

An aerial photograph of Ishøj Lake and its surroundings. The lake is a large, calm body of water with a greenish-blue hue. In the foreground, there's a sandy beach area with some low-lying vegetation and a small wooden pier extending into the water. To the right of the beach, there are several small white buildings with dark roofs, possibly a farm or a small village. The background shows a dense residential area with many houses and a few industrial buildings with tall chimneys. The sky is clear and blue.

KOMMUNEPLAN 2025 - 2037

- Sammen om mulighedernes Ishøj



Ishøj Kommune

Indholdsfortegnelse

Indledning	7
Forord	9
Mulighedernes Ishøj	12
Vision	16
By	17
Landsbyer	21
Erhverv	23
Mobilitet	26
Kulturarv	28
Grøn Ishøj	30
Blå Ishøj	34
Miljø	36
Klima	38
Rammer	40
Specifikke rammer	42
1.B.1 - Ørnekærs Vænge, Vibeholms Vænge og Pilegårds Vænge	43
1.B.10 - Vildtbaneparken	45
1.B.11 - Traneparken	47
1.B.12 - Strandlunden	49
1.B.13 - Jægerbuen	51
1.B.14 - Vejleåparken	53
1.B.15 - Vildtbanegård I og II	56
1.B.16 - Gildbroterrasserne	59
1.B.17 - Vildtbanegård III og Tranebærhaven	61
1.B.18 - Ishøj Centrum	64
1.B.19 - Tranegården	67
1.B.2 - Landlyst Vænge og Bredekærs Vænge	69
1.B.20 - Åparken	71
1.B.21 - Pileskoven	73
1.B.25 - Rækkehusene Musvitten	75
1.B.27 - Kirkehaven	77
1.B.28 - Gårdhavehuse ved Jægerbuen	79
1.B.29 - Ørnekærs Vænge rækkehuse	81

1.B.3 - Tranebakken og enfamiliehuse i Vildtbaneparken	83
1.B.30 - Ørnekærs Vænge etageboliger	85
1.B.31 - Boliger ved Gadekæret	87
1.B.32 - Boliger ved Vejlebrovej	89
1.B.33 - Fasanparken	91
1.B.4 - Strandområdet	93
1.B.5 - Strandgårdsparken	95
1.B.6 - Gadekæret	97
1.B.7 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge syd	99
1.B.8 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge nord	101
1.B.9 - De gule rækkehuse	103
4.B.1 - Ishøj Landsby	105
4.B.10 - Pilemøllevej 6-10	107
4.B.2 - Vestervang syd	109
4.B.4 - Merlegårdsparken	111
4.B.5 - 5 parceller til boliger i Ishøj Landsby	114
4.B.6 - Kirkebjerggård	116
4.B.7 - Vestervang Nord	118
4.B.8 - Ny Vestervang	120
4.B.9 - Ishøj Søndergade 3	122
5.B.1 - Tranegilde	124
6.B.1 - Torslunde	126
6.B.2 - Ellekilde	128
6.B.3 - Torslundevej 79	130
1.B.34 - Sydengen	132
1.E.2 - Erhverv på Ishøj Strandvej	134
3.C.1 - Ishøj Erhvervspark: Aflastningsområde	136
3.E.10 - Winthersminde Erhvervsområde Øst	139
3.E.12 - Erhvervsområde ved Vejleåvej	141
3.E.13 - Ishøj Erhvervspark: Håndværkerområdet	143
3.E.14 - Ishøj Erhvervspark: Mindre Industri	145
3.E.15 - Ishøj Erhvervspark: Erhverv ved Motorring 4	147
3.E.9 - Winthersminde Erhvervsområde Vest	149
1.C.1 - Ishøj Bycenter	151
1.C.2 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej	154

