhusområdet.



Lille Vejleå syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger naturnært op ad den grønne kile mod syd ud til ådalen. Syd for lokalplanområdet slynger Lille Vejleå sig gennem landskabet, som en markør for grænsen til Greve kommune. Langs åen findes en blanding af større bevoksninger af træer og buske, som bærer præg af at have været læhegn. Sydvest for lokalplanområdet findes derudover dyrehold med græsningsarealer, som vedligeholder et lyst og åbent naturareal, omkranset af et stisystem.



Kig over mod fredskoven.

Øst og nordøst for lokalplanområdet findes et mindre skovområde med høje træer, som har status som fredskov. En trampesti løber i kanten af skoven nær lokalplanområdets østlige afgrænsning mellem Ørnekers Vænge og Lille Vejleå /Ishøj Parkvej. Dette giver et oplevelsesrigt stiforløb med kontrasten mellem skovens natur og det åbne græsområde.

Anvendelse

Området var inden etableringen af bebyggelse i henhold til lokalplan 1.88 et grønt område.

Bebyggelse

Lokalplanområdet er bebygget med et boligfællesskab i 3 etager samt 12 rækkehuse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet var tidligere en ubebygget græsmark, som tidligere har været dyrket. Trærækken langs Ørnekers Vænge og skovbrynet til fredskoven skaber en tydelig indramning af arealet og dens afgrænsning fra nordvest til sydøst.

Terrænet varierer og har en mindre lavning i den nordlige del af lokalplanområdet og en ellers gennemgående let skråning fra Ørnekers Vænge ned mod fredskoven. Ved Ørnekers Vænge er terrænet oppe i kote 5.5, hvor den ved skovbrynet i øst er nede i kote 3.5 - 3.

Langs fredskoven ligger et beskyttet jord- og stendige.

Vej, sti og parkeringsforhold

I dag er der veje, stier og parkering i lokalplanområdet som illustreret på kortbilag 3.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en etagehusbebyggelse, der henvender sig til seniorer på 55+, og som har et overdækket gårdmiljø, hvor beboerne kan mødes. Det er en ny boform i Ishøj Kommune, hvor der i arkitekturen er fokus på fællesskab og samvær mellem beboerne.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at opføre 12 rækkehuse med sydvendte private haver eller gårdhaver.

Områdets rekreative kvalitet sikres med grønne fælles friarealer og klimatilpasningsløsninger, der er integreret i landskabet.

Udover bebyggelsen har lokalplanområdet et delområde, der omfatter en del af den grønne kile syd for etagebyggeriet. Med lokalplanen sikres overgangen mellem det bebyggede område til den grønne kile med ådal, så den sker mest hensynsfuldt for landskabet. Ligeledes sikres der forbindelser til trampestien i fredskoven, som er en rekreativ sti ned til Ishøj Søpark og Lille Vejleå.

Zonestatus

Lokalplanens delområde A og B overføres til byzone, delområde C forbliver i landzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med mulighed for rækkehuse og etageboliger.

Bebyggelse

Lokalplanområdet er delt op i to boligområder med hvert sit delområde. I det nordlige delområde A muliggør lokalplanen opførsel af 12 rækkehuse. I det sydlige delområde B muliggør lokalplanen opførsel af etageboliger der henvender sig til seniorer på 55+ år. Det tredje delområde C vil fortsat være grøn kile og er reserveret til grønt område.

Delområde A: Rækkehuse

Husene opføres i to etager med blødstrøgne lyse facadesten. Vinduer og døre udføres med vinduesrammer i en mørk farve, der står i kontrast til murværket. I stueplan vil detaljer i murværket give facaden et varieret og levende udtryk.



Rækkehusenes facader mod vejen.



Rækkehusenes sydvendte haver med terrasser.

Alle rækkehuse får private haver eller gårdhaver, der er orienteret mod syd-vest, hvor der er plads til ophold.

Delområde B: Etageboliger for seniorer

I delområde B muliggøres en bebyggelse med fokus på fællesskab, som en vinterhave skaber rammen om. Byggeriet opføres som en muret bebyggelse i tre etager placeret i en U-form. De tre boliglænger placeres omkring en glasoverdækket vinterhave med en glasfacade, der er vendt mod nord.



Visualisering af seniorboliger.

Byggeriet ligger i det syd-østlige del af lokalplanområdet. For at skabe bedst mulig plads omkring etageboligerne op imod skov og landskab ligger de med syd- og østlige facader placeret parallelt med henholdsvis ådalen og fredskoven.

Etageboligernes ydre facader opføres med blank mur i en lys blødstrøgne gråbrun sten med forskellige nuancer, der giver et spil af jordfarver, som indpasser sig i landskabet rundt om bygningen.



Facaderne har vinduespartier og altaner, som skaber en rytme, der afspejler lejlighedsfordelingen mellem 2- og 3-værelses lejligheder. Udvendige vinduespartier og altaner fremstår mørke og står markante frem op imod den lyse facade. Stuelejlighederne har som alternativ til altaner hver en privat terrasse ud mod de fælles friarealer afskærmet af en mindre hækbeplantning.

