

Lokalplan

2.01 - Boligområde, Industriskellet 9-13



Lokalplanen er under udarbejdelse



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Eksisterende forhold	5
Fremtidige forhold	11
Overordnet planlægning	25
Øvrig planlægning og lovgivning	28
Bestemmelser	39
§ 1 Lokalplanens formål	40
§ 2 Område og zonestatus	41
§ 3 Matrikulære ændringer	42
§ 4 Anvendelse	43
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	44
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	46
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	50
§ 8 Vej, sti og parkering	53
§ 9 Klima og energi	55
§ 10 Forsyning	56
§ 11 Grundejerforening	57
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	58
§ 13 Servitutter	60
§ 14 Retsvirkninger	61
Vedtagelsespåtegning	62
Kort og bilag	63
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold	64
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering	65
Kortbilag 3 Ubebyggede arealer	66
Kortbilag 4 Situationsplan	67
Skyggediagram	68

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning.

Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Ishøj er en næsten fuldt udbygget kommune, og derfor er der fokus på at omdanne og forny eksisterende byområder, så kommunen fortsat kan udvikles og være et godt sted for dens borgere at bo, leve og arbejde i.

På den baggrund omdannes det tidligere erhvervsområde Sydengen gradvist til et område med forskellige byfunktioner og nye attraktive boligområder med en forholdsvis intensiv og bymæssig udnyttelse af arealerne. En grøn struktur prioriteres højt i denne udvikling.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af Sydengen, hvis centrale placering tæt på Ishøj Station og Ishøj Bycenter danner grundlag for en omdannelse af erhvervsområdet til et område med blandede byfunktioner. En investor har i 2022 opkøbt ejendommene på Industriskellet 9-13, som lokalplanområdet er omfattet af, og har udarbejdet et projekt for opførelse af ca. 140 boliger. Projektet er udviklet i overensstemmelse med helhedsplanen for Sydengen som blev vedtaget i 2022.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligområde og gøre det muligt at realisere opførelse af ca. 140 nye boliger som etagebyggeri og rækkehuse mellem Industriskellet og Ishøj Strandvej. Lokalplanen bidrager dermed til den planlagte omdannelse fra erhverv til boligområde, og byggeriet tilpasses det omkringliggende område, hvor der flere steder allerede er realiseret boligområder som etagebyggeri og rækkehuse.

Lokalplanen skal sikre, at boligbyggeriet fremadrettet vil danne ramme om et levende og attraktivt hverdagsliv, og derfor stilles der krav i lokalplanen til, at der skabes en høj kvalitet i byggeriets arkitektur samt i den grønne profil på de fælles udearealer. Bebyggelsens kvalitet og karakter skabes gennem valg af materialer og i en variation i arkitekturen. På de fælles udearealer skabes der kvalitet og karakter med rekreative klimatilpasningsløsninger, biodiversitet, forskellige muligheder for ophold samt en bearbejdning af landskabet.

I lokalplanen vil der være fokus på etablering af fælles faciliteter. Der stilles derfor krav til, at der ud over opholdsmuligheder på de fælles udearealer etableres supplerende indendørsfaciliteter, hvor beboerne har mulighed for at samles.

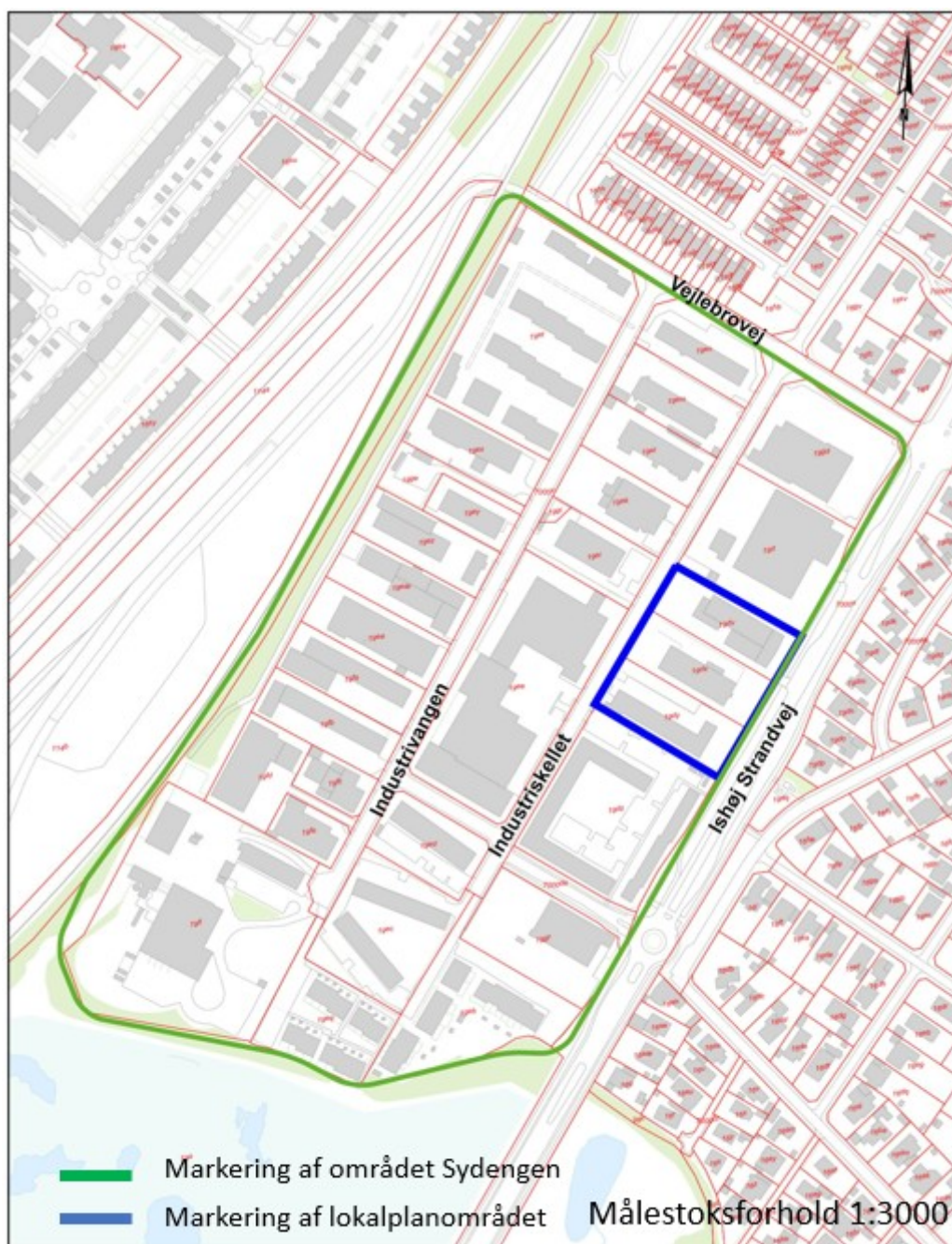
Lokalplanens formål er også at sikre, at der etableres bæredygtige og klimatilpassede tiltag. Tiltag som fx tilbageholdelse af regnvand, solceller, grønne tage og forberedelse til elledestandere på alle områdetets parkeringspladser.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, udgør ca. 8700 m² og er omfattet af matrikel 19dv, 19dx og 19dy Ishøj By, Ishøj.

Lokalplanområdet er en del af Sydengen, det tidligere "Lille Erhvervsområde". Området er i en omdannelsesproces som forventes at forløbe over en årrække i takt med, at virksomhederne flytter fra området.



Kort, hvor lokalplanområdet er markeret med blå og Sydengen er markeret med grøn

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til erhverv.

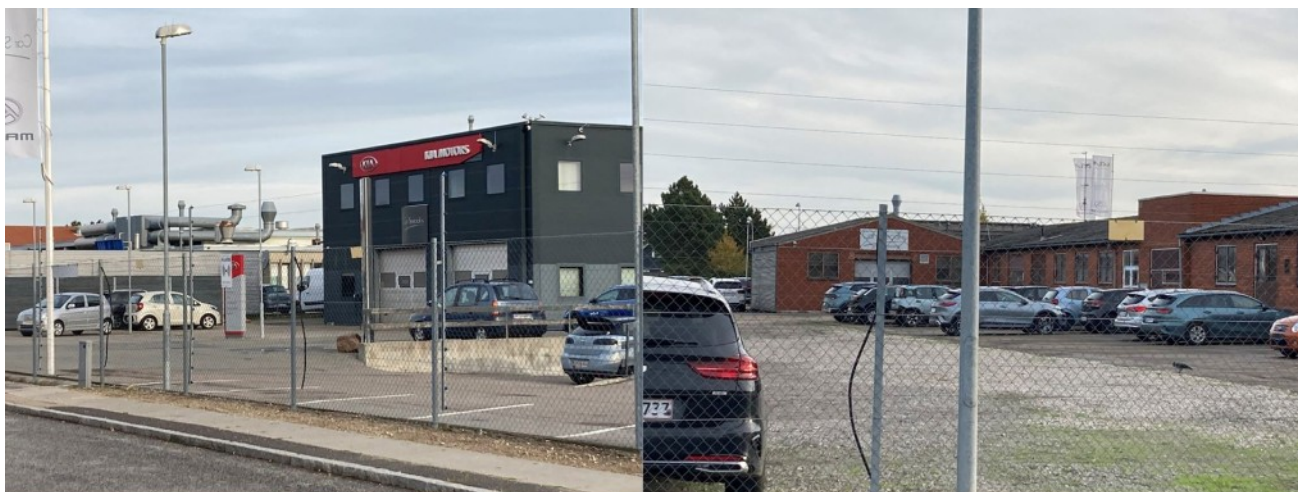
Bebyggelse

Bebyggelsen består af erhvervsbygninger der udlejes til bilforhandler og bilværksted. Bygningerne åbner sig med glasfacader ud mod Ishøj Strandvej som kan ses på nedenstående billede.



Bilforhandlere med glasfacader ud mod Ishøj Strandvej

Bygningerne på lokalplanområdet er opført i både én og to etager, og de fleste facader er beklædt med lyse og mørkegrå facadeplader samt større glaspartier. Bygningerne har en typisk karakter af erhverv, og det er derfor ikke være muligt at genanvende bygningerne som de fremstår i dag til boligbyggeri. Nedenfor er vist de eksisterende bygninger, hvor højder og materialer kan ses.