1.C.3 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej II	156
1.C.4 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej III	158
4.C.1 - Dagligvarebutik i Vestervang	160
1.F.10 - Støjafskærmning	163
1.F.11 - Traneparken	165
1.F.12 - Ørnekæret	167
1.F.13 - Ørnekærs Vænge grønt område	169
1.F.4 - Vejlebroparken (nyttehaveområdet)	171
1.F.5 - Kondiskoven	173
1.F.6 - Vandrehjem og campingplads	175
1.F.7 - Skovvejfælleden	177
1.F.8 - Grønt område ved Pileskoven	179
1.F.9 - Søparken	181
4.F.2 - Nord for Kirkebjerg Vænge	183
7.F.1 - Ishøj Havn	185
7.F.2 - Strandparken	187
7.F.3 - Strandengene og boldfælled ved stranden	189
7.F.4 - Campingplads	191
9.F.1 - Kolonihaver	193
9.F.2 - Golfbane	195
9.F.3 - Torbens Eje	197
1.D.11 - Strandgårdskolen	199
1.D.12 - Vibeholmskolen	201
1.D.13 - Boliger til hjemløse	203
1.D.14 - Omsorgscentret Kærbo	205
1.D.15 - Vejleåkirke	207
1.D.2 - Gildbroskolen	209
1.D.3 - Vejlebroskolen	211
1.D.5 - Ishøj Idræts- og Fritidscenter	213
1.D.6 - Køge Bugt Uddannelsescenter	215
1.D.9 - Ådalens Privatskole	217
10.D.2 - Thorshøjgård	219
4.D.1 - Ishøj Kirke	221
4.D.2 - Ishøj Skole	223
4.D.3 - Torsbo	225

4.D.4 - Ishøjgård	227
4.D.5 - Vestervang Elverhøj	229
6.D.1 - Torslunde Kirke	231
7.D.1 - Arken	233
1.T.1 - Ishøj Strands vandværk	235
1.T.2 - Jernbane, DSB depotspor og servicecenter	237
1.T.3 - Varmeværk	239
1.T.5 - Stationsforpladsen ved Arken	241
10.T.1 - Thorsbro Vandværk	243
10.T.2 - Måler- og regulatorstation	245
4.T.1 - Ishøj Landsby Vandværk	247
9.T.1 - Transformerstation	249
Retningslinjer	251
By	252
Byformål	253
Arealanvendelseskort	262
Landsbyer	264
Erhverv	268
Produktionsvirksomheder	269
Detailhandelsstruktur	272
Kulturarv	279
Kulturhistoriske bevaringsværdier	280
Landskabelige bevaringsværdier	288
Kulturmiljøer	293
Grøn Ishøj	296
Grøn struktur i byen	298
Grønt Danmarkskort	302
Arealer til fritidsformål	314
Særlig værdifulde landbrugsområder	319
Skovrejsningsområder	322
Lavbundsarealer	325
Geologiske bevaringsværdier	328
Blå Ishøj	330
Anvendelse af vandløb, søer og kystvande	331
Kystnærhedszone	334

Grøn kystkile	338
Mobilitet	341
Parkeringsnormer	342
Trafikanlæg	345
Stier	348
Miljø	351
Tekniske anlæg	352
Lugt, støv, støj og anden forurening	359
Grundvand	365
Spildevand	368
Klima	370
Områder med væsentlig risiko for oversvømmelse	371
Om planen	377
Hvad er en kommuneplan?	378
Opbygning	379
Miljøvurdering	380
Anden planlægning og lovgivning	382

Indledning



Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling i Ishøj Kommune de næste 12 år. Planen giver borgere, erhvervsliv og andre interesserede mulighed for at orientere sig om visioner, mål og rammer for kommunens udvikling.

Kommuneplan 2025 - 2037 afløser Kommuneplan 2020 - 2032 og de kommuneplantillæg, der er blevet vedtaget i planperioden.

Kommuneplanen er bygget op i flere dele:

Indledning indeholder i afsnittet **Ishøj i Udvikling**, som sammen med **Visionen**, beskriver byrådets fokus i den fremtidige planlægning.

Retningslinjer med generelle bestemmelser for arealanvendelsen i kommunen inden for en række emner. En retningslinje er en regel for, hvordan kommunen forholder sig til de givne emner i planlægningen og udviklingen af dem. Retningslinjen følges af en

Redegørelsen har en oplysende eller forklarende karakter og danner baggrund for forståelsen af kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser.

Rammer med konkrete bestemmelser for anvendelsen på specifikke arealer i kommunen. Rammerne fastlægger hvilke bestemmelser, der er gældende for den fremtidige lokalplanlægning.

Om Planen med miljøvurdering af kommuneplanen, beskrivelse af planens opbygning og information om hvad en kommuneplan er – samt **Anden Planlægning og Lovgivning** som beskriver hvilke andre love og anden planlægning kommuneplanen forholder sig til.

Borgmesterens forord

Ishøj er en kommune, som er rig på muligheder. Omgivet af natur, kyst, skov og ådale, et rigt kunst- og kulturliv, og en del af hovedstadsområdet er Ishøj en attraktiv kommune at leve, besøge og drive sin virksomhed i.