Glasoverdækningen af vinterhaven og dens glasfacade fremstår udvendigt med en mørk konstruktion og vinduesrammer.

Ubebyggede arealer

Dele af lokalplanens friarealer kan etableres som opholdsarealer med større rekreativ værdi og hvor støjreducerende tiltag kan benyttes til at give beboerne rum til fred og fordybelse. Eksempelvis kan der etableres et opholdsareal på vinterhavens østlige facade med en nordvendt støjskærm, der kan reducere støj fra motorvejen.

Som en del af friarealerne reserveres arealer til håndtering af overfladevand for eksempel i form af grøfter. Grøftens forløb følger koterne i det naturlige landskab med hældning ned mod fredskoven. Den bliver forstærket af spredte træer og mindre trægrupper.

Den karakteristiske træække af lindetræer langs Ørnekærs Vænge er bevaret med undtagelse af de to steder, hvor der er indkørsler til de to bebyggelser. Dertil fungerer en lav hæk ved parkeringsarealet langs Ørnekærs Vænge som afskærmning af parkeringsarealet og understøtter træækkens forløb.

Delområde C Grøn kile

Ud mod ådalen syd for etageboligerne er der beplantningszoner med afskærmende skovplantning, der på sigt vil vokse og skabe en overgang mellem bebyggelse og landskab. Trægrupperne kan skabe en varieret natur- og landskabsoplevelse med lange kig imellem beplantningszonerne ned mod ådalen fra bebyggelsen og stierne samt mere intime rum ved/og i dem. Dermed understøttes de eksisterende kvaliteter i landskabet med kontrasterne mellem de åbne græsningsarealer, åens tættere bevoksninger af træer og buske samt fredskoven.

De grønne arealer i lokalplanområdet integrerer således de omkringliggende natur- og landskabsværdier og giver rige muligheder for naturoplevelser for områdets fremtidige beboere.

Vej, sti og parkering

Vej og parkering

To vejadgange fra Ørnekærs Vænge giver adgang til området, henholdsvis én, der betjener etagebyggeriet, og én der betjener rækkehusene.

Parkeringspladsen til etageboligerne ligger parallelt med Ørnekærs Vænge, hvor vejtræer og en lav hæk giver parkeringsarealet et grønt præg. I forlængelse af parkeringspladsen er der udlagt et areal til yderligere parkeringspladser.

Langs boliglængerne er der en brandvej med græsarmoring mod syd og øst, så den fremstår som en del af de grønne friarealer.

Adgangsvejen til rækkehusene forbinder alle 12 boliger og ender som et blindt vejforløb med en vendeplads. Op mod Ørnekærs Vænge ligger en mindre parkeringsplads, hvor eventuelle gæster kan parkere.

Sti

Der er lagt vægt på, at området har tværgående offentlige stier. De gør det tilgængeligt for beboere fra de eksisterende parcelhusområder at komme ned til de rekreative stier ved Lille Vejle Å og Ishøj Søpark.

Stien langs parkeringspladsen fungerer også som en brandvej ved etagebyggeriets vestlige facade.

En natursti slynger sig syd for bebyggelsen og forbinder en sti syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge med Ishøj Søpark. Den slynger sig imellem trægrupper og åbne græsarealer og skaber en varieret naturoplevelse.

Derudover forbinder en sti de fælles friarealer mellem rækkehusene og etagebyggeriet Ørnekærs Vænge med den eksisterende natursti i kanten af fredskoven. Stien følger det naturlige fald i landskabet sammen med grøften, hvis forløb starter oppe ved parkeringspladsen.

Klima

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

For at fremtidssikre området mod kraftige regnskyl og for at skabe rekreative oplevelser, herunder et mangfoldigt dyre - og planteliv, etableres der grøfter til lokal afledning af regnvand.

Langs parkeringsarealet ved etageboligerne anlægges en grøft, der bliver en rekreativ del af friarealerne. Grøften fremstår således som en grøn og til tider blå overgang mellem parkeringsareal og det fælles friareal.

Grøften fortsætter i det grønne friareal mellem rækkehusene og etagebebyggelsen med et fald ned mod et kommende regnvandsbassin øst for lokalplanområdet.

Den vil med sin fugtighed skabe gode levesteder for dyre- og planteliv samt et interessant udemiljø for beboere og besøgende.

Solceller

Etagebyggeriet har fladt tag på længerne, hvor der er mulighed for at etablere solceller.

Rækkehusene får sydvendte saddeltage, hvor der ligeledes bliver mulighed for at etablere solceller.

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 hovedstadsområdetets planlægning. Ishøj ligger i det ydre storbyområde omgivet af de grønne kiler. Lokalplanområdet grænser op til den indre grønne kile.

I forbindelse med Fingerplan 2013 blev lokalplanområdet taget ud af grøn kile for at indgå som fremtidigt byzoneareal. Som erstatning blev et andet areal i forlængelse af parcelhusområdet Ørnekærs Vænge inddraget til grøn kile.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan

Lokalplanen var i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 1.B.23 Ørnekærs Vænge II.

