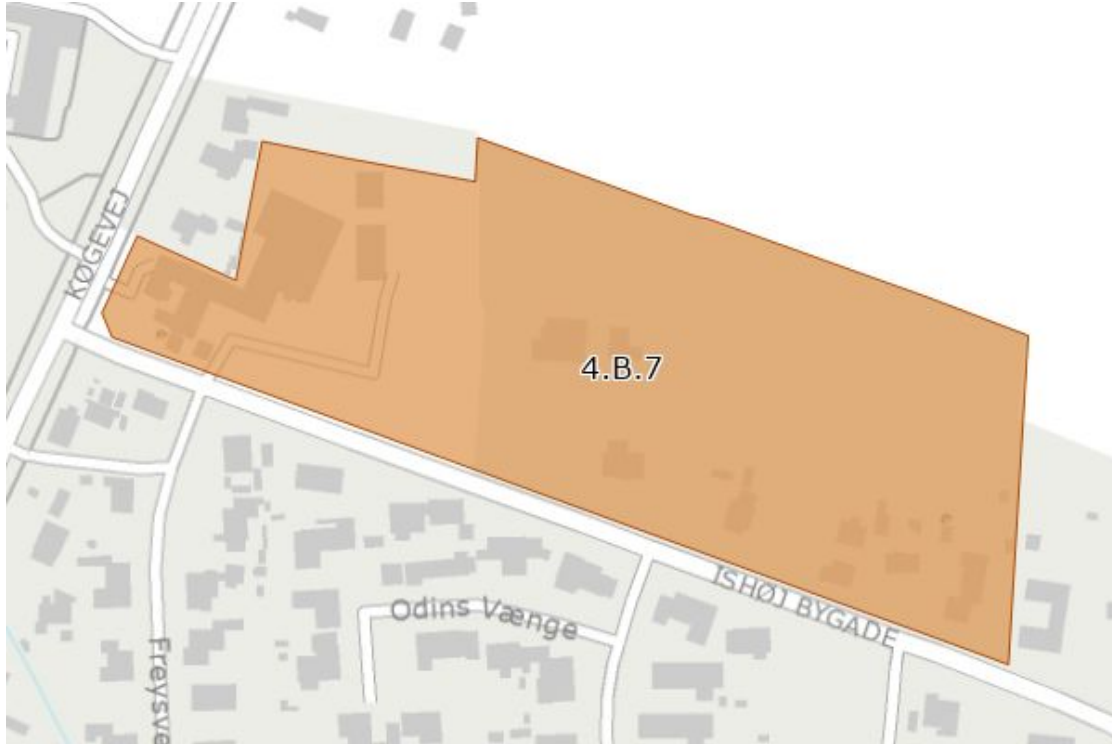


# 4.B.7 - Boligområde Vestervang Nord



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Tæt-lav bebyggelse

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Rækkehuse og dobbelhuse

# For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

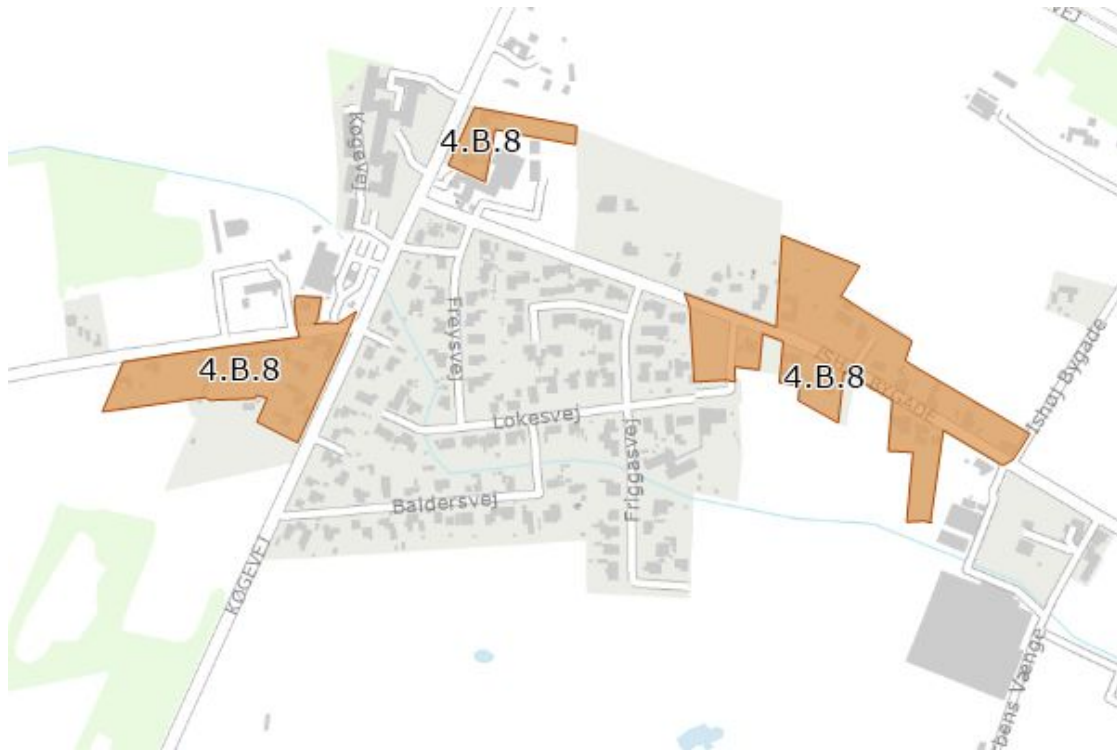
Lokalplan 1.89

---

## Særlige bestemmelser

Området ligger både i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomme Invindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.

# 4.B.8 - Boligområde Vestervang



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Åben-lav

---

## Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

# For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

## Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m<sup>2</sup>**

---

## Lokalplanlægning

Lokalplan 1.89

---

## Særlige bestemmelser

Området ligger både i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomme Invindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.

# 4.D.5 - Vestervang Elverhøj



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

## For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

# Lokalplanlægning

Lokalplan 1.89

---

## Særlige bestemmelser

Området ligger både i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomme Invindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår under de generelle rammer.