I 2024 vedtog vi i Ishøj Byråd Visionen 2035 "Fælles om mulighedernes Ishøj". Visionen indeholder fire pejlemærker for udviklingen af Ishøj: Sunde og aktive liv, Stærkt fællesskab med sammenhold og engagement, Lokalt ansvar for klima, natur og miljø samt Økonomisk robust kommune med stærk arbejdsstyrke.

I byrådet ønsker vi at bevare og styrke kommunen, så vi er klar til at møde fremtidens udfordringer. Vi vil sikre en fortsat udvikling, så vi rustar kommunen til fremtidens udfordringer, og fastholder Ishøj som et attraktivt sted at leve, besøge og drive virksomhed i.

I den fremtidige udvikling af Ishøj Kommune vil vi fokusere på kvalitet i udviklingen, styrke lokale fællesskaber og mobiliteten og integrere grønne byrum og biodiversitet. Vi kan forvente en stigende vandstand og heftigere vejrfænomener i fremtiden, og derfor fokuserer vi på kystbeskyttelse og grøn omstilling. Vi skal passe på vores natur og sikre, at biodiversiteten øges både til lands og til vands – for både nuværende borgere og kommende generationer.

Kommuneplan 2025-2037 sætter rammerne for, hvordan Ishøj skal udvikle sig de næste 12 år for at understøtte, at vi kommer i mål med byrådets fælles vision. Når vi udlægger nye boligområder, skal vi bevare og forbedre kvaliteterne i både det byggede miljø og de grønne områder. Derfor indeholder denne kommuneplan nye udpegninger til naturområder og

fremtidige skovrejsningsområder, ligesom kommuneplanen er opdateret med udpegninger til de kommende boligprojekter, som byrådet har vedtaget i de seneste helhedsplaner for Sydengen, Bykernen og omkring den nye letbanestation og idrætscenteret.

Ishøj Kommune er en grøn kommune, men også en kommune med meget begrænsede udviklingsmuligheder pga. statslige restriktioner i form af transportkorridor og fingerplanens grønne kiler, som udgør 72 % af kommunens samlede areal. Det giver store udfordringer for vores kommune og begrænser vores muligheder for vækst og udvikling.

Udviklingsmuligheder er således i dag primært fortætning og transformation af fx andre byfunktioner. Der er i foråret 2025 igangsat en fingerplanrevision, hvor Ishøj Kommune vil se på muligheder for at få understøttet fremtidig udvikling med det mål at sikre, at vi indfrier byrådets vision.

Byrådet sætter med denne kommuneplan en kurs for den fysiske udvikling af Ishøj Kommune, så vi også i fremtiden har en kommune og et lokalsamfund, som er sammenhængende, naturskønt og økonomisk robust.



Mulighedernes Ishøj

Ved løbende revisioner af Fingerplanen samt en omdannelse af det lille erhvervsområde – nu boligområdet Sydengen, har Ishøj fået enkelte muligheder for boligudbygning af kommunen. I forhold til andre hovedstadskommuner har Ishøj Kommune imidlertid oplevet en lavere vækst i antallet af indbyggere, hvilket i høj grad skyldes, at en stor del af Ishøj Kommune er pålagt statslige restriktioner i form af transportkorridor og grøn kile, som hindrer fortsat byudvikling.

I den kommende planperiode forventes der at blive bygget op imod 795 nye boliger i henhold til lokalplaner og helhedsplaner, som er vedtaget af byrådet inden for de seneste fire år.

Blandt udviklingsområderne i de kommende år, er der den fortsatte videreudvikling i Sydengen, to boligprojekter i bykernen som følge af "Helhedsplan for Ishøj Bykerne" samt to boligprojekter ved idrætscenteret jf. "Helhedsplan for området ved idrætscenteret og den nye letbanestation". En samlet oversigt over mulige boligbyggeri i den kommende planperiode fremgår nedenfor.

Derudover udpeger kommuneplanen to potentielle byudviklingsområder på sammenlagt 106.000 kvadratmeter, som er udpeget på baggrund af kommunens planstrategi og samt Helhedsplan for Ishøj Landsby.



