

Kommuneplantillæg nr. 10

Indledning

Kommuneplanen revideres hvert fjerde år. Hvis der i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanens indhold, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Byrådet har besluttet at foretage ændringer af Kommuneplan 2014 for at muliggøre vedtagelse af en ny lokalplan for Ørnekærs Vænge Syd, der ligger i syd-øst for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.

Redegørelse

Som forudsætning for udarbejdelsen af lokalplan 1.88 Ørnekærs Vænge Syd er der blevet udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 10, idet en realisering af lokalplanen strider imod den gældende kommuneplanramme 1.B.23.

Kommuneplantillæg nr. 10 tilvejebringes som grundlag for vedtagelsen af lokalplan 1.88 Ørnekærs Vænge Syd, der udlægger området til boligformål og grønt område.

Området omfatter et areal syd-øst for Ørnekærs Vænge.

Rammeområde 1.B.23 Ørnekærs Vænge II, omfatter en del af matrikel 15m Ishøj By, Ishøj. Se kortbilag 1.

Tillægget afløser de hidtil gældende bestemmelser for kommuneplanens rammeområde 1.B.23.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.88 ændres afgrænsningen af arealet, der bliver omfattet af kommuneplanen. Ændringen af afgrænsningen sker, fordi udpegningen af areal til fredskov over tid har flyttet sig ind på kommuneplanrammens areal.

Området opdeles i tre kommuneplanrammer, der svarer til lokalplanens delområder. De nye rammeområder får numrene 1.B.29 Ørnekærs Vænge rækkehuse, 1.B.30 Ørnekærs Vænge etagebyggeri og 1.F.13 Ørnekærs Vænge grønt område.

Det er kommunens vurdering, at der er tale om en mindre ændring af de gældende bestemmelser. Der er derfor ikke gennemført en idefase i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Hidtidigt gældende rammebestemmelser for rammeområde 1.B.23 og fremtidige rammebestemmelser for området, der planlægges ændret:

Ændringen af kommuneplanrammen betyder:

Overførsel til byzone

At kommuneplanramme nr. 1.B.29 og 1.B.30 overføres til byzone med en lokalplan. Ramme nr. 1.F.13 forbliver i landzone.

Anvendelse

At anvendelsen af kommuneplanramme nr. 1.B.30 ændres fra tæt-lav bebyggelse i maksimalt 3 etager til etagebyggeri i 3 etager.

Maksimal bygningshøjde

At den maksimale højde for etagebyggeriet ændres fra 10 til 15 meter. Dette har kun betydning for den glasoverdækning, som ligger i midten af bebyggelsen. Facaderne på etagebebyggelserne må ifølge lokalplanen ikke overstige 10 meter.

At den maksimale højde for rækkehusene sænkes fra 10 til 8,5 meter.

Maksimal bebyggelsesprocent

At den maksimale bebyggelsesprocent for etagebyggeriet fastholdes på 55 %.

At den maksimale bebyggelsesprocent for rækkehusene sænkes fra 40 til 25%.

For det bebyggede område som helhed (kommuneplanramme nr. 1.B.29 og 1.B.30) vil den samlede bebyggelsesprocenten ikke overstige 43%.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen for etagebyggeriet sænkes fra 1,5 plads pr. bolig udenfor det stationsnære område til 1 p-plads pr. seniorbolig plus 10 procent til gæsteparkering.

Parkeringsnormen for rækkehuse udenfor det stationsnære område fastholdes på 1,5 p-plads pr. bolig.

Spredningskorridor

Lokalplanområdet er i dag udpeget til økologisk forbindelse i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser beskriver, at den biologiske værdi ikke må forringes uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Området vurderes imidlertid i dag at have begrænset biologisk værdi, idet at der er tale om et landbrugsareal i omdrift. De tilgrænsende områder med fredskov mod øst og græsningsfold mod vest vurderes at have større biologisk værdi/potentiale, og det er primært disse områder som betinger udpegningen til økologisk forbindelse. I forbindelse med det pågående arbejde med revision af kommuneplanen vil de økologiske forbindelser som noget nyt blive udpeget som en del af Grønt Danmarkskort. Her forventes det, at byudviklingsområdet ved Ørnekærs Vænge, som det fremgår af Fingerplanen, vil blive taget ud af eksisterende økologisk forbindelse. I Grønt Danmarkskort forventes det samlede areal til økologiske forbindelser og naturområder, både potentielle og eksisterende, at stige sammenlignet med udpegningerne for biologiske værdier i den eksisterende kommuneplan, hvorfor at den samlede økologiske funktionalitet af naturværdierne i Ishøj Kommune på sigt forventes styrket.

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal der foretages en miljøvurdering af planer for arealanvendelse, der enten må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, potentielt kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde eller som er opført i bilag 1 og 2 til loven.

Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en miljøscreening af tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2014. På baggrund af screeningen har Byrådet vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Byrådets beslutning er offentliggjort på kommunens hjemmeside den 5. september 2019.

International naturbeskyttelse

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

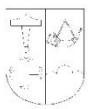
Bilag IV-arten spidssnudet frø findes 200-350 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vil ikke berøre nogen af delene.