# Redegørelse

## 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 boliger i Vestervang i Ishøj Landsby.

## Redegørelse

Som forudsætning for udarbejdelse af lokalplan 1.89 Boligområde, Ny Vestervang er kommuneplantillæg nr. 9 blevet udarbejdet, i det en realisering af lokalplanen strider imod den gældende kommuneplanramme 4.B.3.

Kommuneplantillægget afløser de hidtidige gældende bestemmelser for kommuneplanens rammeområde 4.B.3.

Kommuneplantillæg nr. 9 deler 4.B.3 op i tre nye kommuneplanrammer, som alle bliver overført til byzone ved vedtagelse af lokalplanen. De tre nye rammer betegnes 4.B.7 Vestervang Nord, 4.B.8 Vestervang samt 4.D.5 Vestervang Elverhøj. Området for kommuneplanrammerne omfatter arealer, der ligger øst og vest for Køgevej i Vestervang.

Lokalplanområdet består samlet af følgende matrikler: 14g, 14bb, 14ba, 14ad, 13n, 13p, 13q, 13t, 13z, 13m, 13v, 13l, 13k, 16n og 7000p Torlundemagle By, Torslunde samt 2e, 2x, 2f, 2y, 2h, 2c, 3aa, 3ab, 3b, 3s, 3g, 3y, 3x, 3h, 3o, 3i, 23c, 23e, 23s, 95, 24f, 24e, 24d, 25e, 25m, 25c, 25b, 25p, 25h, 25k, 25n Ishøj By, Ishøj samt de dele af 7000m og 7000cx Ishøj By, Ishøj.

I de tre nye rammer gælder der forskellige bestemmelser for bebyggelsesart, hovedanvendelse og bebyggelsesprocent. Bygningshøjde på maksimum 8,5 meter og maksimal etageantal på 1,5 fastholdes i alle tre rammer. Parkeringsnormen for tæt-lav og åben-lav udenfor stationsnære områder i Kommuneplan 2014 videreføres i de specifikke rammer.