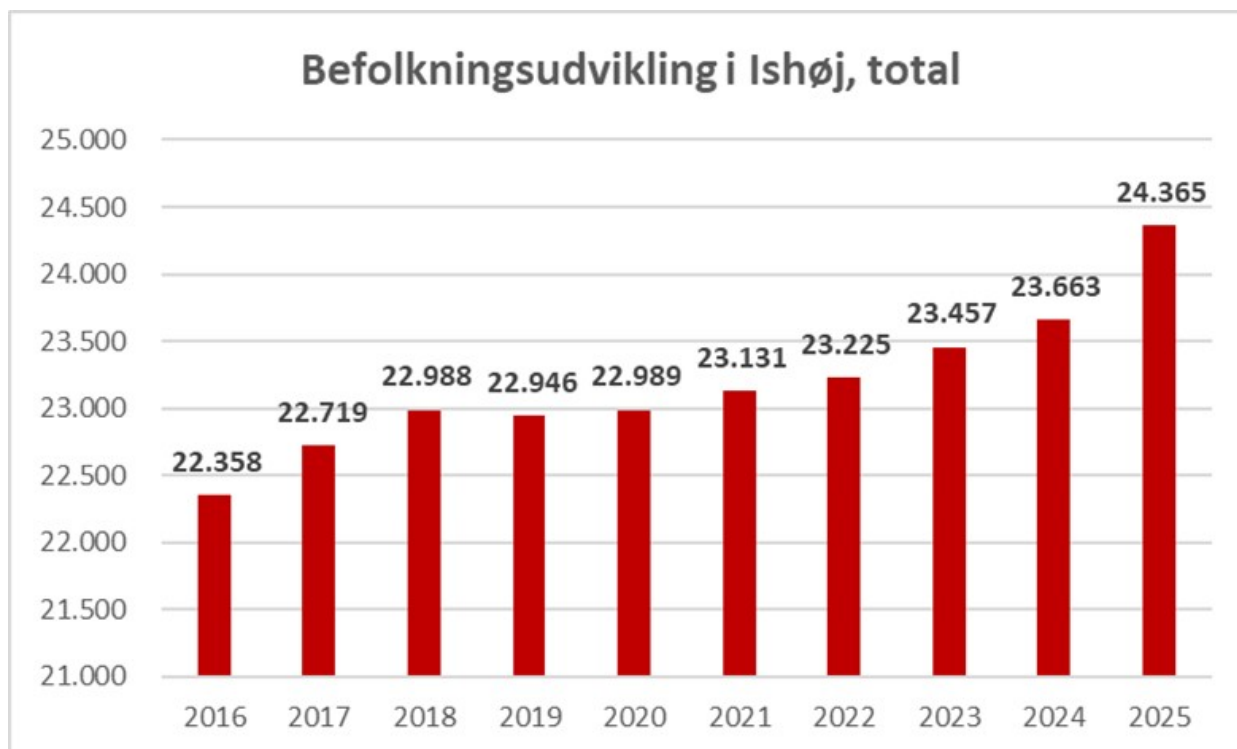
Redegørelse

Boligbyggeprognose 2025 – 2030

Områder	Max antal boliger	Boligtype
Ishøj Søndergade 3	6	Rækkehuse
Udviklingsmuligheder nord for Ishøj landsby	31	Tæt-lav/parcelhuse
Pile Møllevej 6-10	14	Tæt-lav/parcelhuse
Boliger bag Brohuset	95	Etageboliger
Omdannelsesområdet - Sydengen	372	Etageboliger
Byudviklingsområde ved letbanestop Arken og idrætsområdet	230	Etageboliger
Bymidten – dagligvarebutik mv., Vejlebrovej 21	45	Etageboliger
Samlet mulige boliger	795	

Befolkningsudviklingen i Ishøj Kommune

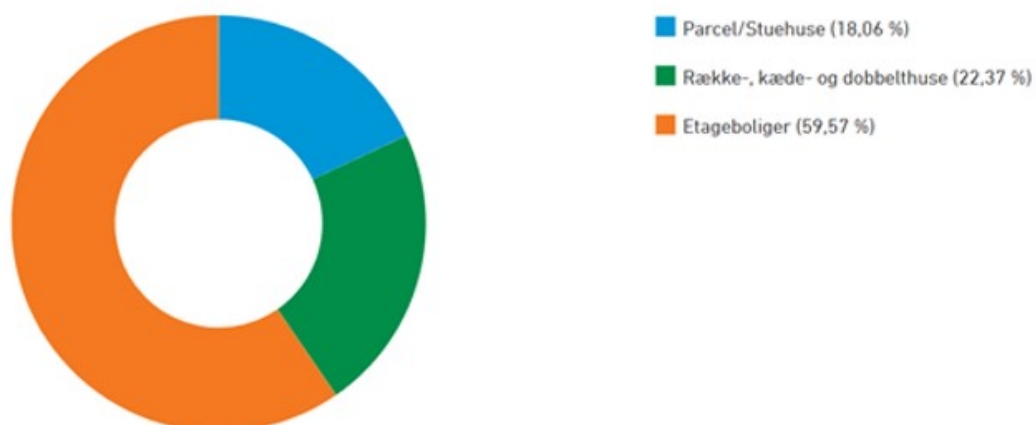
Befolkningsvæksten i Ishøj Kommune er støt stigende, og der er kommet knap 2.000 nye borgere til kommunen i de seneste 10 år.



