

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 5

Forslag

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 30.10.2024



Ishøj Kommune

Redegørelse

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 2020 for at muliggøre vedtagelse af en ny lokalplan for Ørnekærs Vænge Syd, der ligger i syd-øst for parcelhusområdet Ørnekærs Vænge.

Som forudsætning for udarbejdelsen af lokalplan 2.04 Ørnekærs Vænge Syd er der blevet udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 5, idet en realisering af lokalplanen strider imod den gældende kommuneplanramme 1.B.23.

Kommuneplantillæg nr. 5 tilvejebringes som grundlag for vedtagelsen af lokalplan 2.04 Ørnekærs Vænge Syd, der udlægger området til boligformål og grønt område. Området omfatter et areal syd-øst for Ørnekærs Vænge, og kommuneplanramme 1.B.23 Ørnekærs Vænge II omfatter matriklerne 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef og en del af matrikel 15m, Ishøj By, Ishøj.

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 2.04 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: 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 ikke gennemført en idefase i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Ændringen af kommuneplanrammen betyder:

Overførsel til byzone:

At kommuneplanramme nr. 1.B.29 og 1.B.30 i lighed med den eksisterende ramme overføres til byzone med en lokalplan. Kommuneplanramme 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 per bolig udenfor det stationsnære område til én parkeringsplads per seniorbolig plus 10 procent til gæsteparkering. Parkeringsnormen for rækkehuse udenfor det stationsnære område fastholdes på 1,5 parkeringsplads per bolig.

Grønt Danmarkskort:

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

Rammer

1.B.29 - Ørnekærs Vænge Syd rækkehuse



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

For Tæt-lav boligbebyggelse er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Særlige bestemmelser

Parkeringsnorm for rækkehuse er **1,5** parkeringsplads per bolig.

Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).

1.B.30 - Ørnekærs Vænge Syd etageboliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Seniorboliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For etageboligbebyggelse gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

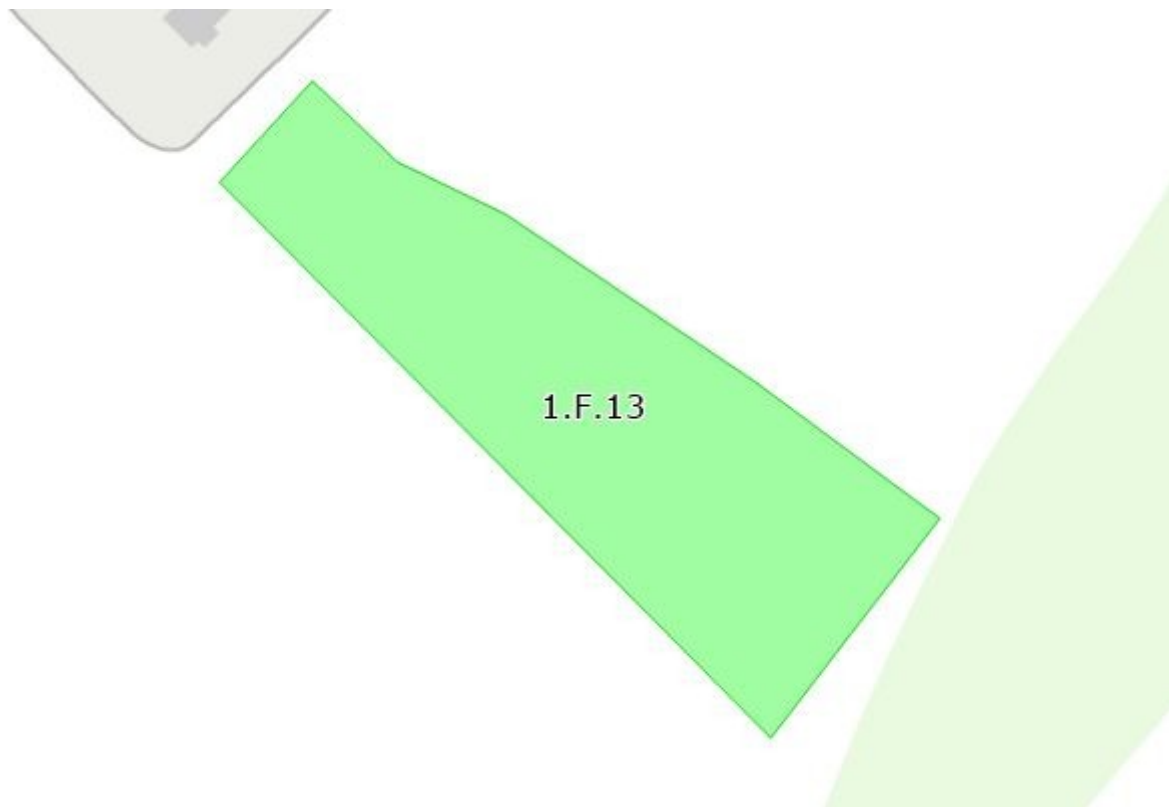
Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Særlige bestemmelser

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

1.F.13 - Ørnekærs Vænge Syd grønt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Indre grøn kile

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Særlige bestemmelser

Området må ikke bebygges.

Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).

Miljøvurdering

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) 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.

Kommunen har foretaget en miljøscreening af tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2020. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

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 internationale naturbeskyttelsesområder.

Retsvirkninger

Kommuneplanen og dermed kommuneplantillæg, er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.