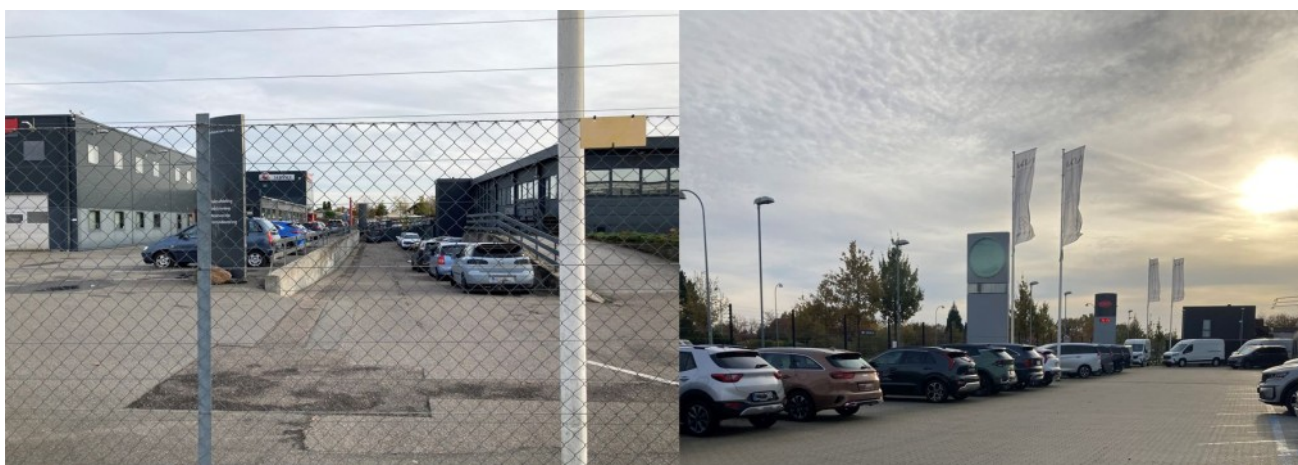


Eksisterende bebyggelse

Ubebyggede arealer

Områdets større udearealer er befæstet med asfalt og fliser og bliver anvendt til parkering.

Der er på området større terrænforskelle som vist på nedenstående billeder.



Lokalplanområdets udearealer, hvor belægning og terrænforskelle kan ses

Ud mod Industriskellet og Ishøj Strandvej er der opsat et højt trådhegn.



Områdets trådhegn ud mod Ishøj Strandvej.

Vej, sti og parkering

Virksomhederne har indkørsel til lokalplanområdet fra Industriskellet og fra Ishøj Strandvej. Indkørsel fra Ishøj Strandvej er i dag kun en indkørsel, og det er derfor ikke muligt at køre fra lokalplanområdet ud på Ishøj Strandvej.

Der er adgang fra lokalplanområdet til fortov på både Industriskellet og Ishøj Strandvej.

Parkering foregår på lokalplanområdet.

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet bliver afgrænset af vejene Industriskellet mod vest og Ishøj Strandvej mod øst.

Syd for lokalplanområdet ligger også en nyere boligbebyggelse der blev opført i 2020 og mod øst to kulturforeninger. Øst for lokalplanområdet ligger Ishøj Strandvej samt et parcelhuskvarter. Mod vest ligger også erhvervsbygninger og Industriskellet 10 der er opkøbt af Ishøj Kommune, og som i fremtiden skal udlægges til en grøn fælles plads. Nordøst for området ligger en bilforhandler med bilværksted og autolaker værksted samt en dagligvarebutik.

Erhvervsbygningerne i det omkringliggende område er opført på forskellige tidspunkter og fremstår meget blandet i materialer, farver og byggestil.



Byggestilen i det omkringliggende område fremstår meget blandet

Lokalplanområdet ligger placeret under 800 meter fra Ishøj Station samt Ishøj Bycenter.

Fremtidige forhold

Zonestatus og anvendelse

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse fastlægges til boligområde, caféer, mindre butikker, og kreative værksteder.

Bebyggelse

Projektet for lokalplanområdet er udarbejdet med udgangspunkt i helhedsplanens principper.

Bebyggelsen skal opføres som etagebyggeri samt rækkehusbebyggelse i varierende etagehøjder fra 2 til 5, hvor etagerne stiger fra Ishøj Strandvej og mod Industriskellet (fra øst mod nordvest). Det betyder, at de højeste bygninger er placeret længst væk fra Ishøj Strandvej.

Placering af bygningerne skaber et større centralt fælles gårdrum, et fælles udeareal der er mulig at tilgå direkte fra Industriskellet samt intime stiforløb ved rækkehusene.



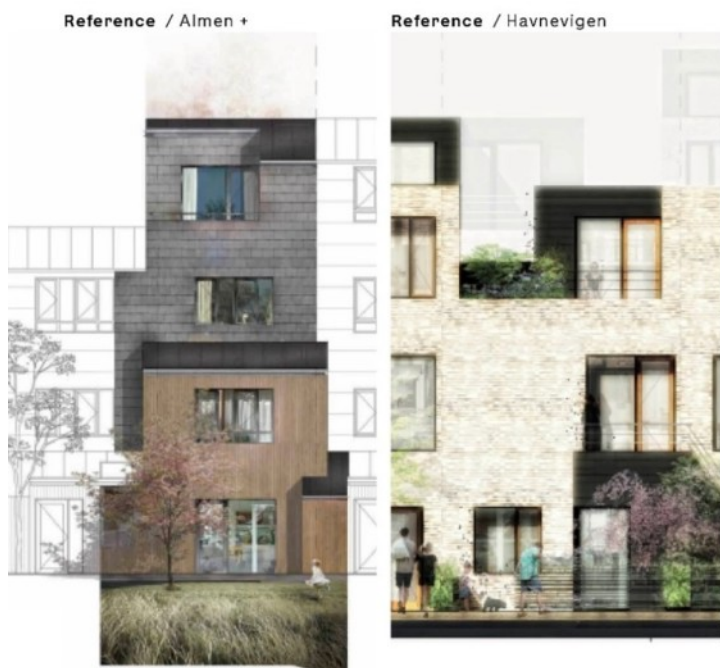
Illustration af projektet for Industriskellet 9-13

Projektet har sin egen karakter og identitet der skal bidrage til Sydengen med variation og kvalitet i overensstemmelse med helhedsplanens principper, hvilket sikrer at området ikke fremstår monoton.

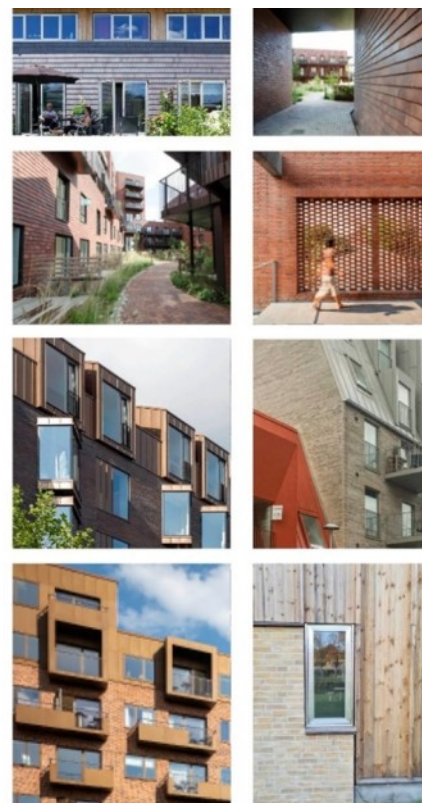
Arkitektur

Facader og materialer

Bebyggelsen er udformet som etagebyggeri i varierende højder. Facader opføres med forskellige materialer der sammensættes og med materialer der indfarves i forskellige farver. Dermed bidrager facaderne til at understøtte oplevelsen af variation i arkitekturen. Nedenfor ses flere eksempler på mulige facader og samspil mellem materialer der skaber et varieret og levende udtryk.



Eksempler på facader i blandede materialer



Facader skal udføres i et samspil med tegl, skifer eller træ, hvor enkelte elementer kan udføres i stål. Træbeklædning kan opføres med ubehandlet og naturlig overflade eller malet/pigmenteret i klassisk farveskala som københavner grøn, okkergul og/eller svensk rød. Eksempler på facader i de nævnte materialer og farver kan ses på nedenstående billede.



Eksempler på sammensatte materialer og farvede træ der giver et godt samspil i arkitekturen

Opgange markeres tydeligt i facaden iht. beskrivelse i helhedsplanen. En større åbning i bebyggelsens nordvestlige hjørne sikrer forbindelse til den grønne fælles plads der er planlagt på Industriskellet 10. Denne åbning vil sammen med andre opgange skabe flere kig fra Industriskellet til boligbebyggelsens grønne gårdrum. Kantzone mellem bygning og gade samt gavle mod Industriskellet kan med fordel beplantes for at etablere en grøn forbindelse mellem lokalplanområdet og Industriskellet 10. Der stilles krav til i lokalplanen at dele af bebyggelsens gavle skal beplantes.

Tag

Bebyggelsen er tænkt med varierede tagformer, og tage opføres derfor således, at bebyggelse i 1-3 etager udføres med shedtag, ensidig hældning eller sadeltage. Bebyggelse på 4-5 etager opføres med ensidige københavnertage. Sidstnævnte kan etableres med solceller på den flade del af taget og/eller som integrerede solceller i taget. På bebyggelse op til 3 etager kan der udføres mindre tagterrasser eller grønne tage. Tagterrasser placeres strategisk så der skabes mindst mulig risiko for indbliksgener ift. det eksisterende boligkvarter på den østlige side af Ishøj Strandvej.

Altangange ved etagebyggeri

Ved flere af etagernes inderside etableres der altangange der giver adgang til boliger ved etagerne. Altangangene udformes, så de sikrer mulighed for ophold samt en frodig grøn karakter. Værn udføres som gitter, helt eller delvis, for at sikre gode forhold for slyng- og klatreplanter. Derudover udføres altangange i materialer der sammen med beplantning giver et varmt og hyggeligt udtryk.



