

Lokalplan

1.98 - Boligområde, Industrivangen 10-18



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27.06.2022
Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 30.06.2022 til 08.09.2022



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og lokalplanens formål	3
Eksisterende forhold	5
Fremtidige forhold	10
Overordnet planlægning	18
Øvrig planlægning og lovgivning	20
Bestemmelser	29
§ 1 Lokalplanens formål	30
§ 2 Område og zonestatus	31
§ 3 Matrikulære ændringer	32
§ 4 Anvendelse	33
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 7 Vej, sti og parkering	38
§ 8 Ubebyggede arealer	40
§ 9 Klima og energi	43
§ 10 Forsyning	44
§ 11 Grundejerforening	45
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	46
§ 13 Aflysning af servitutter	47
§ 14 Ophævelse af lokalplan	49
§ 15 Retsvirkninger	50
Vedtagelsespåtegning	51
Kort og bilag	52
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	53
Kortbilag 2 Bebyggelsens omfang og placering	54
Kortbilag 3 Situationsplan	55

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.

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund

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

Lokalplanområdet udgør en mindre del af Det Lille Erhvervsområde, der med en central placering tæt på Ishøj Station og Ishøj Bycenter danner et godt grundlag for en omdannelse af erhvervsområdet til boligområde. Området har også med tiden ændret karakter, da flere af de eksisterende bygninger ikke længere er egnet til moderne erhvervsformål. Ønsket er på den baggrund at omdanne området til boligformål med en forholdsvis intensiv og bymæssig udnyttelse af arealerne samtidigt med, at en grøn struktur prioriteres. En udvikling der er i fuld gang.

Lokalplan 1.98 er udarbejdet med udgangspunkt i helhedsplanen for Det Lille Erhvervsområde som blev vedtaget i 2015. Planen fastsætter retningslinjerne for en omdannelse af erhvervsområdet til en moderne bydel til beboelse med tiltag som bymæssig fortætning, klimatilpasning, udnyttelse af stationsnærheden, god infrastruktur samt attraktive grønne arealer.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål er, at det nye boligområde skal bidrage til en samlede vision om at omdanne tidligere erhverv til en grøn bydel med flere afgrænsede boligområder der hver især fremstår med sin egen identitet og karakter. Bebyggelsens karakter skabes gennem en variation i fx facade materialer, farver, bygningshøjder og bygningsstruktur.

Intentionen er også at prioritere en grøn struktur og bygningsstrukturen skal derfor danne ramme om to indre fælles gårdrum, hvor der fra det ene er fysisk og visuel forbindelse til Industriskellet 10, der med tiden skal udvikles til et fælles rekreativt udeareal for hele det omkringliggende område. Derudover skal lokalplanområdets fælles udearealer etableres med faciliteter der understøtter ophold og aktivitet samt en høj grad af biodiversitet. Elementer der vil tilføre området identitet samt æstetisk og oplevelsesrig kvalitet.

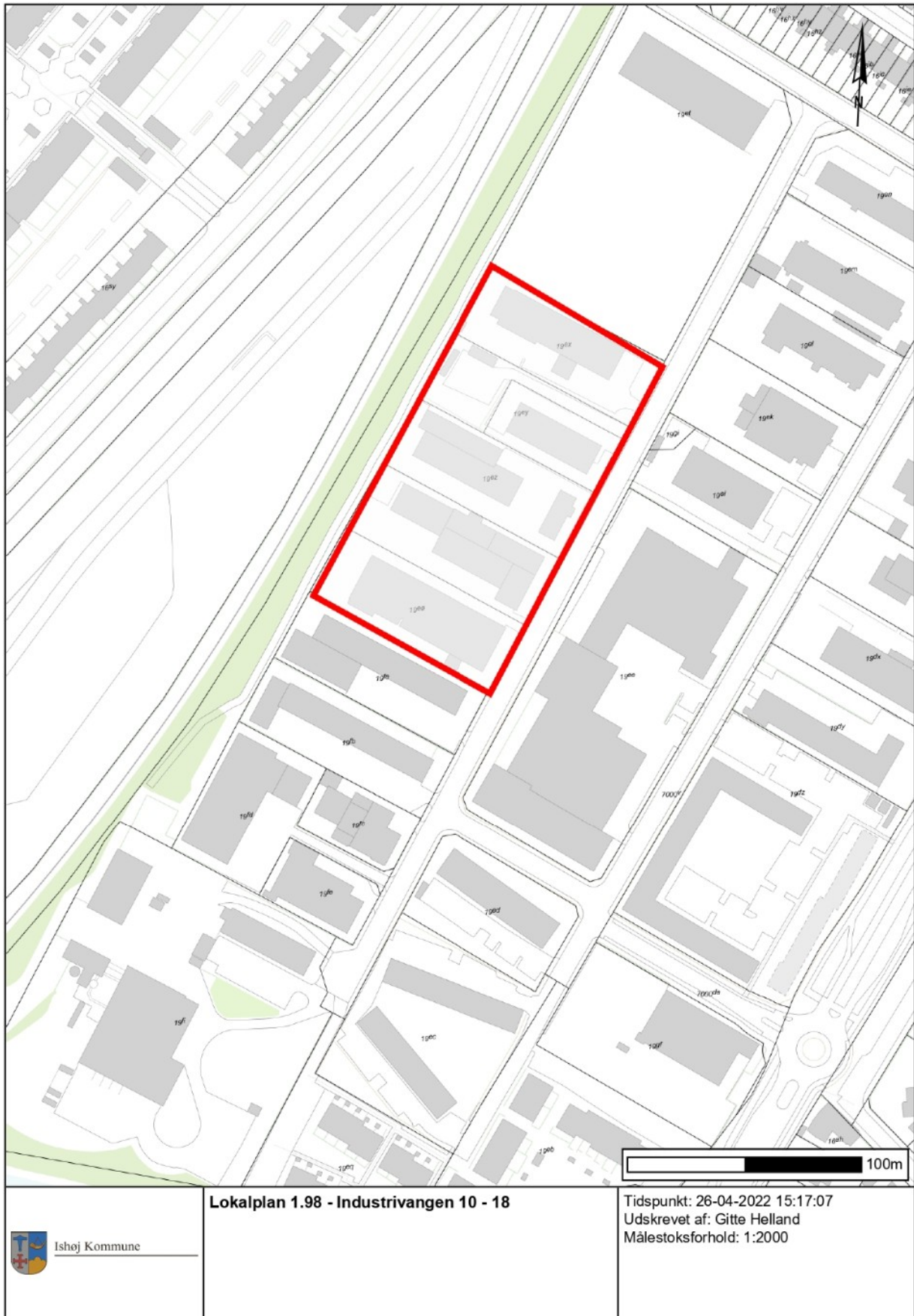
Lokalplanen har også til formål at sikre at der etableres klimaforbyggende og tilpasningsorienterede løsninger, hvor fx regnvand integreres rekreativt og overfladisk i områdets fællesarealer samt at solceller etableres på dele af bygningernes tage.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og udgør ca. 13.913 m². Området er omfattet af matrikel 19ge, 19ex, 19ey, 19ez, 19eæ, 19eø Ishøj By, Ishøj.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Industrivangen 2-8, hvor der pågår et igangværende boligbyggeri. Mod syd grænser lokalplanområdet op mod erhvervsbygninger, hvor der er vedtaget en lokalplan, som gør det muligt at bygge boliger. Mod øst afgrænses området af Industrivangen og mod vest af S-togsbanen.