Kommuneplanramme i 2014



1.B.23 Ørnekærs Vænge II

Hovedanvendelse	Boligområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	55
Maks. antal etager	3
Maks. bygningshøjde	10
Specifik anvendelse	Bebyggelsesprocent: åben-lav 30, tæt-lav 40, tæt-lav i tre etager 55.
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	En bolig må maks opføres i to etager. Fremtidig zonestatus: Byzone

Zonestatus for lokalplanområdet er landzone.

I forbindelse med udpegning af grønt danmarkskort i Kommuneplan 2020, blev arealet taget ud af økologisk forbindelse. Det samlede areal til økologiske forbindelser og naturområder, både potentielle og eksisterende, steg sammenlignet med udpegningerne for biologiske værdier i Kommuneplan 2014, hvorfor at den samlede økologiske funktionalitet af naturværdierne i Ishøj Kommune på sigt forventes styrket.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 1.B.23 Ørnekærs Vænge II.

Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 5, som fastlægger 3 nye kommuneplanrammer for området: 1.B.29, 1.B.30 og 1.F.13.

Rammerne 1.B.29 og 1.B.30 for henholdsvis rækkehusene og etageboligerne ændres til byzonestatus, mens rammen 1.F.13 forbliver i landzone.

For etagebebyggelsen ændres bygningshøjden fra 10 til 15 meter og parkeringsnormen ændres fra minimum 1,5 plads pr. bolig til minimum 1 plads pr. bolig, samt 10 procent ekstra til gæsteparkering. Bebyggelsesprocenten forbliver 55 for området som helhed.

For rækkehusene ændres bebyggelsesprocenten fra 55 til 25 for området som helhed, mens parkeringsnormen forbliver 1,5 plads pr. bolig.



1.B.29 Ørnekærs Vænge rækkehuse

Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25 for området som helhed
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	8,5
Specifik anvendelse	
Bebyggelsesart	Rækkehuse
Særlige bestemmelser	Parkeringsnorm for rækkehuse er 1,5 parkeringsplads pr bolig. Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).



1.B.30 Ørnekærs Vænge etageboliger

Hovedanvendelse Boligformål

Zonestatus Byzone

Bebyggelsesprocent 55 af det enkelte jordstykke

Maks. antal etager 3

Maks.
bygningshøjde 15

Specifik anvendelse Seniorboliger

Bebyggelsesart Etageboliger

Særlige
bestemmelser Parkeringsnorm for seniorboliger er 1 parkeringsplads pr seniorboliger + 10 procent til gæsteparkering. Derudover anlægges der handicapparkering. Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).



1.F.13 Ørnekærs Vænge grønt område

Hovedanvendelse Rekreativt formål

Zonestatus Landzone

Bebyggelsesprocent

Maks. antal etager

Maks. bygningshøjde

Specifik anvendelse Indre grøn kile

Bebyggelsesart

Særlige bestemmelser Området må ikke bebygges.
Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Naturbeskyttelsesloven

Åbeskyttelseslinje

Langs Lille Vejleå er der en 150 meter åbeskyttelseslinje. Den sydligste lokalplanafgrænsning er ca. 100 meter fra åen.

Formålet med åbeskyttelseslinjer er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

Den del af åbeskyttelseslinjen, der ligger i lokalplanområdet, vil Ishøj Kommune søge Miljøstyrelsen om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som afkastes fra fredskovsarealet ved lokalplanens østlige afgrænsning.

Den østlige del af lokalplanen overlappes visse steder af fredsskov. På fredskovspligtige arealer må der ikke opføres bygninger, etableres anlæg eller gennemføres terrænændringer.

Den del af skovbyggelinjen, som ligger i lokalplanområdet, vil Ishøj Kommune søge Miljøstyrelsen om at få ophævet samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

Museumsloven

Kroppedal Museum har udført arkæologiske undersøgelser, inden området er taget i brug.

Skulle der i forbindelse med jordarbejder på arealer, findes fortidsminder, vil disse være 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.

Langs fredskoven ligger et beskyttet dige, der er omfattet af museumsloven § 29a.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget klassificering som "lettere forurenede jord". De områder, der bliver undtaget områdeklassificeringen, er kendetegnende ved at være yngre boligområder. Der skal dermed ikke ansøges om jordflytning, medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er klassificeret som forurenede.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ca. 2.200 meter fra kysten og er dermed inden for de 3 km, der er en del af det kystnære byområde.

Bebyggelsen på området vil henholdvis være etagebyggeri på maksimum tre etager på 10 meter med et glasoverdækket gårdrum i op til 15 meter ved saddeltagets tagryg og en rækkehusbebyggelse med en maksimum højde på 8,5 meter.

Fredskoven øst for bebyggelsen har trækroner med en højde mellem ca. 10-20 meter. De laveste træer står tættest ved ådalen. Etagebyggeriet er placeret i området ved laveste træer. Da byggeriets primære højde er på 10 meter, vil træernes højde og afstanden på over 2 km til kysten betyde, at bygningen ikke vil kunne opleves væsentligt fra kysten.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 2.04 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.