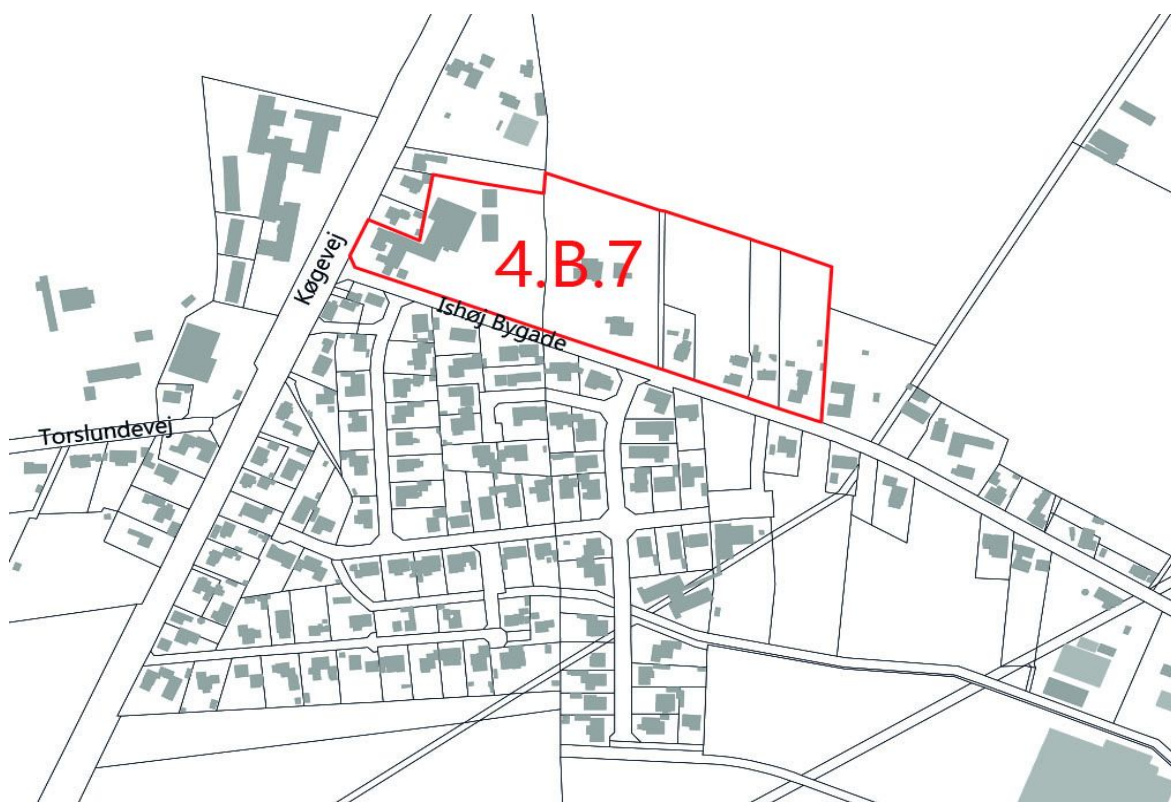
Forinden udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der gennemført en idefase i form af en helhedsplan for hele Ishøj Landsby.