Kort over lokalplanområdet

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet er en del af et ældre erhvervsområde med portnerboliger og har derfor haft status af et blandet bolig- og erhvervsområde. Området er i en omdannelsesproces som forventes at forløbe over en årrække i takt med, at virksomhederne flytter fra området.

Nord for lokalplanområdet opføres der nye boliger efter lokalplan 1.97. Syd for lokalplanområdet på Industrivangen 20-26 ligger der erhvervsbygninger, hvor der ligeledes er vedtaget en lokalplan der udlægger området til boliger.



Nye boliger på Industrivangen 2-8

Vest for lokalplanområdet ligger den nylig anlagte Banesti der forbinder store dele af "Det lille erhvervsområde" med hele stinettet i Ishøj kommune. Stien fører direkte til Ishøj station og Ishøj Bycenter. Mellem Banestien og S-togsbanen er der beplantet med træer og buske.



Banestien forbinder området til Ishøj Station samt Ishøj Bycenter

Øst for lokalplanområdet ligger Industrivangen, hvortil adgangsvejene til lokalplanområdet er forbundet.

Anvendelse

Lokalplanområdet bliver anvendt til forskellige former for erhverv samt portnerboliger.

Bebyggelse

Bygningerne på lokalplanområdet er erhvervsbygninger og ligger ud til Industrivangen. De anvendte materiale er fx tegl, betonelementer og træ, og fremstår meget blandet.

Derudover varierer bygningerne en del i højde og volumen, og der er ikke en samstemmig bygningsstruktur gennem lokalplanområdet.



Eksempel på bygninger på lokalplanområdet

Ubebyggede arealer

Områdets større arealer foran og imellem bygningerne er befæstet med asfalt og bliver anvendt til parkering ud mod Industrivangen samt til oplag.



På billedet ses områdets nuværende belægning der primært består af asfalt og beton.

Vej

Virksomhederne har adgang til området fra Industrivangen.

Fremtidige forhold

Zonestatus og anvendelse

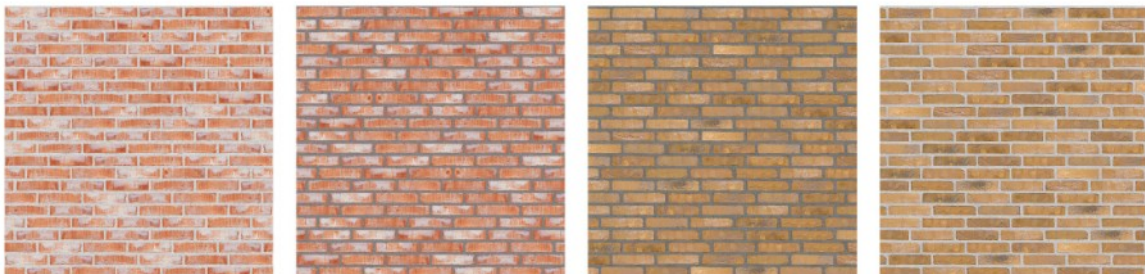
Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse fastlægges til boligområde.

Bebyggelse

Projektet er en del af omdannelsen af "Det lille erhvervsområde" der er omfattet af en helhedsplan. Arealet kan bebygges 100 % i varierede etagehøjder.

Arkitektonisk bygger projektet videre på principper fra den nordlige nabogrund men med et skift i struktur, proportioner og i arkitektur. Facaderne opføres i tegl som på boligområdet nord for lokalplanområdet, men får sit eget udtryk gennem rødlige og gullige farver og med skift i nuancer. Nedenfor er vist eksempler på de nuancer, som facaderne vil fremstå i.



Forskellige farvenuancer i facaderne

Arkitektonisk skal projektet skabe en tydelig variation og identitet og derfor skal facaderne fremstå med en høj detaljeringsgrad i form af friser og mønstre samt forskydninger. Etagehøjder vil være mellem tre, fire og fem etager, og derudover opføres en enkelt otteetagers bygning. På nedenstående billede ses en visualisering af projektet.