Eksempler på altangange i etagebyggeri der kan bidrage med frodige og mindre udearealer for beboerne

Indbliksgener

Bebyggelsens placering ud mod Ishøj Strandvej betyder, at der ikke skabes indbliksgener ift. det overfor beliggende villakvarter mod øst. Nedenfor på billedet ses fire studier, hvor dronebilleder viser de indblik der vil være mod villakvarteret i henholdsvis 2, 3, 4 og 5 etager. Ved fjerde og femte etage er billederne taget i en højde, der svarer til at stå på bygningernes tag, så også indblik ved fx opførelse af tagterrasse er medregnet.



Ubebyggede arealer

Bygningsstrukturen skaber flere fælles gårdrum med gode sol/skyggeforhold. Det største gårdrum er beliggende centralt i etagebebyggelsen og afskærmet fra parkering og trafik. Gårdrummet er hævet, da der etableres parkering delvist under terrænen i området. I sydvest mod Industriskellet trækkes bebyggelsen tilbage, og her dannes også et fælles udeareal, det urbane rum der er mulig at tilgå direkte fra Industriskellet. Derudover skabes der smalle interne stiforløb på terrænen ved rækkehusbebyggelse samt altangange med mulighed for ophold på indersiden af etagebyggeriet.

Opholdsarealerne skal være sanselige og fremstå frodige med stor variation i funktion, materialitet og beplantningskarakter som beskrevet nedenfor. Der skal generelt lægges vægt på et tilvalg af hjemmehørende plantearter for at hæve graden af biodiversitet.

Det hævede gårdrum

Terrænniveauet i det centrale gårdrum er hævet, da der anlægges en parkeringskælder delvist under terrænen. Et småbakked landskab skal skabe et spændende rumforløb, mindre nicher og mulighed for at større træer og planter kan plantes og bidrage med en frodig karakter.

Belægningen vil bestå af naturlige materialer som træ, tegl, grus mv. for at undgå større ensartede flader. Beplantningen vil bestå af mindre flerstammede træer der ikke kaster for meget skygge. Der plantes også buske, stauder og græsser i forskellige arter der skal

bidrage til et mangfoldigt grønt planteliv hele året. På nedenstående billede ses eksempel på en kombination af belægning og materialer som kan give et levende og grønt gårdmiljø.



Eksempel på gårdrum med strandengskarakter, Tegnestuen Vandkunsten, Køge kyst

Der sikres niveaufri adgang til gårdrummet fra parkeringspladsen. Den niveaufri adgang skal indarbejdes på en naturlig måde eller udformes som et spændende landskabelement for ophold og leg.

Den urbane plads

I lokalplanområdet sydvestlige hjørne trækker bebyggelsen sig tilbage og der skabes en åben plads ud mod Industriskellet: Den åbne plads indrettes med belægning i robuste materialer, så pladsen indrettes til boldspil. Der etableres også opholdsmuligheder med god solorientering. Pladsen får i funktion og belægning en urban karakter og kan være mødested for unge og større børn i hele Sydengen.

Der plantes derudover træer, og en gavl beplantes der får pladsen til at fremstå frodig og grøn.



Urbant rum, Tegnestuen Vandkunsten, Lethal & BOGL, Christianshavns Gymnasium

Interne stiforløb ved rækkehusbebyggelse

Stiforløbene ved rækkehusene beplantes tæt og skaber et fælle udeareal der fungerer som en forlængelse af de små private forhaver.

Til belægningen anvendes der en variation af naturlige materialer som træ, tegl, grus mv. for at undgå større flader med ensartet belægning. Der plantes frugtræer, blomstrende bærbuske, bunddækkeplanter og sommerblomster der skaber et bredt fødegrundlag for dyr og insekter, hvilket understøtter områdets grad af biodiversitet. Nedenfor ses et eksempel på, hvordan stiforløbene kan se ud med tæt og varieret beplantning.



Stiforløb med private forhaver og fælles stiforløb der giver adgang til boliger og mulighed for leg og ophold

Altangange ved etagebyggeri

Altangangene skal fremstå frodige, og der skal derfor sikres gode vækstbetingelser for slyng- og klatreplanter der skaber en oplevelse af grønne vægge. Derudover bliver det muligt for beboere at pynte de mindre lommer til ophold med deres egne krukker og planter. I afsnittet "Bebyggelse" er eksempler på altangange vist.

Støjskærm

Støjskærm etableres som en grøn barriere mellem bebyggelsens gavle ud mod parkering og Ishøj Strandvej. Barrieren vil bestå af en blanding af småbygninger og beplantede gavle. Beplantning kan her fx være blåregn. Nedenfor ses eksempler på en støjskærm i materialer. Nederst er også vist eksempel på gavl beklædt med blåregn.



Eksempler på materialer og beplantning til etablering af støjskærm



Blåregn

Biodiversitet

For at øge biodiversitet indarbejdes der flere initiativer i lokalplanen. Initiativerne indebærer, at der vælges arter der er tilpasset stedet og som primært er hjemmehørende. For at øge biodiversiteten plantes der også mange forskellige arter, så fødegrundlaget er dækket året rundt. Høj plantediversitet vil understøtte en høj diversitet af insekter, som igen vil udgøre et væsentligt fødegrundlag for rovinsekter, fugle og pattedyr. I det hævdede gårdrum indarbejdes der endvidere sten, som er et godt levested for mange sommerfugle og andre arter. Derudover indarbejdes der også lavninger og åbne render som skal gøre det muligt at skabe adgang til vand, hvilket er et væsentligt levevilkår for de fleste dyrearter.

Lokalplanen sikrer også, at befæstede arealer ikke overskrider 62 %, og at den rette mængde af regnvand dermed kan nedsives og dermed tilbageholdes på lokalplanområdet.

Tryghed

Området ændrer karakter fra erhverv til boligområde, hvilket på sigt skaber flere timer med mere liv og øger dermed trygheden. Der stilles også krav i lokalplanen til, at fælles udearealer, indgangspartier og parkeringspladser skal være tilstrækkeligt belyst, hvilket skal medvirke til at øge graden af tryghed. Endeligt stilles der krav til, at hegn, både levende og fast, flere steder må have en maksimum højde på 120 cm for at sikre øjne på stier og udearealer generelt.

Vej, sti og parkering

Vej

Der etableres adgangsvej fra Industriskellet. Parkering og interne veje på terræn etableres langs skel mod øst og syd. Placeringen skaber på denne måde en afstand mellem bebyggelse og Ishøj Strandvej samt det erhverv der fortsat er beliggende mod sydøst.

Parkering

Der etableres minimum én parkeringsplads pr. bolig, og herudover et fastsat antal handicapparkeringspladser. Parkeringspladser på terræn vil flere steder blive anlagt i græsarmering for at bryde større flader med grå asfalt.



Eksempel på parkeringsplads med græsarmering

Minimum 60 % af bilparkeringen skal etableres delvist eller under terræn. Dermed friholder og sikrer lokalplanen areal til fælles opholdsarealer, klimatilpasning samt beplantning.

En hver tid gældende Ladestanderbekendtgørelse skal overholdes, og det skal sikres at der ved opførelse af nye bygninger opstilles ladestandere til elektriske biler på tilhørende parkeringspladser. Ved nybyggeri, hvortil der anlægges flere end 10 parkeringspladser, skal alle parkeringspladserne forberedes til at kunne få etableret ladestandere, hvilket er tilfældet på lokalplanområdet.

Der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, hvor 50 % skal overdækkes. Tagene på cykelskurerne skal opføres med beplantede tage.



Eksempel på overdækket cykelparkeringsplads.

Sti

På lokalplanområdet etableres et internt stisystem der forbindes til både Ishøj Strandvej samt Industriskellet. Herfra er det muligt at bevæge sig sikkert til Ishøj Strandpark, Ishøj Bycenter og S-togsbanen. Der etableres desuden flere tværgående stier gennem bebyggelsen som sikrer sammenhængende forbindelser mellem boligerne og områdets udendørs opholdsarealer.

Klima

Lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruet i Kommuneplan 2020, og der skal derfor indarbejdes afværgeforanstaltninger der minimerer skaderne ifm. en oversvømmelse. I helhedsplanen for Sydengen stilles der krav til, at der indarbejdes LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) i hele området på matrikler, langs vejene og på pladser i området. Formålet er at skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse og en samlet synergi for regnvandshåndteringen gennem hele bydelen.

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

For at sikre området mod ekstreme regnskyl og muligheden for at overholde den gældende spildevandskoefficient indarbejdes regnvandsbede, wadier og lignende overfladiske og rekreative løsninger til lokal afledning og forsinkelse af regnvand på egen matrikel. Grønne fælles udearealer og klimasikringsløsninger bidrager til at højne den rekreative kvalitet betragteligt.

Grønne tage

Lokalplanen stiller krav til, at der skal etableres grønne tage på overdækkede cykelparkeringspladser. Grønne tage kan være en del af den samlede løsning for afledning af overfladevand og giver desuden visuelle forbedringer for beboere, hvor der er kig til tagflader. Grønne tage understøtter også ønsket om en høj grad af biodiversitet i området.

Solceller

For at kunne opføre nyt byggeri der overholder gældende energiregler/krav i bygningsreglementet, kræver det at der etableres solceller. Lokalplanen gør det derfor muligt at etablere solceller på tage samt integrere solceller i bygningernes 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 landsplandirektivet Fingerplan 2019 der fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Det betyder, at kommunen skal forholde sig til Fingerplanen, når der udvikles stationsnært i de grønne kiler, i transportkorridoren og uden for byfingrene i Ishøj Kommune.

Jf. Fingerplanen skal kommunen sigte mod en intensiveret udnyttelse af kommunernes stationsnære områder og stiller derfor krav til, at kommuneplanlægningen sikrer, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner koordineres og placeres under hensyntagen og i forhold til den eksisterende og besluttede infrastruktur. Herunder med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening. Dermed styrkes den kollektive trafik og udlægning af ny byzone begrænses.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 meter fra Ishøj station og understøtter en intensiveret brug af området med høj boligkoncentration.

Kommuneplan

Baggrund for kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplanområdet, der er beliggende i det tidligere #Det lille erhvervsområde" der i dag kaldes Sydengen, er i Kommuneplan 2020 omfattet af ramme 1.E.2 der blandt andet fastsætter anvendelse til erhvervsområde. En forudsætning for realisering af lokalplan 2.01, der gør det muligt at opføre et nyt boligområde, kræver derfor, at der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg.