Kortbilag 1



0 45 m 90 m



Ishøj Kommune

Ishøj Store Torv 20 Tlf. 43 57 75 75 Fax 43 57 72 13

Ørnekærs Vænge Syd

Dato: 12-06-2019

Udtegnet: ghe

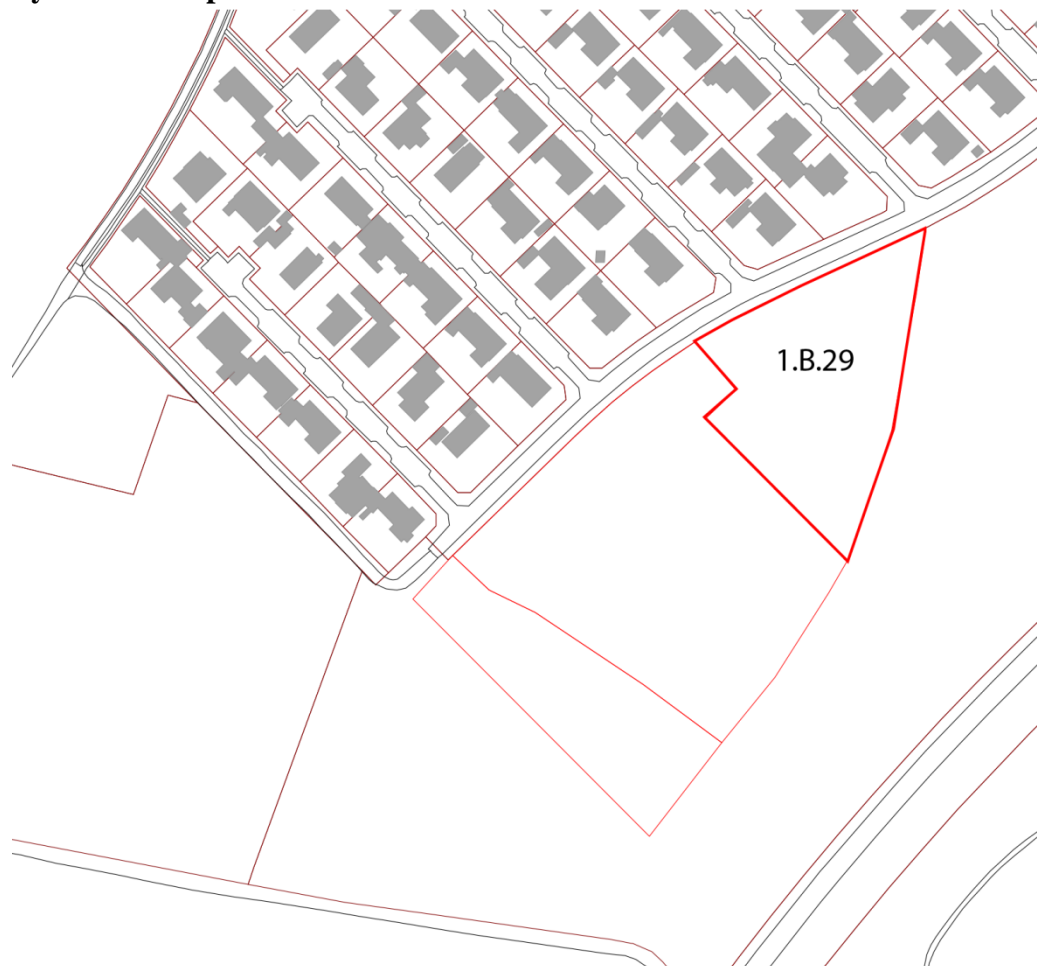
Målforhold: 1:2000

Eksisterende kommuneplanramme:



1.B.23 Ørnekaers Vænge II	
Hovedanvendelse	Boligområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	55
Maks. antal etager	3
Maks. bygningshøjde	10
Specifik anvendelse	Bebyggelsesprocent; åben-lav: 30, tæt-lav: 40, tæt-lav i tre etager 55.
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	En bolig må maks. opføres i to etager.

Nye kommuneplanrammer:



1.B.29 Ørnekærs Vænge rækkehuse	
Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25 for området som helhed
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	8,5
Specifik anvendelse	
Bebyggelsesart	Rækkehuse
Særlige bestemmelser	Parkeringsnorm for rækkehuse er 1,5 parkeringsplads per bolig. Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).



1.B.30

1.B.30 Ørnekærs Vænge etageboliger	
Hovedanvendelse	Boligformål
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55
Maks. antal etager	3
Maks. bygningshøjde	15
Specifik anvendelse	Seniorboliger
Bebyggelsesart	Etageboliger
Særlige bestemmelser	Parkeringsnorm for seniorboliger er 1 parkeringsplads per seniorbolig + 10 procent til gæsteparkering. Derudover anlægges der handicapparkering. Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).



1.F.13

1.F.13 Ørnekaers Vænge grønt område	
Hovedanvendelse	Rekreativt formål
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	
Maks. antal etager	
Maks. bygningshøjde	
Specifik anvendelse	Indre grøn kile
Bebyggelsesart	
Særlige bestemmelser	Området må ikke bebygges. Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).