Visualisering af projektet for Industrivangen 10-18

For yderligere at understøtte bebyggelsens egen karakter opføres der en bygningsstruktur der adskiller sig fra det planlagte på de to nabogrunde mod nord og syd. Dermed skabes en varieret bygningsmasse med stor arkitektonisk variation. På nedenstående billede kan projektet ses i sammenhæng med de nord- og syd for planlagte projekter.



3 boligprojekter langs Industrivangen

Bygningerne er placeret på området så der dannes to til dels lukkede gårdrum, der er adskilt fra parkering og trafik. De to gårdrum skal fungere som områdets fælles ude- og opholdsarealer.

På nedenstående billede ses det samlede projekt ovenfra, hvor det fremgår, at bygningernes placering danner to til dels lukkede gårdrum.



Visualisering af projektet, hvor de to gårdrum kan ses.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 100, og der må opføres i alt ca. 173 lejligheder i etagebyggeri der er fordelt i bygninger på mellem 3 og 8 etager. Etagehøjderne stiger gradvist fra Industrivangen og hen mod S-togsbanen.

For at give beboerne mulighed for at holde fælles møder, sammenkomster og lign., skal der etableres et fælles lokale i bebyggelsen på minimum 40 m². Fælleslokalet vil være et supplement til andre fælles faciliteter i form af orangeri og pergolaområder i udearealerne.

Ubebyggede arealer

Bebyggelsen placeres så der skabes to gårdrum. Gårdrummene skal fungere som fællesarealer med afvekslende forløb af områder til sociale arrangementer/sammenkomster, leg/aktivitet, ophold, klimatilpasningsløsninger,

stiforbindelser og høj biodiversitet i beplantningen.

I gårdrummene skabes der mindre rum der afgrænses af blomstrende træer, belægning, pergola, inventar og klimatilpasningsløsninger for at øge oplevelseskvaliteten, intimitet og stemning. Det er muligt under gårdrummenes pergola at opsætte borde og stole.

Der etableres mindst ét orangeri der sammen med de udendørs opholdsarealer kan fungere som sociale mødesteder for beboerne i bebyggelsen.



Gårdrum med orangeri som fælles opholdsareal

De fleste af de interne stier anlægges med grus og der er udvalgt specifikke plantearter af træer, buske og græsarter der efter en beplantningsplan fordeles på udearealerne.

Beplantningsplanen tager udgangspunkt i ønsket om en høj prioriteret grøn struktur og biodiversitet, hvilket også giver området en oplevelsesrig karakter.

Vej, sti og parkering

Der etableres adgangsvej fra Industrivangen.

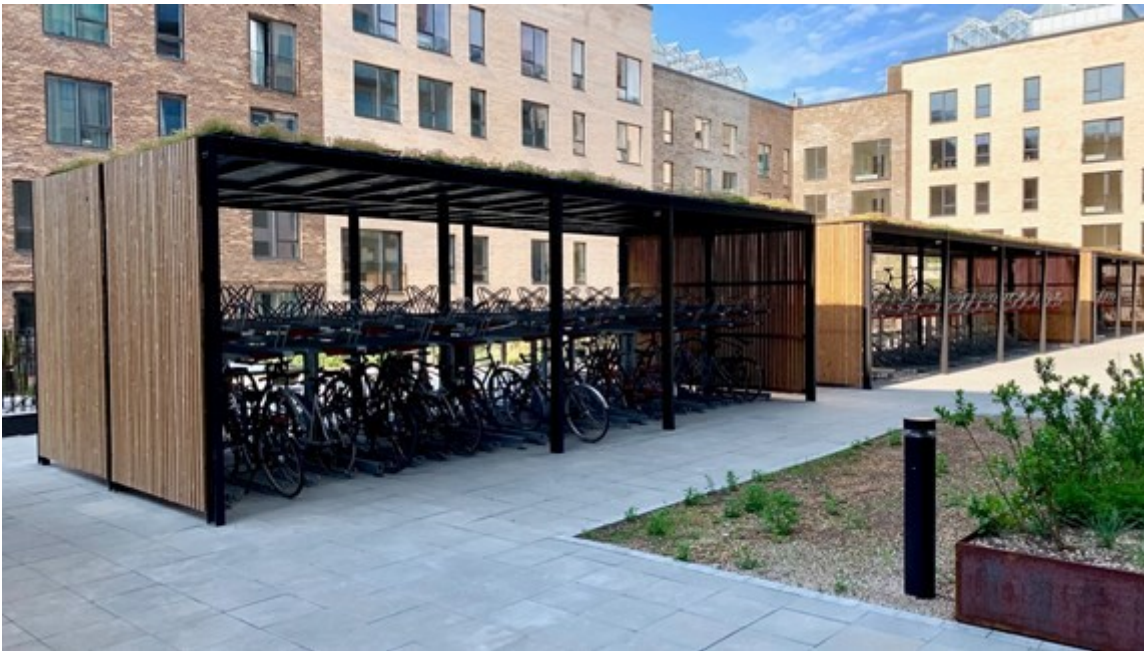
Der etableres én parkeringsplads pr. bolig, og herudover et fastsat antal handicapparkeringspladser. Parkeringspladserne vil flere steder blive anlagt i græsarmering for at bryde de større flader med grå asfalt.

I "Ladestanderbekendtgørelsen" (bekendtgørelse af 5. marts 2020) om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger er der fastsat en række regler for opstilling af ladestandere til elektriske biler på visse parkeringspladser. Ved nybyggeri, hvortil der anlægges flere end 10 parkeringspladser, skal alle parkeringspladserne forberedes til at kunne få etableret ladestandere.