En stor del af det resterende område af Sydengen er omfattet af kommuneplanramme 1.B.26 der udlægger området til boligområde iht. den tidligere helhedsplan. Rammerne 1.C.3 samt 1.C.4 er ligeledes placeret i Sydengen, og muliggør anvendelse til butikker til lokalområdets forsyning.

Det samlede område er omfattet af helhedsplanen for Sydengen der blev vedtaget i 2022, hvor nye principper for området gør sig gældende, og hvor det overordnede ønske er, at omdanne Sydengen til et område med blandede byfunktioner.

Der udarbejdes derfor et nyt samlet kommuneplantillæg nr. 3 der erstatter bestemmelserne i kommuneplanrammerne 1.E.2 , 1.B.26, 1.C.3 samt 1.C.4. Det nye kommuneplantillæg udlægger rammen 1.B.34 Sydengen som nu vil omfatte en større del af Sydengen. Kommuneplantillæg nr. 3 sikrer helhedsplanens principper for Sydengen.

Området for kommuneplanrammen omfatter matr.nr. 19et, 19ex, 19ge, 19ey, 19ez, 19eæ, 19fa, 19fb, 19fd, 19fc, 19fe, 19ee, 19ei, 19gi, 19ek, 19el, 19em, 19em, 19en, 19gd, 19d, 19du, 19dx, 19dy og 19dz Ishøj By, Ishøj.

Indhold

Bestemmelserne i kommuneplantillæg nr. 3 omfatter bestemmelser for kommuneplanramme 1.B.34 og der fastsættes bestemmelser om blandt andet anvendelse, zonestatus, bebyggelsesprocent, maksimum højder mm. Tillægget fastsætter også retningslinjer for:

Parkering

Ang. parkering af biler og cykler i kommuneplanramme 1.B.34 skal der reserveres plads til minimum 1 bil pr. bolig. Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Der skal etableres to cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig. 60 % af parkering etableres helt eller delvist under terræn.

Klima og oversvømmelse

Lokalplanområdet er udpeget i Kommuneplan 2020 som et oversvømmelsestruet areal ift. nedbørshændelser, høj vandstand i Køge Bugt samt høj grundvandsstand. Derudover indgår hele Ishøj Kommune i risikoområdet for Køge Bugt og er derfor udpeget som et af de danske risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko ift. havvandsstigning og hyppigere stormflod.

Lokalplanen stiller krav om afværgesforanstaltninger som fx tilbageholdelse af regnvand på egen grund, og til at regnvand anvendes i rekreative og overfladiske løsninger. Derudover indeholder den gældende helhedsplan principper for planlægning af et klimaprojekt for hele

Sydengen der sikrer arealer til tilbageholdelse af regnvand i området. Principperne for projektet omfatter både veje og Industriskellet 10 der i fremtiden skal udformes til en grøn fælles plads, hvor der anlægges regnvandsbassin.

En ny risikostyringsplan for hele Ishøj Kommune, der indeholder initiativer der skal medvirke til at reducere risikoen for oversvømmelse fra stormflod fra havet, blev endeligt vedtaget i oktober 2021.

Detailhandel

Der må maksimalt opføres 2 dagligvarebutikker i området.

Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m².

Enkeltstående butikker skal som udgangspunkt placeres med en afstand på min. 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butikksformål.

Lokalplan

Lokalplanens område på Industriskellet 9-13 er omfattet af lokalplan 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej. Lokalplanen ophæves for det gældende lokalplanområde ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 2.01.

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 der findes arkæologiske fund i området. Kroppedal har bekræftet at der ikke er registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning dukker fortidsminder op under anlægsarbejdet er fundet omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren, iht. Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser. Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske i tilfælde, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation.

Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i "Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven".

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er kortlagt ift. jordforurening og Industriskellet 9 og 11 er registreret kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder, at der er mistanke om forurening. Derfor skal der laves forureningsundersøgelser inden der bygges på grunden. Ejere eller brugere af forureningskortlagte arealer skal ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål jf. Jordforureningslovens § 8.

På Industriskellet 13 er der ikke registreret jordforurening.

Bortskaffelse af jord fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ishøj Kommune på jordweb.dk.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2021 - 2027.

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD). 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 muliggør opførelse af boligbebyggelse der ikke er en grundvandstruende aktivitet.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i byzone og i kystnært byområde, hvor der i dag er bygget. Jf. Planloven skal der i lokalplaner der vedrører kystnære byområder redegøres for, hvor vidt ny bebyggelse og anlæg påvirker kysten visuelt.

Lokalplanområdet har siden 1960'erne været et erhvervsområde, hvilket en 75 meter høj skorsten i den sydlige del af det omkringliggende område markerer. Området er en del af Ishøj By, hvor der er opført etageboliger med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Nordvest for lokalplanområdet ligger Ishøj Rådhus med en maksimal bygningshøjde på 35 meter. Set fra kystområdet placeres den nye bebyggelse på lokalplanområdet heri mellem, og vil med varierende bygningshøjder i et spænd fra 12 til 17 meter komplementere det omkringliggende byggeri.

Det er derfor vurderet, at en visualisering af byggeriet fra kysten ikke er nødvendig.

Naturbeskyttelsesloven

EU-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Der er ikke registret nogen beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens §3, indenfor lokalplanområdet. Nærmeste beskyttede naturtyper er strandengsarealer beliggende over 200 meter syd for lokalplanområdet. De beskyttede naturtyper vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanområdet.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er udpeget til trækfuglereservat. Det vurderes dog pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes igen på baggrund af afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Ishøj Kommune vurderer, at der ikke

skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

Vurderingen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter der er omfattet af beskyttelsesordningen fremgår af habitatdirektivets Bilag IV.

De eneste arter som potentielt forventes at kunne forefindes på lokaliteten, og som potentielt kunne have yngle- og rasteområder ved bygninger der nedrives, er arter af flagermus. Realisering af projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse beliggende inden for området nedrives. Det vurderes dog ikke at bygningerne er egnet som yngle- og rasteområde for flagermus.

Kommunen har ikke kendskab til andre eksisterende Bilag IV-arter i lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af Bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter fra direktivets Bilag IV.

Klima og energiplanlægning samt krav til forsyning

Ishøj Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan for hele regnvandssystemet i Ishøj der skal sikre, at eksisterende regnvandsledninger fremover kan håndtere regnvand fra tage, kørebaner og parkeringspladsarealer fra matriklerne.

Vand på lokalplanområdet skal håndteres efter spildevandsplanen, hvor der står følgende om regnvand og spildevand:

Regnvand

Regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt i lokalplanområdet skal afledes til kommunens offentlige regnvandsledning i vejen. Regnvandet skal ledes hertil i overensstemmelse med Ishøj kommunes spildevandsplan.

Spildevand

Spildevand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Vandforsyning

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

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD), grundvandet beskyttes gennem den generelle miljøbeskyttelse.

Lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse, der ikke er en grundvandstruende aktivitet.

Udslip af emissioner og støj

Emissioner

Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger der fire virksomheder der har en form for drift der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal undersøges og i et enkelt tilfælde også vurderes. Virksomhederne gennemgås i nedenstående.

Erfurth – Industriskellet 6

Virksomheden er kategoriseret som et autoværksted der arbejder i stål, rustfrit stål og aluminium. Fagentrepriser, bærende stålkonstruktioner, gitterspær, gelændere & værn, facader i stål, montage, svejseopgaver og lign.

Ved tilsyn i maj 2022 blev det konstateret, at virksomhedens afkast leverer emissioner i en grad, der i lokalplanlægningen er vurderet til ikke at påvirke projektet på lokalplanområdet, og at projektet heller ikke vil påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening overholdes dermed ifm. placering af følsom anvendelse som fx boligområde på lokalplanområdet.

Triplan International A/S - Industriskellet 12

Virksomheden er kategoriseret som et maskinværksted der foretager forarbejdning af jern, stål og gips, med et hertil indrettet produktionsareal på over 1.000 m².

Ved tilsyn i december 2019 blev det konstateret, primært på baggrund af tidligere tilsyn fra 1998, at virksomhedens afkast leverer emissioner i en grad, der i lokalplanlægningen er vurderet til ikke at påvirke projektet på lokalplanområdet, og at projektet heller ikke vil påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Vurderingen er også udarbejdet på baggrund af, at virksomheden siden 1998 stort set har stoppet sine aktiviteter ifm. at bygge maskiner. Virksomheden foretager i dag næsten udelukkende ren produktion. Der er et mindre værksted til reparationer, og der er en CO₂-svejseplads med punktsug. Denne benyttes i begrænset omfang og kun til punktsvejsning. Udover produktionen er der på virksomheden lager, kontorfaciliteter samt kantine der ikke skaber luftforurening.

Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening overholdes dermed ifm. placering af følsom anvendelse som fx boligområde på lokalplanområdet.

NGL NORDIC A/S - Industriskellet 10

Virksomheden er kategoriseret som sæbe-/vaske-/rengøringsm.fabrikker der producerer slibemidler/polerklæder til bl.a. metal og plast. Ligeledes produceres der sæber, overfladebehandlingsmidler mv. Endelig findes der en salgsafdeling, der importerer rentrumsbeklædning til bl.a. medicinalindustrien.

Ved tilsyn i marts 2023 blev det konstateret, at virksomhedens afkast leverer emissioner i en grad, der i lokalplanlægningen er vurderet til ikke at påvirke projektet på lokalplanområdet, og at projektet heller ikke vil påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening overholdes dermed ifm. placering af følsom anvendelse som fx boligområde på lokalplanområdet.

I september 2025 overdrages ejendommen til Ishøj Kommune, og området ændrer herefter anvendelse da det udlægges til en grøn rekreativ plads til glæde for beboere i hele Sydengen.

Volkswagen Ishøj/K.R.Autolakering – Industriskellet 3

Virksomheden er kategoriseret som et autoværksted med tilknyttet autolakerer der arbejder med reparation og lakering af biler.

Ved tilsyn i marts 2023 blev det konstateret, at virksomhedens afkast leverer emissioner i en grad der i lokalplanlægningen er vurderet til at kunne påvirke projektet på lokalplanområdet, og at projektet potentielt vil være begrænsende i form af skærpende miljøkrav til virksomheden. Dermed vil en realisering af lokalplanen påvirke virksomhedens driftsmuligheder og råderum.

Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening overholdes dermed ikke ifm. placering af følsom anvendelse som fx boligområde på det naboliggende lokalplanområde.

Ishøj Kommune har derfor vurderet, at mulige løsninger for filtrering og/eller andre foranstaltninger skal defineres og etableres, så Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening overholdes, efter lokalplanen er vedtaget. Dette er nødvendigt for, at der kan udstedes en ibrugtagningstilladelse til projektet på lokalplanområdet.

Støj

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

I lokalplanprocessen er der udarbejdet undersøgelser der har vist, at den nødvendige støjafskærmning på lokalplanområdet ikke påvirker eller skaber yderligere trafikstøjgener for det eksisterende boligområde mod øst.

Trafikstøj

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for trafikstøj i forskellige typer områder:

Område	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	58 dB
Indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner),	46 dB

Hoteller, kontorer mv.	63 dB
------------------------	-------

Generelt gælder det, at støjgrænserne skal overholdes alle steder i det område, man ser på. Herunder både ved bygningsfacader og på inde- og udendørs opholdsarealer. Parkeringsarealer og fortovsarealer betegnes dog ikke som støjfølsom anvendelse, hvorfor grænseværdierne heller ikke skal overholdes på de områder. En lokalplan må derfor kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre fremtidig anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Der kan dog opstå ønske om at opføre boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvor det er muligt at anvende lempede støjregler jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26.

Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje beskriver herom:

"2.2.2 Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan også i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs områder der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen),
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner),
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden **ikke** sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer (se afsnit 5.4) skal desuden være overholdt for at bygningen kan tages i brug."

På lokalplanområdet er der beregnet et niveau af trafikstøj der på bygningsfacader ud mod Ishøj Strandvej vil overskride den vejledende støjgrænse på 58 dB. Det vil dog være muligt at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier på alle andre inde- og udearealer, hvor der planlægges for støjfølsom anvendelse. Parkeringspladser og fortovsarealer er ikke medtaget i beregningerne, da de ikke anses for at være støjfølsom anvendelse.

Ishøj Kommune har vurderet, at det på lokalplanområdet er muligt at anvende lempede støjkrav jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, hvis der kan etableres afskærmningsforanstaltninger mv. der kan sikre fremtidig anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a i områder for blandede byfunktioner jf. planlovens § 11b, stk. 1, nr. 2. Det skyldes at lokalplanområdet i kommuneplantillæg nr. 3 kategoriseres som et område med blandede byfunktioner. Kommuneplantillægget vedtages samtidig med lokalplanen og er gældende for et større område af Sydengen.

I kommunetillægget fastsættes anvendelsen som følgende: Generel anvendelse: Boligområde. Specifik anvendelse: tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål og kulturelle institutioner. Derudover vil lokalplanens anvendelsesbestemmelser gøre det muligt at opføre et boligområde, hvor der ud over boliger også kan etableres liberalt erhverv, café, mindre butikker og kreative værksteder. Ønsket om at udvikle Sydengen og lokalplanområdet som et område med blandede byfunktioner følger principperne i helhedsplanen for Sydengen og vil bidrage til at skabe mere liv i hverdagen i området.

For at lokalplanen kan sikre, at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier på alle boligområdets inde- og udearealer, undtagen ved facader, på parkeringspladser og fortove, overholdes, og at boligernes indendørsarealer dermed isoleres tilstrækkeligt, vil kravet herom fremgå af lokalplanens § 11 Forudsætninger for ibrugtagen.

Støj fra virksomheder

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne mod tilstødende boligområder og ejendomme og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav.

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er gældende iht. kommuneplanens støjbestemmelser.

Ishøj Kommune har gennemgået de omkringliggende virksomheder ift. udledning af støj og på de eksisterende miljøgodkendelser. Det er ud fra denne gennemgang vurderet, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støjfølsom anvendelse som fx boligområder ikke overskrides.

Elbiler

En hver tid gældende Ladestanderbekendtgørelse skal overholdes, og det skal sikres at der ved opførelse af nye bygninger opstilles ladestandere til elektriske biler på tilhørende parkeringspladser. Ved nybyggeri, hvortil der anlægges flere end 10 parkeringspladser, skal alle parkeringspladserne forberedes til at kunne få etableret ladestandere, hvilket er tilfældet på lokalplanområdet.

På lokalplanområdet opføres der ca. 140 nye boliger, og der etableres minimum 1 parkeringsplads per bolig. Der skal ved realisering af lokalplanen derfor forberedes til ladestandere ved alle parkeringspladser.

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 er lokalplanen og kommuneplantillæg omfattet af loven, idet planerne fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Lokalplan 2.01 ændrer anvendelsen for et eksisterende lokalplanlagt område og medfører samtidig, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg (nr. 3) for en stor del af Sydengen. Kommuneplantillægget opdaterer fastsættelsen af principper for hele Sydengen. Herunder blandt andet anvendelse og parkeringsforhold. Begge planer skal muliggøre de principper for byudvikling, som byrådet har vedtaget for Sydengen med Helhedsplanen.

På baggrund af, at de eksisterende rammer for planlægningen ændres, er begge planer omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1.

Der er udarbejdet et afgrænsningsnotat, som har været i høring hos berørte myndigheder. På baggrund af afgrænsningsnotatet udarbejdes der en miljørapport der sendes i høring sammen med planforslagene. Miljørapporten skal i høring sideløbende med kommuneplantillæg og lokalplanen. I forbindelse med den endelige vedtagelse udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, som offentliggøres sammen med offentliggørelsen af Kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 2.01.

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

Lokalplanens formål er at sikre at:

- der opføres etageboligbebyggelse og rækkehuse med høj arkitektonisk kvalitet,
- der etableres udendørs opholdsarealer med høj kvalitet og en høj grad af biodiversitet,
- der etableres forbindelser mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område,
- der etableres bæredygtige tiltag samt klimatilpasningsløsninger.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag_1 og omfatter følgende matrikler: 19dv, 19dx og 19dy Ishøj By, Ishøj

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Matrikulære ændringer

Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang at de er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og formål.

§ 4 Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål, caféer, mindre butikker, og kreative værksteder. Alle former for anvendelse ud over boliger må kun placeres langs veje og ud mod Industriskellet 10.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt og placering

Boligbebyggelse samt småbygninger skal placeres inden for byggefelter som vist på [kortbilag 2](#).

Byggefelter og bygningshøjder som vist på [kortbilag 2](#) skal tydeligt markere sig som særskilte volumener ved fx forskydning i facade og etagehøjde.

§5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må være maksimum 110.

§5.3 Bygningshøjde og etagefordeling

Bygningshøjden må ikke overstige 17 meter og 5 etager.

Etagefordelingen skal opføres som vist på [kortbilag 2](#).

Etagehøjder skal stige fra Ishøj Strandvej og mod Industriskellet, så de højeste etager placeres længst mod vest som vist på [kortbilag 2](#).

§5.4 Fælleslokale

Der skal etableres et fælleslokale i bebyggelsen på minimum 40 m².

§5.5 Altangange på etagebebyggelsen

Mod gårdsiden må etableres altangange som kombinerede adgangs- og opholdsarealer.

Altangange må ikke strække sig over hele facadelængden og der skal skabes opholdsmuligheder i form af nicher med øget dybde.

Nicher skal udformes så de ikke forringer lysindfald for underliggende beboelsesenheder.

§5.6 Udhuse

Der må opføres ét fælles udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles opholdsarealer.

§5.7 Affaldsstationer

Affaldsstationer skal placeres i de zoner der er vist på kortbilag 2.

§5.8 Miljøstationer

Der skal opføres én miljøstation til storskrald der skal placeres som vist på kortbilag 2.

§5.9 Carporte/garager

Der må ikke opføres carporte eller garager i lokalplanområdet.

§5.10 Udestuer og overdækninger

Der må ikke opføres udestuer eller overdækning på altaner og i haver.

§5.11 Byggelinje

Langs Industriskellet fastsættes en byggelinje fra matrikelskel på 2,5 meter.

Note - Byggelinje

Ishøj Strandvej er via en servitut pålagt en vejbyggelinje på 20 meter fra vejmidte som forbliver uændret.

§5.12 Sokkelkote

Bebyggelse der ikke er tilknyttet det hævede gårdrum, hvor under den delvist nedgravede parkeringskælder er beliggende, skal opføres med en minimum sokkelhøjde på 10 cm.

§5.13 Altaner

Der må ikke opføres altaner på gavle der ligger i første række ud mod Ishøj Strandvej.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Facader

Materialer, farver og variation

Facader skal udføres hovedsagelig i naturmaterialer som blødstrøgne tegl i røde eller gule nuancer, træ, skifer eller anden natursten. Dele af facader samt værn udføres malet i en traditionel farveskala som Københavner grøn RAL 9006, Mosgrøn RAL 6003, Irgrøn NCS S3020-G10y, Mørk rød RAL3009, Teglrød/brunrød RAL 8004, Gammel okkergul NCS 5020-Y20R og/eller Okkergul NCS 3060-Y20R. De mulige farver og materialer kan sammensættes frit, men der skal på facaderne fremstå et valg af forskellige materialer og farver der skaber en arkitektonisk variation.

Der skal flere steder gøres brug af relief og forskydninger i facade fx som relief i tegl, træ eller skifer på klink.

Indgangspartier skal markeres med et skift i farve eller materiale ift. facadens omkringværende farve/materiale.

Vinduer skal være i aluminium og/eller træ. Træ og aluminium må males i farverne: Sort, hvid, Københavner grøn RAL 9006, Mosgrøn RAL 6003, Irgrøn NCS S3020-G10y, Mørk rød RAL3009, Teglrød/brunrød RAL 8004, Gammel okkergul NCS 5020-Y20R og/eller Okkergul NCS 3060-Y20R. Aluminium skal indfarves.

§6.2 Altaner

Altaner må ikke være lukkede.

Altaner må ikke overskride byggefeltet.

Altaner må have et maksimalt fremspring på 1,8 meter.