Servitutter for matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj omhandler ledninger og ekspropriation i forhold til Baldersbækstien.

Der ophæves ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Støj

Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er med sin placering tæt på Køge Bugt Motorvejen udsat for støj ligesom de tilstødende naboer. Med vedtagelse af denne lokalplan skal det sikres, at støjbelastningen i lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje. I lokalplanen stilles der krav til at ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke må tages i brug før, at det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Ishøj Kommune og Vejdirektoratet er opmærksom på udfordringerne med støj fra motorvejen og arbejder kontinuerligt for at minimere støjgener herfra. I 2021 blev der bl.a. anlagt en 12 meter høj støjvold langs motorvejen og afkørselsramperne.

Lokalplanen muliggør at afskærmning af bebyggelse kan ske i fornødent omfang. Ishøj Kommune arbejder kontinuerligt med andre kommuner i Gate21s Silent City samarbejde, om at sikre at Vejdirektoratet opfører bedre støjværn ved motorvejene og står bag et forslag om at hastigheden på motorvejen sættes ned for at minimere støjgener.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2021-27.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

En del af Ishøj Kommune er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I OD områder skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbyggeri, der ikke er en grundvandstruende aktivitet.

Forsyning

Spildevand og regnvand

Det er kommunens målsætning at mest muligt vand håndteres lokalt, inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkering, tagvand fra byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Etagebyggeriet opsamler regnvand fra vinterhavens glastag og genbruger det til vanding af havens planter. Som en del af de fælles friarealer bliver der anlagt en grøft, hvor regnvand fra parkeringsplads og overskydende regnvand fra de fælles friarealer bliver ledt til og bliver ført videre til et regnvandsbassin i fredskoven, der ligger uden for lokalplanområdet.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes i dag med fjernvarme.

Vandforsyning

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

Klima og Energiplanlægning

LAR og Klimatilpasning

På grund af de stigende regnmængder, der er blevet en større udfordring de seneste år, har Ishøj Kommune vedtaget en Spildevandsplan 2024, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til hvilke tiltag, der skal anvendes for at afhjælpe konsekvenserne af de store regnmængder. Regnvand skal holdes på egen grund, og det kan for eksempel ske ved at forsinke det ved brug af grønne tage, indretning af areal på

terræn med regnvandsbede eller grøfte, hvorfra vandet kan fordampe eller ledes videre, etablering af underjordisk bassin til opsamling af regnvand samt sikre at fast belægning er permeabel.

Solceller

Lokalplanen muliggør solceller på etagebyggeriet og giver mulighed for solceller på rækkehusenes tage, da solenergi underbygger intentionerne om bæredygtighed for bebyggelsen.

Grønne tage

Grønne tage bidrager effektivt til klimatilpasning, fordi de kan optage nedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed kloakker og spildevandsanlæg for store mængder af vand.

Derudover er grønne tage smukke at kigge på, fordi de små tagplanter (fx stenurter og husløg) ændrer farve i takt med årstidernes skiften.

Lokalplanen giver mulighed for grønne tage på bebyggelsen.

Brand og redningsforhold

Ved etagebyggeriet bliver der anlagt en brandvej langs de tre længer med boliger. Brandvejen bliver en del af det fælles friareal og skal anlægges med græsarmering, så den får et grønt udtryk.

Renovation

Etagebebyggelsen bliver forsynet med en affaldsstation på terræn og en miljøstation, 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.

Rækkehusene har egen kildesortering som en del af forhaven ud til adgangsvejen, så alle affaldstyper kan afhentes ved boligen.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af kommuneplantillæg og 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 b) Anlægsarbejder i byzoner herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Der er gennemført en screening af planen og denne har været i høring hos Kroppedal, Vejdirektoratet og Park-, Vej- og Miljøcenteret, som berørte myndigheder jf. § 32.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet et afgrænsningsnotat for miljøvurdering af kommuneplantillæg og lokalplanforslag. På baggrund af afgrænsningsnotatet er der udarbejdet en miljørapport, der redegør for trafikstøj fra motorvejen og Ishøj Parkvej. For at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt indenfor lokalplanområdet, er det en betingelse for ibrugtagningen af bebyggelsen, at støjen nedbringes. Miljøvurderingen kan læses i sin helhed i bilag til lokalplanen.

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 sikre områdets anvendelse til boligformål med mulighed for at opføre et etagebyggeri som bofællesskab og rækkehuse,
- At sikre en landskabelig overgang mellem boligbebyggelse og grøn kile/fredskov,
- At sikre forbindelse Ørnekers Vænge til det eksisterende stinet ved Lille Vejleå og Ishøj Søpark.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj samt de matrikler, der efter planens endelige vedtagelse udstykkes herfra.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdets delområde A og B overgår til byzone.

Delområde C ligger i grøn kile og fastholdes i landzone.

Delområder kan ses på [kortbilag 1](#).

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

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

§3.2 Grundstørrelser

Rækkehusgrundene skal have en størrelse på minimum 200 m².

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på [kortbilag_1](#).