Eksempel på parkeringsplads med græsarmering

Der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m², hvor 50 % skal overdækkes. Tagene på cykelskurerne skal udføres som grønne tage med sedumbepantning. For at gøre konstruktionen let i udtryk, skal mindst to sider holdes åbne.



Eksempel på overdækket cykelparkeringsplads.

Langs parkeringsarealet der løber parallelt med S-togsbanen etableres adgang fra bebyggelse til stiforbindelse udenfor lokalplanområdet, hvorfra det er muligt at bevæge sig direkte til Ishøj Station. Der etableres desuden flere tværgående stier gennem bebyggelsen som sikrer sammenhængende forbindelser mellem bebyggelsen og de omkringliggende omgivelser.

Lokalplanen udarbejdes også efter helhedsplanens principper om tryk og sikker kobling til det omkringliggende områdes eksisterende stisystem der er forbundet med S-togsstationen samt efter Kommuneplan 2020's krav til én parkeringsplads pr. bolig. Begge retningslinjer vil understøtte brugen af den kollektive trafik og forventeligt have en positiv effekt på antallet af privatbiler i området. Lokalplan 1.98 udarbejdes derfor også i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

Klima

Lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruet i Kommuneplan 2020. Der skal derfor indarbejdes afværgeforanstaltninger der minimerer skaderne ifm. en oversvømmelse. I forbindelse med byudvikling skal der derfor også stilles krav til, at klimatilpasning skal bidrage til at skabe merværdi og identitet i området. I helhedsplanen for Det Lille Erhvervsområde 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. Ønsket er dermed at skabe en rekreativ merværdi og bidrage til en tværgående grøn forbindelse

gennem hele bydelen. Det er afgørende, at regnvandshåndteringen i området er i terræn eller terrænnært for både fællesområder og på matriklerne for at skabe en samlet synergi for regnvandshåndteringen i hele området

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Til sikring af lokal afledning af regnvand indarbejdes regnvandsbede, wadier og lignende løsninger til lokal afledning og forsinkelse af regnvand. Grønne fælles friarealer 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.

Solceller

For at underbygge intentionen om bæredygtig energiforsyning i området kræver det, at der etableres solcelleanlæg på en del af bygningernes tagflader. Lokalplanen gør det derfor muligt at etablere solceller på tage og som facade integrerede solceller.

Terrænregulering

I hvert gårdrum anlægges der mindst én terrænregulering på minimum 0,70 meter som en forhøjning. Terrænreguleringen skal bidrage til gårdrummene med en indrammende effekt og kan indgå som en del af en klimatilpasningsløsning.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride i 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 overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Det betyder, at kommunen skal forholde sig til Fingerplanen, når der udvikles stationsnært, i de grønne kilder, i transportkorridoren og uden for byfingrene i Ishøj Kommune.

Jf. Fingerplanen skal kommunen sigte i 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 underbygger en intensiveret brug af området med høj boligkoncentration.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af rammen 1.B.26 "Klimaparken". Kommuneplanen indeholder både generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

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.

I lokalplanen stilles der krav til tilbageholdelse af vand på egen grund og til at regnvand anvendes i rekreative og overfladiske løsninger. Derudover indeholder den gældende helhedsplan et princip om et klimaprojekt for hele omdannelsesområdet som helhed der

sikrer arealer til tilbageholdelse af regnvand i området. Dette princip er gældende i både vejudlægget samt Industriskellet 10 der i fremtiden skal udvikles til en fælles grøn plads.

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

Kommuneplan 2020 – Ishøj Kommune	Kommuneplanramme: 1.B.26 - Klimaparken
Hovedanvendelse	Boligområde
Generelle anvendelsesbestemmelser	Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations-, service- og kontorerhverv op til 1.500 m ² , blandede byfunktioner,
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsens Omfang	Maksimal bebyggelsesprocent: 100 Maksimal etage: 8 Maksimal højde: 28 meter
Bebyggelsens omfang for boligområder	Maksimal bebyggelsesprocent: 100 Maksimal etage: 8 Maksimal højde: 28 meter
Specifik anvendelse	Boligområde som: Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbyggeri
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser	<p>PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til min. 1 bil pr. bolig.</p> <p>CYKELPARKERING ved etagebyggeri Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.</p> <p>To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.</p> <p>Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning. Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af 'Det lille erhvervsområde', Ishøj, september 2015.</p> <p>DRIKKEVAND Område med drikkevandsinteresser (OD).</p>

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2020.

Lokalplan

Lokalplanens område på Industrivangen 10-18 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 1.98.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til 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.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er kortlagt ift. jordforurening og følgende er registreret: Industrivangen 12, 12a og 16 er områder med forurening på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at der er dokumentation for jordforurening på arealet. Derfor skal der ansøges om § 8-tilladelse ved bygge- og anlægsarbejde og ved ændret arealanvendelse jf. Jordforureningsloven. Industrivangen 10 er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder, at der er mistanke om forurening, og derfor skal der laves forureningsundersøgelser, inden der bygges på grunden.

På Industrivangen 14 og 18 er der ikke registreret jordforurening.

Det skal sikres ved indretning af boliger i nye bygninger, at der ikke er risiko for indeklimaet i boligerne. Der vil i forbindelse med projekteringen udføres supplerende undersøgelser til endelig fastlæggelse af de nødvendige afværgetiltag.

I henhold til Jordforureningslovens § 8 skal ejere eller brugere af forureningskortlagte arealer, ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål. Der skal også søges om tilladelse til påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde. Bortskaffelse af jord fra forureningskortlagte ejendomme skal endvidere anmeldes til Ishøj Kommune og godkendes inden transporten iværksættes.