Altaner og værn på disse udføres malet i en traditionel farveskala som: Sort, hvid, Københavner grøn RAL 9006, Mosgrøn RAL 6003, Irgrøn NCS S3020-G10y, Mørk rød RAL3009, Teglrød/brunnød RAL 8004, Gammel okker gul NCS 5020-Y20R og Okkergul NCS 3060-Y20R.

Underpladen på alle altaner skal indfarves i samme farve som altanerne.

§6.3 Tag

Tage må udføres som sadeltage, shedtag, tag med ensidig hældning og ensidigt københavner tage som vist på skitse for tage.

Der opføres mindst to forskellige typer tag i bebyggelsen. Bygninger i 4-5 etager skal have tage der strækker sig mindst ned over to etager i facade mod Industriskellet, for at sikre nedskalering og variation i facade.

Tage udføres i metalplader og i naturlige metalfarver som zink. Alternativt indfarvet i Københavner grøn RAL 9006, Mosgrøn RAL 6003, Irgrøn NCS S3020-G10y, Mørk rød RAL3009, Teglrød/brunnød RAL 8004, Gammel okker gul NCS 5020-Y20R og Okkergul NCS 3060-Y20R.

Der kan etableres solceller på bebyggelsens tage.

Der kan opføres tagterrasser på bygningernes tage. Tagterrasser skal etableres på tage, hvor der skabes mindst mulig indbliksgener ift. de omkringliggende boligområder.

Der kan opføres beplantede tage.

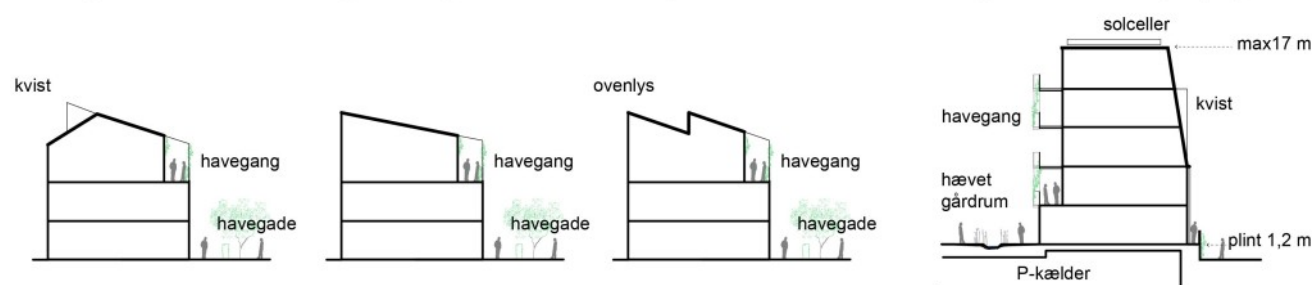
Note - Tag

2-3 etager
Sadeltag

2-3 etager
Ensidig hældning

2-3 etager
Shedtag

4-5 etager
Ensidigt Københavner tag / bytag



§6.4 Altangange på etagebebyggelsen

Værn ved altangange udføres, helt eller delvist, som gitter for at sikre gode vækstbetingelser for slyng- og klatreplanter.

Altangange og gitter på disse udføres malet i en traditionel farveskala som: Sort, hvid, Københavner grøn RAL 9006, Mosgrøn RAL 6003, Irg grøn NCS S3020-G10y, Mørk rød RAL3009, Teglrød/brunrød RAL 8004, Gammel okker gul NCS 5020-Y20R og Okkergul NCS 3060-Y20R.

Altangange skal beplantes med stedsgrønne slyng- og klatreplanter af hjemmehørende arter ud mod det hævede gårdrum. Mod syd suppleres der med karaktergivende blomstrende arter af blåregn mv.

§6.5 Antenner og paraboler

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

§6.6 Udhuse

Udhuse til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer skal beklædes med lister af træ. Tagflader skal udføres med tagpap og beplantning.

§6.7 Affaldstationer

Affaldsstationer skal beklædes med lister af træ og opføres med grønne tage.

§6.8 Miljøstationer

Miljøstationen skal beklædes med lister af træ og med mulighed for gennemluftning.

§6.9 Cykelparkering

Cykelparkering skal opføres med sider i stålkonstruktion der er enten indfarvet i en af følgende farver: Sort, hvid, københavner grøn RAL 9006, Mosgrøn RAL 6003, Irg grøn NCS S3020-G10y, Mørk rød RAL3009, Teglrød/brunrød RAL 8004, Gammel okker gul NCS 5020-Y20R og Okkergul NCS 3060-Y20R., beklædt med lister af træ eller beplantet.

Overdækket cykelparkering skal opføres med grønne/beplantede tage.

§6.10 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal på bebyggelser op til 3 etager være inddækkede således, at de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

På øvrige bygninger skal tekniske anlæg og installationer etableres med en indrykning fra facadelinjen på min. 1,5 meter.

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

Bebyggelsens placering på lokalplanområdet skaber flere fælles udearealer, der hver er planlagt ud fra tilhørende principper. De fremstår derfor også med deres egen beplantning, funktion, udtryk og karakter. De forskellige fælles opholdsrum betegnes som "Det hævede gårdrum", "Det urbane rum", "Stiforløb ved rækkehusbebyggelsen" og "altangange ved etagebyggeri". Bestemmelserne for hver fælles udeareal beskrives derfor også opdelt. Derudover beskrives bestemmelserne for fasthegn, terrænregulering, belysning og oplag.

§7.1 Hævede gårdrum

Gårdrummet skal etableres efter principperne på [kortbilag 3](#).

Der skal etableres et landskab med variation i højdekoter.

Der skal etableres mindre nicher flere steder i gårdrummet for ophold og aktivitet.

Der skal etableres flere større plantehuller, hvor der skal plantes enten træer, buske stauder og græsser. Herunder: flerstammede, lys-åbne træer som Sydbøg, Ildløn, Bærmispel og Askebladet løn. Der plantes buske som Rød Hyld, Dværg Fyr, Rosmarin pil, Æble- og Hunderose. Der plantes græsser og stauder som Mosebunke, Blåaks, Russisk Salvie, Havesandrør, Lyng Aster mv.

Belægning skal være af træ, tegl eller grus. Belægningen kan også i mindre dele bestå af beton/betonfliser.

Der må ikke etableres større flader/områder med belægning/beplantning af ensartet karakter som beton, fliser eller almindelig græs.

Der sikres niveaufri adgang til gårdrummet fra parkeringspladsen. Den niveaufri adgang skal indarbejdes på en naturlig måde eller udformes som et spændende landskabelement for ophold og leg.

Der indarbejdes stensætninger i gårdrummet der bidrager til en øget biodiversitet.

§7.2 Urbane plads

Den urbane plads skal etableres efter principperne på [kortbilag 3](#).

Der skal etableres fast og robust belægning, så det er muligt at etablere boldspilbane.

Der skal etableres opholdsfaciliteter med god solorientering.

Minimum én gavl skal beplantes med klatre- og/eller slyngplanter.

Der skal plantes træer. Herunder: Navr, Koreansk ask, Hvidtjørn og Frynseeg.

§7.3 Stiforløb ved rækkehusbebyggelsen

Belægning skal være af træ, tegl eller grus.

Der plantes min. 1 træ pr. 5 m. Der plantes forskellige sorter af æble, blomme og pære. Der skal plantes hækplanter som Bøg og Klatre Hortensia i kantzonerne. Derudover plantes der forskellige sorter af Ribs, Surbær, Blåbær mv. Bunden dækkes af nektargivende stauder som Skovjordbær, Lægebaldrian, Isop, Julerose, arter af Storkenæb og Høstanemone. Der suppleres med såning af og sommerblomster og tuadannende græsser.

Der må ikke etableres større flader/områder med belægning/beplantning af ensartet karakter som beton, fliser eller almindelig græs.

§7.4 Altangange ved etagebyggeri

Gitter skal beplantes med stedsgrønne slyng- og klatreplanter hjemmehørende arter ud mod det hævede gårdrum. Mod syd suppleres der med karaktergivende blomstrende arter af blåregn mv.

§7.5 Belysning

Pullerter på stier og opholdsarealer må have en højde på maksimum 1,2 meter.

Belysningen på parkeringspladser skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Der skal være belysning på facaderne der markerer indgangsdøre.

Der skal være belysning ved miljøstation samt affaldsstationer.

§7.6 Hegn

Hegn skal på lokalplanområdet være levende hegn med en maksimum højde på 1,60 meter.

I naboskel skal der adskilles med fast hegn i træ. Det faste hegn må her være maksimum 1,60 meter høj.

I matrikelskel mod matrikel 19d og 19dz skal der afskærmes med fast hegn i træ i minimum 1.20 meter der skal beplantes med stedsegrønne klatreplanter. Bestemmelsen gælder dog ikke for området langs den Urbane plads, hvor der i stedet afgrænses med cykelparkering og træer. Der skal langs den åbne plads dog afskærmes med et mindre trådhegn, for at sikre, at bolde ikke rammer de biler der holder ved den naboliggende parkeringsplads mod syd.

§7.7 Oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

§7.8 Støjskærm

Støjskærm ud mod Ishøj Strandvej skal opføres som en blanding af småbygninger og beplantede gavle.

Støjskærmen skal beplantes på inner- og yderside med forskellige arter af vedbend, blåregn, vildvin og arkitektens trøst. Minimum 50 % skal være stedsegrønne. Der skal plantes 5 pr. lbm.

§7.9 Befæstede arealer

Befæstelsesgraden på lokalplanområdet er 0,62 for området som helhed.

§ 8 Vej, sti og parkering

§8.1 Vej

Adgangsvej til området skal ske fra Industriskellet som i vist i princippet på kortbilag 2.

Intern vej i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej.

Overgange på veje, som vist på kortbilag x skal markeres tydeligt i belægningen.

§8.2 Sti

Der skal etableres en offentlig intern stiforbindelse gennem lokalplanområdet til Ishøj Strandvej og Industriskellet.

Der skal etableres flere interne og tværgående stier gennem bebyggelsen som sikrer sammenhængende forbindelser mellem boligerne og områdets udendørs opholdsarealer. Interne stier skal være belagt med grus eller anden fast belægning.

I det hævede gårdrum skal stierne have organiske og bugtede forløb.

§8.3 Parkering

Parkeringsarealer inklusiv vendepladser skal etableres som vist på kortbilag 2.