§4.2 Lokalplanområdet

Delområde A og B, som vist på [kortbilag_1](#), må kun anvendes til boligformål.

Delområde C, som vist på [kortbilag_1](#), må kun anvendes til grønt område.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

Ny bebyggelse - etageboliger og rækkehuse - skal placeres indenfor de på [kortbilag 2](#) viste byggefelter.

Der må maksimum opføres 12 rækkehuse.

Småbygninger som overdækket cykelparkering og affaldsstation må opføres udenfor byggefelt, men deres placering skal være tæt på etagebygningen og indenfor delområde B, som vist på [kortbilag 3](#).

Rækkehuse

§5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for rækkehusgrundene må ikke overstige 60 pr. matrikel.

§5.3 Bygningshøjde

Rækkehusenes bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter.

§5.4 Carporte til rækkehuse

Der skal opføres carporte til rækkehusene. De skal opføres med en placering, som vist på [kortbilag 2](#). Carporte til hver bolig skal være maksimum på 20 m² og være sammenbygget med en nabocarport.

For hvert rækkehus må maksimum 5 m² af carporten lukkes af til udhus. Det skal etableres tættest ved boligen.

§5.5 Udhuse

Ved hvert rækkehus skal der opføres et udhus på maksimum 5 m². Det skal have en højde på maksimum 2,5 meter.

De skal placeres i baghaven.

§5.6 Affaldsstation

Rækkehuse skal have etableret en affaldsstation i forhaven ud til vejen. Den skal være sammenbygget for to boliger af gangen.

Etageboliger

§5.7 Etagemeter

Det samlede antal etagemeter for etageboligerne må ikke oversige 5.000 m². Der skal derudover være én vinterhave på maksimum 1.500 m².

Bebyggelsesprocenten for delområde B må maksimum være på 55, og etageboligerne må ikke overskride byggefeltet, som vist på [kortbilag 2](#).

§5.8 Bygningshøjde

Boliglængernes højde må ikke overstige 10 meter.

Etageboligernes facader skal udføres med murkrone, der er minimum 0,2 meter højere end den bagvedliggende tagflade.

Tekniske anlæg kan etableres op til en maksimum højde af 2,5 meter over taget på etagebebyggelsen. Tekniske anlæg, der er over 1 meter højere end taget, skal placeres på den del af bygningens tag, der er nærmest vinterhaven for at mindske de synsmæssige gener fra omgivelserne.

Vinterhavens højeste punkt på glasoverdækningen må ikke overstige 15 meter.

Note - Bygningshøjde

Bestemmelsen om murkronens højde sikrer, at det direkte udsyn til de tekniske installationer mindskes.

§5.9 Cykelparkering

Ved etageboligerne skal der placeres overdækket cykelparkering med en maksimum højde på 2,5 meter.

De må opføres udenfor byggefelt, men deres placering skal være tæt på etagebygningen og indenfor delområde B, som vist på [kortbilag 3](#).

§5.10 Affaldsstation og miljøstation

Miljøstation skal være på maksimum 100 m² og være overdækket med en maksimum højde på 2,5 meter.

De må opføres udenfor byggefelt, men skal have en placering, så der er adgang fra parkeringsplads eller brandvej/sti, som vist på [kortbilag 3](#).

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Rækkehuse

§6.1 Udtryk

Rækkehusene skal opføres som to stænger i den nordlige del af lokalplanområdet.

§6.2 Facader

Rækkehuse skal opføres med blødstrøgne facadesten i gullige eller grålige nuancer.

Vinduesrammer skal udføres med en mørk farve og må ikke være vindueskassetter.

§6.3 Terrasser

Der kan anlægges terrasser med fliser på begge sider af rækkehusene.

§6.4 Tag

Tag skal udføres som saddeltag i sort tegl.

Der må placeres skrå vinduer i taget.

§6.5 Småbygninger

Udhuse

Facader på udhuse skal være i enten hårdt træ som for eksempel lærketræ eller i træ med en mørk farve.

Træprofiler på udhuse skal opsættes som lister i en lodret retning.

De skal have fladt tag af tagpap.

Udhusene skal være ensartet i farve for hele bebyggelsen.

Carporte

Carporte skal opføres i stål med mørkt fladt tag og være i en mørk farve.

Carporte skal være ensartet i materiale og farve for hele bebyggelsen.

Affaldsstation

Affaldsstationen skal være i hårdt træ i en mørk farve.

Afskærmningen skal have trælister opsat med en lodret orientering med afstand imellem.

Affaldsafskærmningen skal være ensartet i farve for hele bebyggelsen.

Etageboliger

§6.6 Udtryk

Etagebebyggelsen skal opføres som en tre-længet boligbebyggelse i tre etager omkring et fælles gårdrum - en vinterhave - som skal glasoverdækkes og have en nordvendt glasfacade.

§6.7 Facader

Etagebyggeriet skal opføres med facader af lys gråbrun blødstrøgen teglsten med forskellige nuancer.

Vinduesrammer og døre skal være i træ eller aluminium i en mørk farve.

§6.8 Altan og terrasser

Etagebebyggelsen skal opføres med altaner til hver bolig på de ydre facader.