Hvis man opfører en ny bolig eller ændrer anvendelse af et areal til bolig, skal ejere/brugere ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm`s jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning. Hvis der under anlægsarbejdet træffes yderligere forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mv. Eventuel genanvendelse af overskudsjord kan kræve en § 19 tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Kystnært byområde

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. I den allerede omdannede del af det omkringliggende erhvervsområdet er der blandt andet også opført etageboligblokke med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Nord for lokalplanområdet ligger Ishøj Rådhus med en maksimal bygningshøjde på 32 meter. Set fra kystområdet placeres den nye bebyggelse på lokalplanområdet heri mellem, og vil med varierende bygningshøjder i et spænd fra 3 til 18 meter komplementere det omkringliggende byggeri.

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

Støj

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

Jernbanestøj

De vejledende grænseværdier på boligens opholdsarealer og facader er 64 dB for jernbanestøj. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. Ved facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette er overholdt i lokalplanområdet, hvor S-togsbanen ligger langs lokalplanområdets vestlige skel.

Vibration

Fra jernbaner kan der desuden forekomme vibrationer. Jf. Miljøstyrelsens vejledning 1/1997 " Støj og vibrationer fra jernbaner" skal mindste afstanden til huse på banestrækninger som denne være 25 meter. Hvis det ønskes, at der skal bygges tættere på jernbanen end dette, bør der udføres målinger af vibrationer. Lokalplanområdet er placeret mindst 100 meter fra jernbanen, kravet er dermed overholdt uden yderligere beregning.

Trafik støj

De vejledende grænseværdier på boligens opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafikstøj. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Hvor de udendørs grænseværdierne er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. For facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen.

Støjniveauet forventes overholdt i lokalplanområdet

Støj fra virksomheder

Støjbelastning fra virksomheder, herunder også støj fra varelevering, må ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Der kan planlægges for nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, hvis det sikres med lokalplanen, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, og at boligernes facade

udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indenfor, med åbne vinduer, ikke overstiger grænseværdierne i tillæg til vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern Støj fra virksomheder".

Området er under omdannelse. Mod nord er et boligområde under opførelse og mod syd er de nærmeste virksomheder fraflyttet, da der er vedtaget en lokalplan til boliger. Øst for lokalplanområdet ligger der fortsat et par erhvervsvirksomheder med lager og værksteder, der over tid forventes omdannet til boliger samt en grøn fælles plads til regnvandshåndtering og ophold. Virksomhederne er ikke til hinder for at lokalplanområdet udlægges til boligformål.

Vest for lokalplanområdet bag baneterrænet ligger DSB klargøringscenter, der er under ombygning fra vaskehal til slibe- og malerkabine. Der er i 2021 udarbejdet en støjkortlægning af virksomhedens fremtidige aktiviteter. Kortlægningen omfatter alle væsentlige støjkloder på virksomheden, herunder støj fra rangering af S-tog, kørsel med lastbiler og personbiler samt støj udstrålet fra hallerne og de tekniske installationer på taget. Beregningerne af støjbelastningen har vist, at grænseværdien er overholdt i de 7 beregningspunkter.

Luftforurening

En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til forureningsfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastningen, jf. planlovens § 15b.

DSB's fremtidige male- og slibeaktiviteter på modsatte side af baneterrænet er undersøgt i forhold til eventuelle gener. OML-beregningerne viser, at der ikke er overskridelser af B-værdierne for den valgte slibe- og maleproces for de eksisterende og fremtidige mulige bebyggelser op til 28 meters højde mod øst.

Der forventes derfor ikke at være væsentlig luftforurening i forbindelse med omdannelsen til boliger.

Elbiler

Ifølge "Ladestanderbekendtgørelsen" § 5, skal der ved nybyggeri af beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser forberedes til ladestander ved alle parkeringspladser.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Området ligger i område med drikkevandsinteresser. Der foregår ingen vandindvinding i området.

Klima og energiplanlægning samt forsyningskrav

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

Vand på lokalplanområdet håndteres derfor således:

Regnvand

Regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige regnvandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Tagvand fra matriklerne forsinkes på egen grund ved hjælp af fx bassiner og wadier der skal indarbejdes som en integreret overfladisk og rekreativ del af de fælles opholdsarealer. Det håndteres videre i nyt separat åbent vandrende/wadi system langs vejene.

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 fra Ishøj Forsyning A/S.

Solceller

Der stilles i lokalplanen krav til at der skal etableres solceller på en del af bebyggelsens tage, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig. Samtidig underbygger det intentionerne om bæredygtighed og klimatilpasning i bebyggelsen.

Grønne tage

I forbindelse med at regnvand skal forsinkes på egen grund, er grønne tage en effektiv løsning, fordi de kan optage op til 50-70 % af årsnedbøren. De optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster dermed spildevandssystemet for store mængder af vand.

Der stilles i lokalplanen krav om begrønnede tage (sedum tage) på overdækkede cykelskure.

Brand og redningsforhold

Udstykninger til nye boligområder skal godkendes i forhold til brand- og redningsforhold af myndigheden Ishøj Kommune.

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1.98 skal der tages stilling til om forslaget nødvendiggør en miljøvurdering.

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) i det de fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser. Lokalplanforslaget er også omfattet heraf, da det udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Planen er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1.