Antal parkeringspladser

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads per bolig.

Der skal udover parkeringsnormen etableres mindst 3 handicapparkeringspladser og mindst 2 bushandicapparkeringspladser.

Parkeringspladsernes omfang

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

Parallel parkeringspladser skal være minimum 5 meter lang og 2 meter bred.

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

Handicapparkeringspladser til bus skal have en længde på 8 meter og en bredde på 3,5 meter. De bagerste 3 meter af parkeringspladsen kan ligge på færdselsareal.

Langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer med en egenvægt på over 3.500 kg som campingvogne og både.

Bestemmelsen gælder ikke kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovering eller lign.

Belægning

Almindelige parkeringspladser skal etableres med betonarmeret græs.

Handicapparkeringspladser og bushandicapparkeringsplads kan etableres med fliser eller anden fast belægning.

Nedgravede parkeringsløsninger

En delvist nedgravet parkeringskælder må maksimum etableres 1,2 meter over terræn.

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR

Regnvand skal forsinkes inden for matriklen, således at der maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 0,5.

De interne forsinkelseselementer skal dimensioneres til at kunne tilbageholde en 5 års hændelse jf. serviceniveauet i spildevandsplanen.

Regnvandshåndteringen skal forsinkes indenfor lokalplanområdet.

Regnvand skal opsamles i overfladiske forsinkelsesbassiner og/eller regnvandsbede og afledes/fordampes/anvendes synligt på de fælles opholdsarealer mellem bygningerne.

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

§9.2 Grønne tage

Der skal etableres beplantede grønne tage på alle overdækkede cykelskure.

§9.3 Solceller

Der kan etableres solceller på tagflader. Derudover kan der etableres integrerede solceller i bygningens facader.

Opføres der solceller på facader skal de integreres i arkitekturen.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§10.2 Spildevand og regnvand

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

Overfladevand fra matrikler, herunder tage, parkerings- og vejarealer, ledes, efter forsinkelse jf. gældende afløbskoefficient for området, til eksisterende regnvandsstik.

§10.3 Vand

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Vand A/S.

§ 11 Grundejerforening

Hvis der sker en udstykning til eller oprettelse af ejerlejligheder, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt. Grundejerforeningen skal varetage de fælles arealer og anliggender.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§12.1 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, støj og vibrationer fra jernbaner samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.

På lokalplanområdet er det muligt at anvende lempede støjkrav jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, hvis der kan etableres afskærmningsforanstaltninger mv. der kan sikre fremtidig anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a i områder for blandede byfunktioner jf. planlovens § 11b, stk. 1, nr. 2. Der skal derfor etableres nødvendige afskærmningsforanstaltninger, således at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier indvendigt i boliger overholdes, før end bygningerne kan tages i brug.

På lokalplanområdets naboliggende grund ligger der i dag et autoværksted med tilknyttet autolakerer der arbejder med reparation og lakering af biler. Ved tilsyn i marts 2023 blev det konstateret, at virksomhedens afkast leverer emissioner i en grad, der i lokalplanlægningen er vurderet til at kunne påvirke projektet på lokalplanområdet. Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening kan derfor ikke overholdes, såfremt der placeres følsom anvendelse som fx boligområde på det naboliggende lokalplanområde. Mulige løsninger og afværgeforanstaltninger skal derfor defineres, dokumenteres og etableres, så Miljøstyrelsens grænseværdier for luftforurening overholdes, inden der kan udstedes en ibrugtagningstilladelse.

Før en ibrugtagningstilladelse kan gives, skal der etableres afværgeforanstaltninger ift. oversvømmelse af regnvand der sikrer byggeriet mod en 100 års regnhændelse. Den tekniske løsning herpå skal også dokumenteres. En mulig løsning kan fx være en fastsat sokkelkote.

Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværk og det offentlige kloaksystem.

§12.2 Anlæg af vej, parkeringsareal, sti og fælles udearealer

Før bebyggelse kan tages i brug skal:

- parkering, vejadgang og stier i området være anlagt efter bestemmelserne i § 7,
- beplantning, landskab og regnvandshåndtering være etableret efter § 8 og § 9,
- bebyggelsen separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter Ishøj Kommunes anvisning.

§ 13 Servitutter

§13.1 Aflysning af servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over andre tinglyste servitutter der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor skal relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Nedenfor ses en servitutoversigt gældende for området, hvor der også er vist de servitutter der skal ophæves ifm. endelig vedtagelse af lokalplan 2.01

Ejer: Ejendommen Industriskellet 9 ApS CVR-nr. 28506465 Skou Ejendomme Ishøj ApS CVR-nr. 28506465 Industriskellet 9-11-13, 2635 Ishøj Matr.nr. 19dv, 19dx og 19dy Ishøj By, Ishøj Servitutredegørelse Sag 21799 Dato: 2023.02.04									
Lib.nr.	Akt	Dato (AAAA.MM.DD)	Dagsbogs.nr.	Dok. navn	Tinglyst på matr.nr. fkg. lingsbog	Vedr. matr.nr. (fkg. Tvilum)	Resumé af servitutindhold	Påtaleberettiget	Action
1	11_G_261	07.08.1962	907132-11	Dok om grundejerforening mv	19dv	19dv	Pilgt til at være medlem af en grundejerforening omfattet af området mellem Ishøjvej, Gl. Køge Landevej, Lille Vejleå og S-banearealet.	Ishøj Kommune	Afyses i ny lokalplan 2.01
2	11_G_638	24.09.1963	11245-11	Dok om byggeinier mv	19dv, 19dx, 19dy	19dv, 19dx, 19dy	Vedr. byggeinier langs Gl. Køge Landevej	Københavns Amts Vejinspektorat	Ingen
3	11_Ø_172	05.04.1966	75-11	Dok om adgangsbegrænsning mv	19dv, 19dx, 19dy	19dv, 19dx, 19dy	Vedr. adgangen til hovedlandevej nr. A 2 i Københavns amtsrådsreds, Gl.Køge Landevej på strækningen fra staden Københavns grænse ved Flaskekroen til Roskilde amtsrådsreds grænse ved Lille Vejleå (km 6.513 - 17.455).	Københavns Amtsråd	Ingen
4	11_G_261	18.07.2005	20752-11	Dok. om dispensation fra byggeinier	19dv, 19dx	19dv, 19dx	På ejendommene matr.nr . 19dv og 19dx begge Ishøj By, Ishøj kan der etableres hegn, & rektameskilt, befæstet areal, regnvandsrør og regnvandsledninger i byggeinierarealet ved landevej 508, (Ishøj Strandvej) på dennes vestlige side i st. oa. 17.165-17.225 km.	Københavns Amts Vejinspektorat	Ingen
1	11_G_447	07.08.1962	10310-11	Dok om grundejerforening mv	19dx	19dx	Pilgt til at være medlem af en grundejerforening omfattet af området mellem Ishøjvej, Gl. Køge Landevej, Lille Vejleå og S-banearealet.	Ishøj Kommune	Afyses i ny lokalplan 2.01
1	11_G_623	07.08.1962	10312-11	Dok om grundejerforening mv	19dy	19dy	Pilgt til at være medlem af en grundejerforening omfattet af området mellem Ishøjvej, Gl. Køge Landevej, Lille Vejleå og S-banearealet.	Ishøj Kommune	Afyses i ny lokalplan 2.01

Den 2023.02.04

Børge Tvilum

Landinspektør Børge Tvilum

Tvilum Landinspektørfirma A/S
Herredsvejen 14, 3400 Hillerød
Telefon: 48 25 11 00
bt@tvilum.dk
www.tvilum.dk



§ 14 Retsvirkninger

§14.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 2.01 Boligområde, Industriskellet 9-13 ophæves dele af lokalplan 1.11.3 Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej.

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 § 17, 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 forslagets offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd 5. september 2023.

På byrådets vegne

Borgmester
Merete Amdisen

/

Kommunaldirektør
Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

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

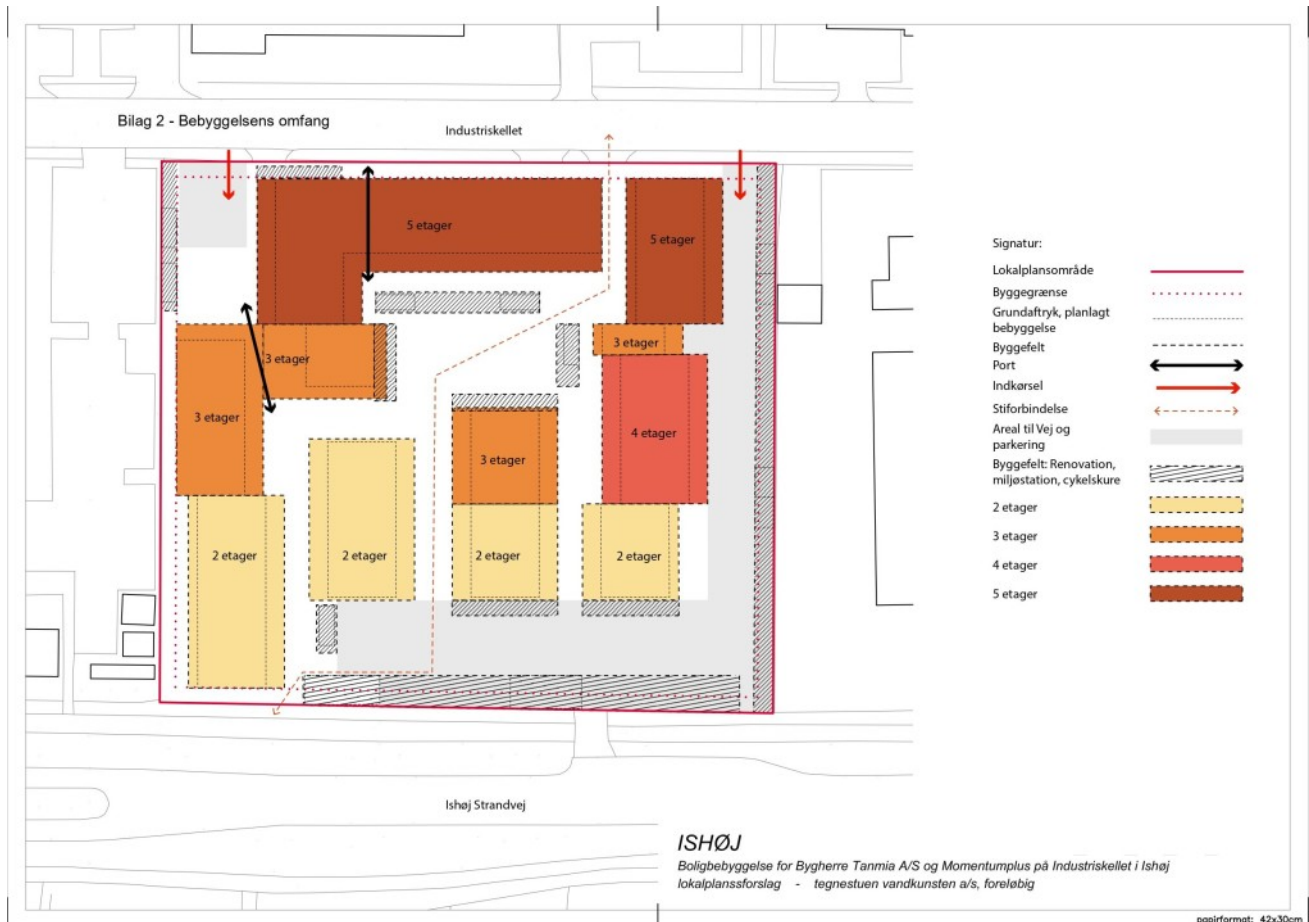
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