Alle altaner skal være af samme type, udformning og materialer.

Altaner skal gives en længde på mellem 3 - 4,5 meter og have en dybde på maksimum 1,5-1,8 meter.

Boliger i stueetagen skal have terrasser.

Terrassernes dybde må maksimum være fem meter. De skal anlægges med fliser.

Altaner og terrasser må gerne overdækkes og skal være ensartede for hele bygningen.

§6.9 Tag

Etagebebyggelsen skal opføres med flade tage beklædt med tagpap eller udføres som grønne tage.

Vinterhaven skal have symmetrisk saddeltag i glas med en hældning på 10-20 grader.

Afskærmning af teknik såsom elevatorårn, ventilationsagregater og andre større tekniske anlæg, såsom rørføringer, luftaf- og indkast, skal udføres i strækmetal eller perforeret metalplade i en mat grå eller hvid farve.

Inddækninger af elevatorårn, ventilation og lignende må have en højde over murkrone på maksimum 2,5 meter og skal placeres så langt inde på taget som muligt.

§6.10 Småbygninger

Cykelparkering, affaldsstation, miljøstation skal have facader i træ som for eksempel lærketræ, metal og/eller pladebeklædning i en mørk farve.

Tagene skal udføres med tagpap eller som grønne tage.

Generelt

§6.11 Belysning på bebyggelsen

Der må kun opsættes væghængt, nedadrettet belysning på facader ved indgangsdøre.

§6.12 Antenner og paraboler

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra vej og skal placeres, så de er afskærmede af omgivende hæk eller fast hegn.

§6.13 Skiltning

Der må kun opsættes skilte som nummerering og lignende orientering på udvendige facader.

Skilte må ikke i sig selv være lysende.

§ 7 Vej, sti og parkering

Vej

§7.1 Overkørsler

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ørnekærs Vænge med to overkørsler.

Overkørsler skal etableres som eksisterende overkørsler i området for at skabe sammenhæng i området.

Vej i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej med en status som stille-/legevej.

§7.2 Bredde

Kørebaneareal skal udføres med samme belægning som Ørnekærs Vænge og have en bredde på syv meter.

Der skal være bump og/eller forsætninger i vejforløbet ved rækkehusene.

Ved vej- og parkeringsarealer skal der være kantsten i granit.

§7.3 Vejbyggelinje

Carporte og affaldsstationer skal være placeret 1,5 meter inde på grunden fra vejen ved rækkehusene.

Arealet skal anlægges med fliser og være ensartet for hele vejen ved rækkehusene.

§7.4 Brandvej

Der skal etableres et køreareal til brandvej langs boliglængerne mod syd og øst ved etageboligerne, som vist på [kortbilag 3](#).

Mod vest skal brandvejen kombineres med stien langs parkeringspladsen, som vist på [kortbilag 3](#).

Langs facaderne skal arealet være anlagt med græsarmering, så udtrykket bliver grønt.

På adgangsstien fra parkeringsplads til indgangparti til etagebyggeriet skal belægning være med fliser eller asfalt, der kan tåle kørsel med tunge køretøjer.

Brandvejen skal have en bredde på minimum tre meter.

Brandvejen må ikke bebygges eller beplantes. Græsarmering er dog tilladt.

Sti

§7.5 Etablering

I forbindelse med parkeringspladsen til etageboligerne skal der anlægges adgange til en sti, der løber parallelt med parkeringspladsen, som vist på [kortbilag 3](#).

Stien, der løber langs parkeringspladsen, skal anvendes til brandvej og have en minimum bredde på 3 meter. Heraf skal 1,5 meter være belagt med fast belægning, og de sidste 1,5 meter skal anlægges som et armeret begrønnet areal, der integreres med fælles de friarealer.

Delområde C skal have etableret en sti, der forbinder stien syd for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge til overgangen til Ishøj Søpark. Stien skal have et bugtet forløb ind imellem de plantede trægrupper.

§7.6 Belægning

Adgangsstien ved og omkring parkeringspladsen til indgangspartiet til etagebyggeriet, som vist på [kortbilag 3](#), skal være anlagt med fliser eller asfalt. Se også § 7.4.

Stier, der forbinder området til fredskoven og er forbindelsessti mellem sti syd for Ørnekærs Vænge og Ishøj Søpark, skal være belagt med grus og være minimum 1,5 meter bredde. De er på [kortbilag 3](#) betegnet som Fællesstier natur.

Parkering

§7.7 Antal cykelparkeringspladser

Der skal etableres minimum 1,5 cykelparkeringspladser per etagebolig.

50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

§7.8 Antal parkeringspladser

Der må indenfor lokalplanområdet ikke parkeres lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kg.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer, såsom campingvogne, både, trailere og varebiler.

Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads per seniorbolig. Der skal anlægges 6 parkeringspladser, der kan bruges af gæster. Parkeringsnormen er dermed 1,1 parkeringsplads per seniorbolig. Derudover er der i forlængelse af parkeringspladsens nordøstlige del til etagebyggeriet et udlæg på 10 parkeringspladser, der kan anlægges ved behov.