Planforslaget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Da planforslaget samt ændringerne må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver: *"Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer."*

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

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplanforslag 1.98. Forslaget gør det muligt at omdanne tidligere erhvervsareal til boligområde. Omdannelsen betyder, at der flytter flere mennesker til området, og der stilles derfor krav i lokalplanen til, at der kun etableres 1 parkeringsplads per bolig, da der er ønske om fokus på brug af den kollektive transport. Kravet vil mindske graden af trafik i området. Samtidig vil flere af de eksisterende befæstede arealer blive omdannet til grønne arealer og dermed mere biodiversitet, flere infrastrukturforbindelser m.m. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at forslaget ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet, da et nyt boligområde ikke i samme grad belaster miljøet som områdets eksisterende anvendelse til erhverv og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse men alene en afgørelse om, at lokalplanforslaget ikke medfører en igangsættelse af en miljøvurderingsproces med en tilhørende miljørapport.

Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

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

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

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

træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

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

EU-Habitatdirektivet

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

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, 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, alene 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 dog, alene pga. afstanden, at en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet boligområde, ikke vil påvirke Natura 2000-området. Brøndby Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000 områder.

Resultatet af screeningen 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 eksisterende Bilag IV-arter i området. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af Bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter på direktivets Bilag IV.

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 med arkitektonisk høj kvalitet,
- der etableres udendørs opholdsarealer med høj kvalitet og biodiversitet,
- der etableres forbindelser mellem lokalplanområdet og det omkringliggende område,
- der etableres klimatilpasningsløsninger,
- sikre at udviklingen er i overensstemmelse med Helhedsplan for Det Lille Erhvervsområde 2015.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på [kortbilag_1](#) og omfatter følgende matrikler: 19ge, 19ey, 19ex, 19ez, 19eæ og 19eø Ishøj By, Ishøj.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Matrikulære ændringer

§3.1 Matrikulære ændringer

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

§ 4 Anvendelse

§4.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

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

§5.2 Placering

Bebyggelsen skal sammen med placering af småbygninger danne rammen om to gårdrum, hvor der skal etableres udendørs opholdsarealer som vist i princippet på [kortbilag 3](#).

§5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 100 %.

§5.4 Bygningshøjde og etagefordeling

Bygningshøjden må ikke overstige 27 meter.

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

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

Antallet af etager skal fordeles, så de laveste etager placeres længst ud mod Industrivangen, og etagerne skal opføres stigende fra Industrivangen (øst for lokalplanområdet) og mod S-togsbanen (vest for lokalplanområdet).

Tekniske installationer på tage medregnes ikke i den totale bygningshøjde.

§5.5 Fælleslokale

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

§5.6 Udhuse

Der må opføres ét fælles udhus til opbevaring af redskaber til vedligeholdelse af fælles friarealer. Udhuset skal være i målene 4,5 meter x 5 meter og skal placeres i forlængelse af miljøstationen, som vist i princippet på [kortbilag 2](#).

§5.7 Carporte/garager

Der må ikke opføres carporte eller garager i lokalplanområdet.

§5.8 Udestuer og overdækninger

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

§5.9 Affaldsstationer

Ved hvert byggefelt til etageboliger opføres en overdækket affaldsstation til renovation som vist i princippet på kortbilag 2.

Affaldsstationer skal placeres centralt på lokalplanområdet.

§5.10 Miljøstationer

Der skal opføres én miljøstation til storskrald på terræn som vist på [kortbilag 2](#).

§5.11 Byggelinje

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

§5.12 Sokkelkote

Bebyggelsen skal opføres med sokkelkote på minimum 10 cm over nærliggende terræn, og faldet skal være væk fra bygninger.

§5.13 Terrænregulering

På områder, hvor der ikke anlægges klimatilpasningsløsninger, må der ikke terrænreguleres mere end +/-30 cm. Efter endt regulering skal terrænet her være med bløde s-formede kurver uden tekniske skrån timer eller støttemure.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1 Facader

Facader skal fremstå i blødstrøgne tegl i gule eller røde nuancer. For at markere indgangspartier, vinduer og stueetager kan der opføres mindre partier i træ.

Døre og vinduer skal udføres i træ eller træ/aluminium. Farven på vinduer skal være antracitgrå, brun eller grå/brun.

Bebyggelsen skal fremstå varieret og bygningstængerne skal derfor som minimum have én forskydning pr. opgang. Forskydningen skal minimum være 0,7 m som vist på [kortbilag 2](#).

For hver forskydning skal der ske et skift i detaljering, alternativt et skift i teglfarve. Detaljering omfatter friser i murværk, teglfremspring/tilbagetrækning, skift i forbandt, brystningshøjde og fugefarve. Derudover kan bygningerne udføres med skift i teglenes farve i stueetagen.

§6.2 Altaner

Altaner skal være åbne.

Altaner må ikke overskride byggefeltet.

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

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

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

Altaner skal fremstå i en farve.

§6.3 Tag

Der skal etableres minimum 125 m² solceller på bebyggelsens tage.

Solceller må kun etableres på bygninger med en minimums højde på 5 etager. Der kan derudover etableres tagterrasser eller grønne tage.

Tagflader der ikke er anvendt til solceller, tagterrasser eller grønne tage skal beklædes med sort tagpap.

§6.4 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.

§6.5 Udhuse

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

§6.6 Affaldstationer

Affaldsstationer skal beklædes med lister af træ.

§6.7 Miljøstationer

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

§6.8 Cykelparkering

Overdækket cykelparkering udføres i galvaniseret stålkonstruktion og skal beklædes med lister af træ med mellemrum på minimum to sider. Overdækket cykelparkering skal opføres med grønne/beplantede tage

§6.9 Tekniske anlæg

Anlæg og installationer placeret på tag må ikke være synlige og skal fremtræde som integrerede dele af bygningens arkitektur.

§ 7 Vej, sti og parkering

Vej

§7.1 Vej

Adgangsvej til området skal ske fra Industrivangen som i princippet vist på [kortbilag 2](#).