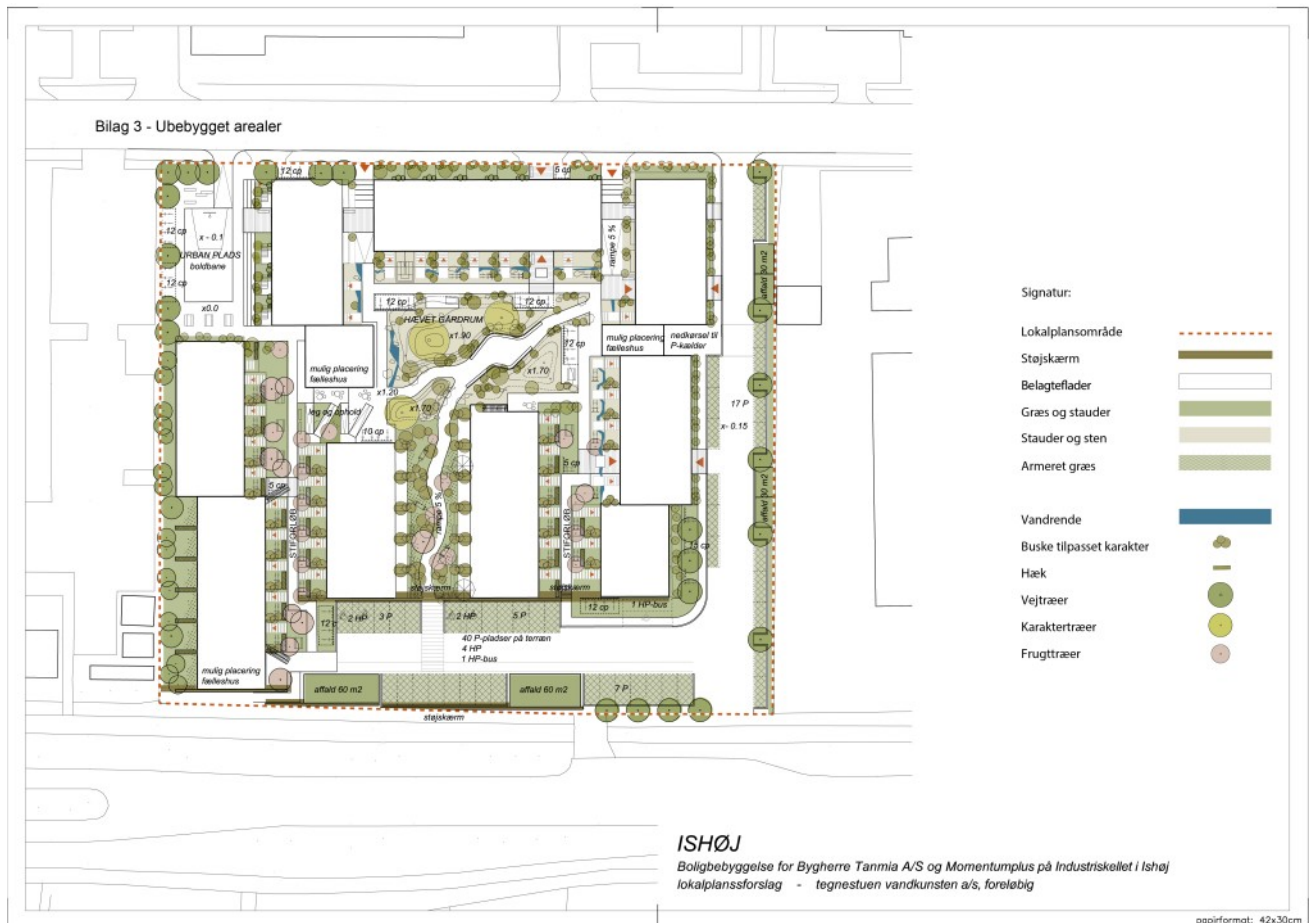
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold



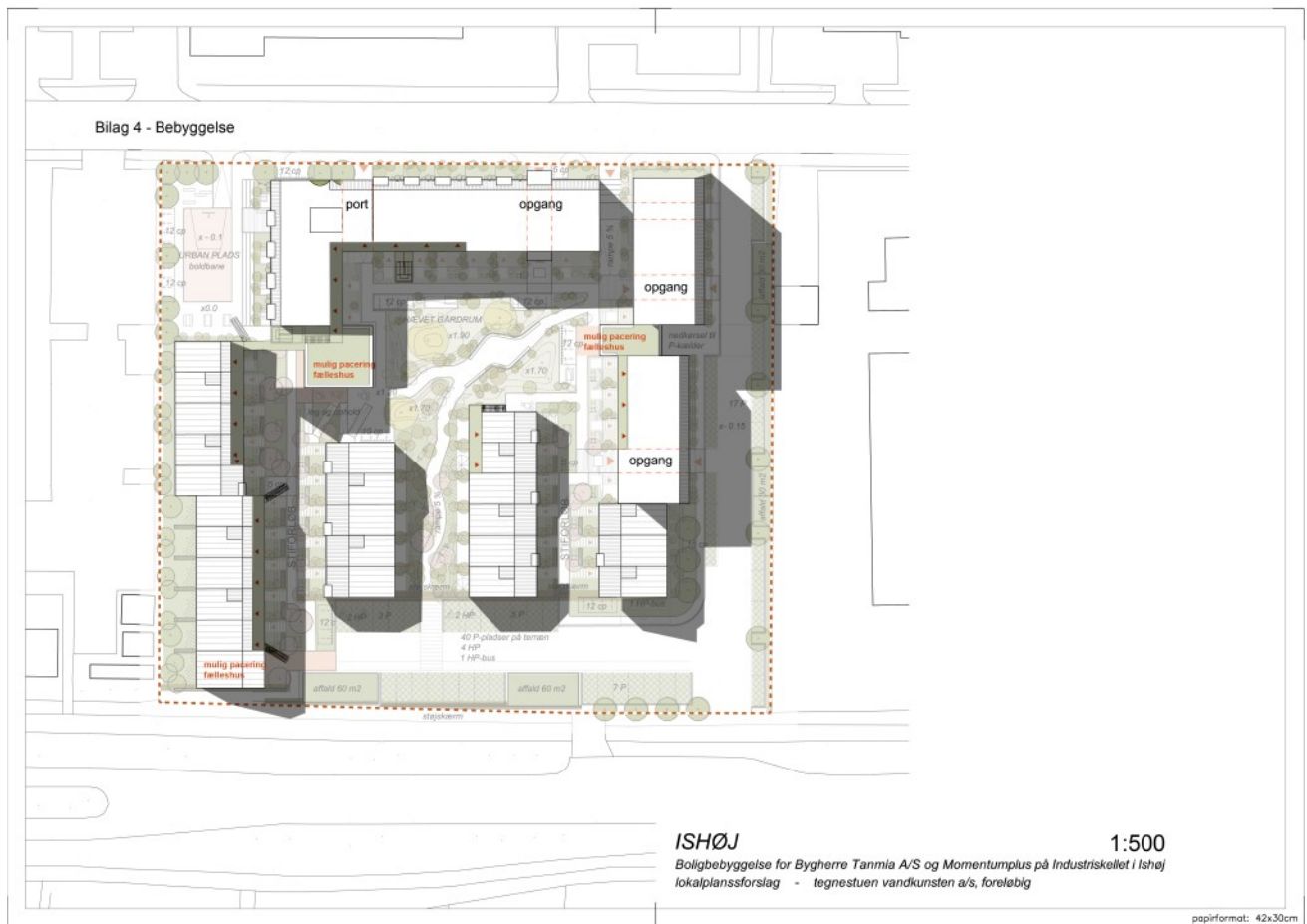
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering



Kortbilag 3 Ubebyggede arealer

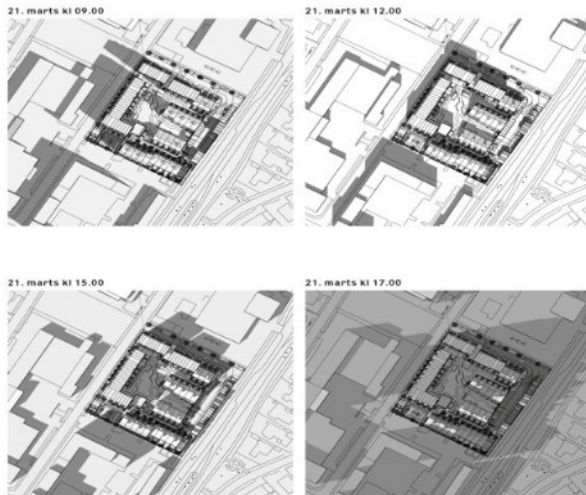


Kortbilag 4 Situationsplan



Skyggediagram

Industriskellet / skyggediagram marts/jevndøgn



Industriskellet / skyggediagram juni