Der skal etableres 1,5 parkeringsplads per bolig ved rækkehusene. Mindst én parkeringsplads skal anlægges ved egen bolig.

Parkeringspladser skal have et areal på minimum 5 x 2,5 meter bred.

Parkeringspladser skal anlægges, som vist på [kortbilag 3](#).

§7.9 Handicapparkering

Der skal anlægges minimum fire handicapparkeringspladser ved seniorboligerne udover de almindelige parkeringspladser.

De skal anlægges så tæt ved indgangen som muligt.

Tre parkeringspladser skal have et areal på minimum 5 x 3 meter.

Yderligere skal én handicapparkeringsplads have et areal på 8 x 3,5 meter. Her kan de bagerste tre meter af parkeringspladsen være en del af færdselsarealet.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Trærækken ved Ørnekærs Vænge

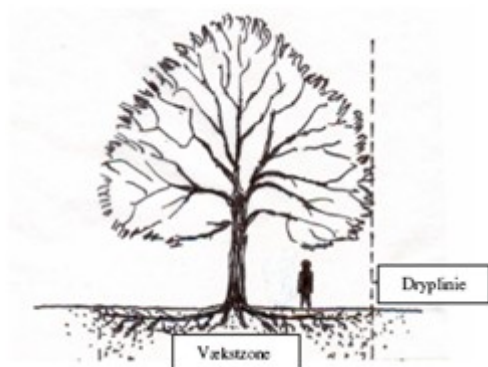
Trærækken langs Ørnekærs Vænge skal bevares.

Ved de to vejadgange til lokalplanområdet må der fældes de nødvendige træer for at give plads til overkørslen.

Der må ikke ske ændring af jorden eller jordoverfladen nedenfor træernes drypzone. Se figur 2.

Ud mod Ørnekærs Vænge skal der etableres en hæk på maksimum 1 meter mellem vej og parkeringsplads.

Note - Trærækken ved Ørnekærs Vænge



Figur 2 Illustration af træernes drypzone.

§8.2 Delområde A og B

Der skal på de fælles friarealer plantes spredte træer, trægrupper og buske, så området fremstår med parkpræg med en variation af langt og klippet græs.

Langs grøften skal der plantes spredte træer og mindre trægrupper, der forstærker grøftens forløb.

Der skal etableres en hæk med en højde på maksimum 1 meter langs Ørnekærs Vænge som afskærmning af parkeringsarealet.

§8.3 Delområde C

I delområde C skal der plantes grupper af træer med naturligt forekommende arter.

Trægrupperne skal placeres, så der skabes kig mellem bebyggelsen og ådalen. Eksempelvis fra adgangsområdet ved etagebyggeriet og adgangssten langs parkeringspladsen.

Der skal etableres en sti, der forbinder stien syd for parcelhusområdet til overgangen ved Ishøj Parkvej til Ishøj Søpark. Stien skal have et buget forløb og være grusbelagt.

Generelt

§8.4 Belysning

Udendørs belysning, herunder vejbelysning, skal være afskærmet og må kun give lys, der er nedadrettet.

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

Udendørs belysning på parkeringsplads og vejbelysning må ikke placeres højere end 4 meter over terræn.

Belysning langs stien øst for parkeringspladsen og stien fra parkeringspladsen til indgangen til etageboligerne skal have belysning, der skaber tryghed og kan suppleres med pullerter med en maksimum højde på 1,2 meter. Stien er vist som Adgangssti på [kortbilag 3](#).

De resterende stier må ikke være belyst.

§8.5 Hegn

Rækkehuse

Ved rækkehusene må der etableres fast og levende hegn/konstruktion i naboskel og mod skel til fællesarealer og vej.

Hegn skal være ensartet for hele bebyggelsen. Fast hegn skal suppleres med beplantning som hæk eller lign. ud mod fællesarealer.

Etageboliger

Etageboligernes terrasser skal være afgrænset af fast eller levende hegn/konstruktion til naboer og det fælles friareal.

Hegn og fast konstruktion skal være ensartet for bebyggelsen.

§8.6 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

§8.7 Terrænregulering

Der må ikke ske ændring af jorden eller jordoverfladen indenfor træernes drypzone langs Ørnekærs Vænge.

På fredskovspligtige arealer, som vist på kortbilag 4 , må der ikke opføres bygninger eller etableres anlæg.

Terræn i overgangene mellem delområde A og B og delområde B og C skal være med et naturligt fald.

§8.8 Støjskærm

Der kan opføres hegn eller anden fast konstruktion til afværgning af støj. Alle former for støjafskærmning skal være ensartet ved den pågældende bebyggelse.

§8.9 Dige

Diget langs fredskoven skal respekteres og må ikke ændres.

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR

Der skal etableres et regnvandsopsamlingsanlæg fra vinterhavens glastag under etagebebyggelsen til vanding af planter og træer i vinterhaven.

Overfladevand fra større parkeringspladser og trafikerede veje skal renses via grøft med filterjord, som vist på kortbilag 4, inden tilslutning til Ishøj Forsynings eksterne regnvandssystem. Grøft ved parkeringsplads kan erstattes af sandfang og olieudskiller.