## Eksisterende kommuneplanramme 4.B.3



**Kommuneplantillæg nr. 9**

**Kommuneplanramme 4.B.7 Vestervang Nord**

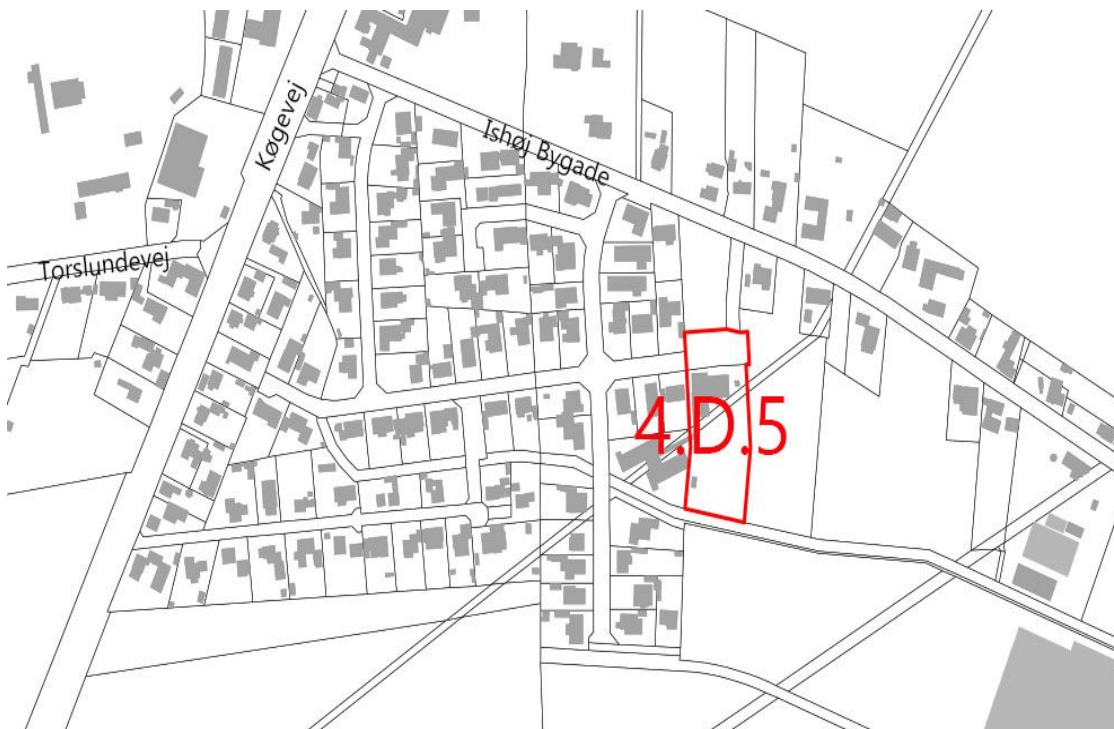




## Kommuneplanramme 4.B.8 Vestervang



## Kommuneplanramme 4.D.5 Vestervang Elverhøj



**Ændringen af kommuneplanrammen betyder:**

**Overførsel til byzone:**

At kommuneplanramme nr. 4.B.7, 4.B.8 og 4.D.5 overføres fra landzone til byzone med en lokalplan.

**Anvendelse:**

At anvendelsen for kommuneramme nr. 4.B.7 og 4.B.8 forbliver boligområde. At anvendelsen af rammeområde nr. 4.D.5 ændres fra boligområde til offentlige formål.

### **Bebyggelsesart**

At bebyggelsesarten i rammeområde 4.B.7 specificeres til rækkehuse og dobbelthuse.

### **Maksimal bebyggelsesprocent:**

At den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav rækkehuse og dobbelthuse i rammeområde 4.B.7 specificeres til 30 for området som helhed.

At den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 4.B.8 og 4.D.5 specificeres til 30 per matrikel.

### **Miljøvurdering:**

Ishøj Kommune har igangsat udarbejdelsen af lokalplanforslag 1.89 Boligområde, Ny Vestervang med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9. I kommuneplantillægget foretages der ændringer for zonestatus, anvendelse og bebyggelsesart.

Forslaget til kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet tillægget fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse. Kommuneplantillæg er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1.

Tillægget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af indkøbscentre og parkeringsanlæg. Da tillægget må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver at: *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.*

Der er derfor gennemført en screening af forslaget til kommuneplantillægget, hvor der tages stilling til, om tillægget påvirker miljøet i en sådan grad, at der kræves en miljørapport. Screeningen er også udført med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven samt en høring hos berørte myndigheder.

Screeningsafgørelsen kan påklages 4 uger fra forslagets offentliggørelsesdato.

## **Afgørelse**

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af kommuneplantillæg nr. 9, og det er vurderet, at kommuneplantillægget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med tilhørende miljørapport.

## **International naturbeskyttelse**

### **Natura 2000:**

På Ishøj Bygade 34 (matr. nr. 24d) ligger et vandhul, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet er besigtiget i 2016, hvor naturtilstanden er vurderet til IV, og vandhullet beskrives som næringsrigt. Matrikel 24d holdes i lokalplanen derfor også frit for nyt boligbyggeri.

Der må på Ishøj Bygade 34 ikke foretages handlinger, der kan medføre ændringer, i dette områdes tilstand, uden at Ishøj Kommune giver tilladelse hertil.

### **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.

Lokalplanområdet vil ikke berøre internationale naturbeskyttelsesområder.