Intern vej i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej.

Sti

§7.2 Etablering

Der skal etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse a-a fra Industrivangen til Banestien som vist i princippet på [kortbilag 2](#). Stiforbindelsen skal have fast belægning.

Interne stier skal være belagt med slotsgrus, stenmel eller lign.

I det indre gårdrum skal stierne have organiske og bugtede forløb. Stier skal placeres som vist i princippet på [kortbilag 3](#).

Overgange på veje, som vist på [kortbilag 3](#), skal markeres tydeligt i belægningen, så det opleves trygt at passere for gående og cyklister.

§7.3 Parkering

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads per bolig.

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

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

Der skal etableres en vendeplads i den sydlige ende af det interne vejforløb som vist i princippet på kortbilag 2.

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer med en egenvægt på over 3.500 kg som campingvogne og både. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovering eller lignende.

Almindelige parkeringspladser skal etableres med armeret græs.

Handicapparkeringspladser og bushandicapparkeringsplads kan etableres med fliser eller lign.

Parkeringspladser skal mod haver og matrikelskel afgrænses af stedsegrønt levende hegn eller beplantet fast hegn på minimum 1.20 meter.

§ 8 Ubebyggede arealer

Bebyggelsens placering på lokalplanområdet skaber to gårdrum som vist på [kortbilag 3](#). De to gårdrum udgør bebyggelsens fælles opholdsarealer.

§8.1 Terrænregulering

Der skal anlægges mindst én terrænregulering på minimum 0,70 meter i hvert gårdrum som en forhøjning.

§8.2 Gårdrum

Der skal etableres en pergola på minimum 6 meter X 3 meter, hvorunder der skal etableres fast belægning.

Under frugttræer der plantes efter § 8.3 Beplantning i gårdrummene, og som vist i princippet på [kortbilag 3](#) skal der etableres fast belægning.

Der skal på minimum to afgrænsede områder opføres faciliteter til leg/aktivitet som fx som bålsted, klatretæ en gyngel eller lign.

Der skal opføres mindst ét orangeri på minimum 50 m².

§8.3 Beplantning

Beplantning

På parkeringsarealer skal der plantes minimum 11 træer af arter som Spidsløn, Avnbøg eller Rødbøg. Træerne skal fordeles som vist i princippet på [kortbilag 3](#).

Der skal plantes minimum 4 blomstrende buske og 4 blomstrende træer langs matrikelskel til Industrivangen.

Der skal flere steder rundt om bebyggelsen plantes bunddække som Skovfrytle, Luzula Sylvatica, Blodrød Storkenæb og/eller Geranium Sanguineum.

Ved wadier skal der plantes arter som fx Dagpragtstjerne, *Silene dioica*, Alm. mjøddurt, *Filipendula ulmaria*, Kattehale, *Lythrum salicaria*, Akeleje, *Aquilegia vulgaris*, Engstorkenæb, *Geranium pratense* eller Trævlekrone.

Beplantning på gavle

Gavle som vist i princippet på [kortbilag 3](#) skal beplantes med arter: Rådhusvin og/eller Klematis. Beplantningen kan etableres i wiressystem, plantekassetter eller som klatreplanter.

Beplantning på fast hegn

Hegn skal beplantes med Rådhusvin.

Beplantning i gårdrummene

Pergola skal beplantes med arter som klatre- og slyngroser, Klematis, Blåregn, Vin eller Kaprifolie.

Der skal plantes 8 blomstrende frugttræer i to rækker med 4 i hver der sammen skal danne en form på 6 x 3 meter. Træerne skal plantes med ca. 1,5 meters mellemrum på den lange led (6 meter) og 3 meters mellemrum på den korte led som vist i princippet på [kortbilag 3](#).

På enggræsarealer som vist i princippet på [kortbilag 3](#) skal der plantes mindst to forskellige eller flere græsser som elefantgræs, bjørnegræs og/eller blåtop.

På forhøjninger skal der plantes mindst tre af følgende arter: Japansk blodgræs, Pampasgræs rosea, Agastache og/eller Allium.

Der skal plantes mindst to træer omkring lege/aktivitetsområdet af lave arter som fx opstammede Snebold og Japansk pil.

Der skal derudover plantes træer af arter som fx Spidsløn, Avnbøn eller Rødbøg der skal placeres som vist i princippet på [kortbilag 3](#).

Ved wadi skal der plantes arter som fx *Lychnis flos cucul*, Hulkravet kodriver, *Primula veris*, *Iris*, *Iris sibirica*, Blodrød storkenæb, *Geranium sanguineum*, Aksærenpris, *Veronica spicata*, Engkarse, *Cardamine pratensis*, Skov-forglemmigej og/eller *Myosotis alpestris*.

Der skal etableres minimum 3 bede, hvor der skal plantes spiselige planter og urter.

§8.4 Terrasser

Terrasser med retning mod a-a stiforbindelsen skal afgrænses med levende hegn med maksimum 1.60 meter høj beplantning.

Mod nabo må der adskilles med fast hegn. Det faste hegn skal her være maksimum 1,80 m ved facade faldene til max. 1,10 meter mod fællesarealerne.

Terrasser skal etableres med fliser.

§8.5 Belysning

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

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

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

Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være blændende.

Der skal være belysning på facaderne der markerer indgangsdøre.

Der skal være belysning ved miljøstation samt affaldsstationer.

§8.6 Hegn

Fast hegn på fælles opholdsarealer og parkeringsarealer skal opføres i træ.

§8.7 Oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

§ 9 Klima og energi

§9.1 LAR

Regnvandshåndteringen skal forsinkes indenfor lokalplanområdet.