Der skal etableres grøfte på tværs af de fælles friarealer, der skal lede overfladevand ned til et kommende regnvandsbassin udenfor lokalplanområdet.

Forsinkelse af regnvand kan etableres som robuste LAR løsninger.

Grundejerforening for delområde A og B er ansvarlig for driften af de interne afløbssystemer for regnvand.

§9.2 Solenergi

Etageboliger

Der kan opsættes maksimum 20 graders skråstillede solenergianlæg på bebyggelsens tag.

Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelsens facader, hvis de placeres parallelt og plant med facaden.

Solenergianlægget må maksimum have en glansværdi på 10.

Rækkehuse

Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelsens tage, hvis de placeres parallelt og plant med tagfladen.

Solenergianlægget må maksimum have en glansværdi på 10.

Note - Solenergi

Solenergianlæggets fastsatte glansværdi minimerer eventuelle blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsyning ApS.

§ 11 Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening/ ejerforeninger for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforening/ejerforening skal oprettes senest, når Byrådet kræver det.

Alle grundejere/ejere er pligtige til at være medlemmer af grundejerforening/ejerforening inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer, herunder regnvandsløsninger.

Grundejerforeningen/ejerforeningen skal være stiftet, når der gives en ibrugtagningstilladelse, og foreningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§12.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

§12.2 Anlæg af vej, parkeringspladser, sti, opholdsareal

Før boligerne må tages i brug skal adgangsveje, parkeringspladser og stier være etableret inden for lokalplanområdet jf. § 7.

§12.3 Håndtering af overfladevand

Boligerne må ikke tages i brug, før matriklernes tag- og overfladevand er tilsluttet forsyningens regnvandssystem.

§12.4 Forsyningsnettet

Boligerne må ikke tages i brug, før de er tilsluttet forsyningsnettet.

§12.5 Ubebyggede arealer

Før boligerne må tages i brug skal hegn, beplantning og belysning være etableret inden for lokalplanområdet jf. § 8.

§12.6 Grundejerforening

Boligerne må ikke tages i brug, før der er dannet en grundejerforening, der gælder for rækkehusene og etagebyggeriet samlet jf. § 11.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Lokalplanområdet har ikke en eksisterende lokalplan.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

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 10 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.

§15.2 Endelig vedtagelse

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.

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan 2.04 Ørnekærs Vænge Syd af Ishøj Byråd d. 28. maj 2024.

På byrådets vegne

Merete Amdisen

/

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.

Anvendelse og delområder

Anvendelse og delområder

Kortbilag 1



Lokalplansgrænse: —
Matrikelnr.: 15m
Delområder:
Delområde: A
Delområde: B
Delområde: C

Målestok 1:2.000

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang og placering

Kortbilag 2



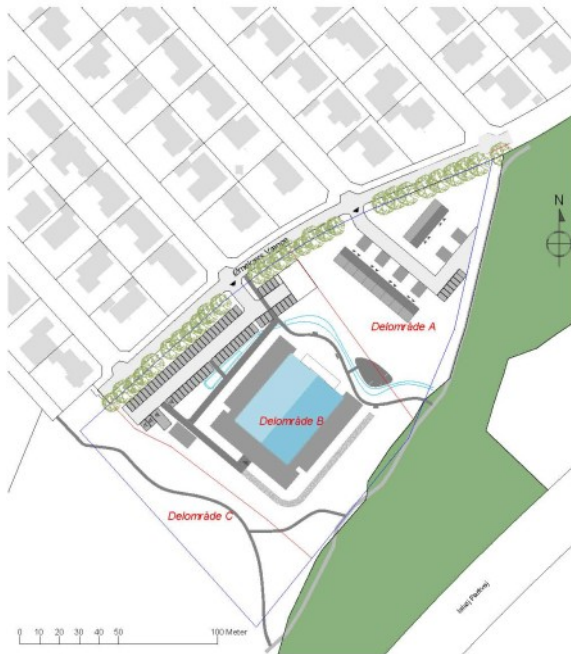
Lokalplansgrænse: ———
 Byggefelt: - - - - -
 Matrikelskel:
 Maks. etageantal
 i byggefelt:
 ■ 1 etage småbygninger
 ■ 2 etager
 ■ 3 etager
 ■ Glasoverdækket gårdrum

Målestok 1:2.000

Veje, stier og parkering

Vej, sti og parkering

Kortbilag 3



Lokalplansgrænse: —
 Fællessti: 
 Parkering: 
 Handicaparkering: 
 Vej: 
 Carport: 
 Brandvej: 
 Overdækket
 cykelparkering: 

Målestok 1:2.000

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer

Kortbilag 4



Lokalplansgrænse: ———
 Fælles friarealer
 Private haver
 LAR
 Hække
 Gruppe af træer
 Terrasser

Målestok 1:2.000

Illustrationsbilag 1

Illustrationsplan

Kortbilag 5



Lokalplansgrænse: _____

Målestok 1:2.000