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

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

Landskabet skal bearbejdes så der etableres mindst én lavning (LAR) i hvert gårdrum, hvor der henover etableres trædesten eller mindre overgange som broer. Trædesten og overgange skal være af natursten eller træ.

§9.2 Grønne tage

Der skal etableres grønne tage på overdækkede cykelskure der skal bestå af arter som fx mos, stenurt og græsarter.

§9.3 Solceller

Der kan etableres solceller på minimum 125 m² tagflade fordelt på bebyggelse der er minimum 5 etager. Derudover kan der etableres facade integrerede solceller.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

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

§10.2 Spildevand

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

§10.3 Vand

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

§10.4 Befæstede arealer

Befæstelsesgraden på lokalplanområdet er 0,62.

§ 11 Grundejerforening

Hvis der sker en udstykning 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.

Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværk, og det offentlige kloaksystem.

§12.2 Anlæg af vej, parkeringsareal, sti og opholdsareal

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 § 8.1 - 8.5,
- bebyggelsen separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter Ishøj Kommunes anvisning.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 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 bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Følgende servitutter ophæves:

Servituroversigt

Ang. Matr.nr. 19ex, 19ey Ishøj By, Ishøj

Dato	Løbenr.	Servitut	Påtaleberettiget	Handling
27.11.1961	15124-11	landvæsensnævnsforlig 11_A_434	Ishøj Spildevand	Aflyses på matr.nr. 19ex, 19ey og 19eæ med lokalplan
10.08.1962	10468-11	Grundejerforening mv	Ishøj Kommune	Aflyses på matr.nr. 19ex med lokalplan.
02.02.1982	2205-11	Dok om nedrivning af skur	Ishøj kommune	Aflyses med tiltrædelse fra kommunen

Ang. Matr.nr. 19ey Ishøj By, Ishøj

Dato	Løbenr.	Servitut	Påtaleberettiget	Handling
25.06.1962	8258-11	Grundejerforening mv	Ishøj Kommune	Aflyses på matr.nr. 19ge og 19ey med lokalplanen

Ang. Matr.nr. 19ez Ishøj By, Ishøj

Dato	Løbenr.	Servitut	Påtaleberettiget	Handling
24.05.1962	6749-11	Grundejerforening	Ishøj Kommune	Aflyses på matr.nr. 19ez i lokalplan.

Ang. Matr.nr. 19ez Ishøj By, Ishøj

Dato	Løbenr.	Servitut	Påtaleberettiget	Handling
24.05.1962	6748-11	Grundejerforening	Ishøj Kommune	Aflyses på matr.nr. 19eø.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Del af lokalplan 1.11.3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej, som lokalplanområdet er omfattet af ophæves ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.98 Boligområde, Industrivangen 10-18.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.98 Boligområde, Industrivangen 10-18 ophæves Byplanvedtægt nr. 1,11,3 - Erhvervsområde ved Ishøj Strandvej for lokalplanområdet.

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

Vedtagelsespåtegning

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslag til lokalplan 1.98 af Ishøj Byråd 27. juni 2022.

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.

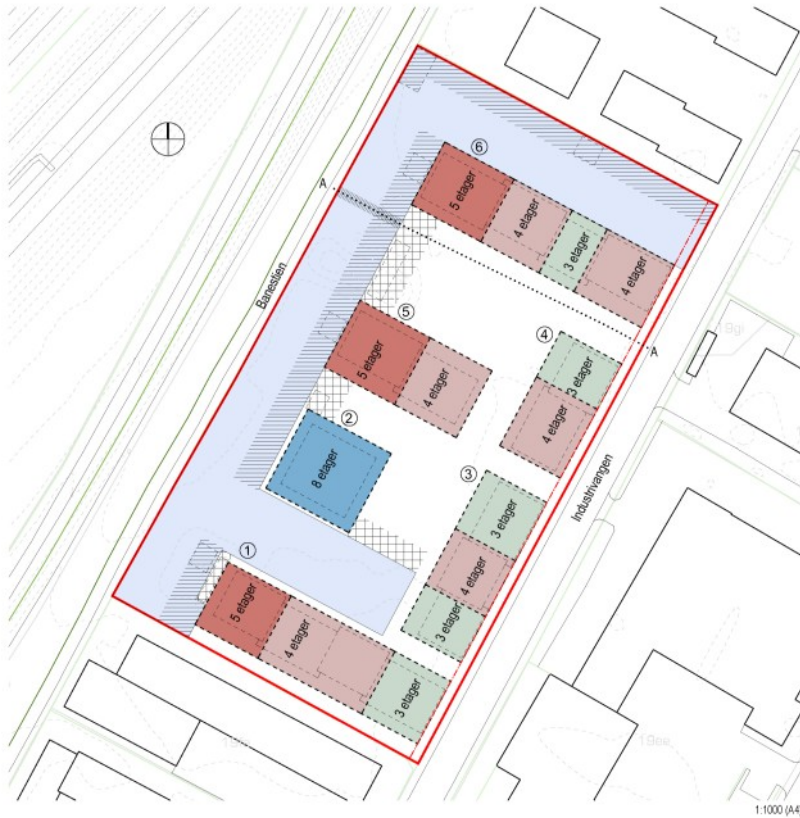
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Eksisterende forhold



Bebyggelsens omfang og placering



	Lokalplansområde		Maksimalt etageantal i byggefelt:
	Grundsftyk, planlagt bebyggelse		8 etager
	Byggefelt		5 etager
	Sti forbindelse		4 etager
	Bygningsnummer		3 etager
	Overgang		Areal til parkering
	Byggebane, 2,5 m		Byggefelt: Renovation, miljøstation
			Byggefelt: Cykelskure

Situationsplan



1500 (A3)