Figur 1. Befolkningen er støt stigende i Ishøj. Der ses en tilvækst på 2.007 personer fra 2016-2025.

Byrådet vil styrke borgernes livskvalitet og fællesskabet ved at prioritere kvalitet når vi udvikler kommunen, det betyder blandt andet, at omdanne og udvikle vores byområder nænsomt, og derigennem styrke boligforsyningen og bosætningsmulighederne i Ishøj. Boligmassen skal differentieres, så der er boliger til alle aldre og livssituationer og hvor der er en god balance mellem ejer, leje, andel og alment.

Boligtyper i Ishøj Kommune:



Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger) 2025 – Danmarks Statistik

Boligmassen består hovedsageligt af en næsten ligelig fordeling imellem almene boliger og private boliger, som dækker over både privat udlejning og ejerboliger. Godt 60 procent er etageboliger, mens andelen af rækkehuse er ca. 22 procent og parcelhuse ca. 18 procent.

Størrelsesfordelingen i boligmassen fordeler sig således at der er ca. 72 procent på mellem 50-124 m², fordelt således 17 procent på mellem 50 – 74 m², 25 procent på mellem 75 – 99 m² og 30 procent på mellem 100 – 124 m².

Boligstørrelser i Ishøj Kommune:



Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger) 2025 – Danmarks Statistik

Byrådet ønsker at udvikle en robust kommune med flere ejerboliger og nye boligtyper, der initierer mere fællesskab og bæredygtighed. Samlet set er det vigtigt, at der skabes en god balance i fordelingen af ejerformerne i Ishøj og at kommunen har et varieret boligudbud til alle alders- og indkomstgrupper.

Når der bygges nyt, gives der plads til dynamik og rotation på boligmarkedet, og kan åbne muligheden for at finde den bolig, som passer til den livssituation, som man befinder sig i.

Det er et puslespil, og Ishøj har et stort potentiale i forhold til at udvide boligmassen og kan tilbyde fantastiske omgivelser, et bredt idræts- og kulturliv og ikke mindst er alle placeringer tæt på vand, smuk natur og grønne friluftsområder, kunst – og kultur, institutioner, kollektiv transport, motorveje – ligesom Ishøj er tæt på København som en del af hovedstadsområdet og tæt på resten af Sjælland.

Vision

I 2024 vedtog Ishøj Byråd – ”Fælles om Mulighedernes Ishøj”, som skal styrke kommunen frem mod 2035.

Visionen inderholder fire pejlemærker for den fremtidige udvikling af Ishøj.

De fire pejlemærker er:

Sunde og aktive liv

Stærkt fællesskab med sammenhold og engagement

Lokalt ansvar for klima, natur og miljø

Økonomisk robust kommune med stærk arbejdsstyrke

Visionsafsnittene er kommuneplanens hovedstruktur og afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i Ishøj Kommune for de kommende 12 år og understøtter Byrådets vision 2035 ”Fælles om Mulighedernes Ishøj” og Ishøj Kommunes planstrategi 2024 -2036.

Hovedstrukturen omfatter hele kommunens geografiske område, byzone og landzone. Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, som byrådet har foretaget. Kommuneplanen består desuden af retningslinjer for arealanvendelsen for en række andre emner samt specifikke kommuneplanrammer for fremtidige lokalplaners indhold for de enkelte dele af kommunen.

By

Med byrådets vision er der sat en retning for udviklingen af Ishøj de kommende mange år. Det indebærer bl.a. en fortsat udbygning af byen for at understøtte pejlemærket om fortsat robust kommune og pejlemærkerne om aktive liv og aktive fællesskaber. Det handler om at prioritere kvalitet i de fysiske rammer fx at skabe attraktive byrum og pladser, som man har lyst til at tage ophold i og ved at etablere mødesteder som er tilgængelige og attraktive for alle uanset livssituation og ophav.

Det er vigtigt at få sikret det fælles ejerskab til byens rum, så flere oplever sig ansvarlige for at værne om byens uderum. Dette er vigtigt, fordi de stærke fællesskaber former os som mennesker, lokalsamfund, demokrati og kommune.



I Ishøj Kommune er ca. 72 procent af kommunen underlagt statslige restriktioner i form af transportkorridor og fingerplanens grønne kile, som begrænser videreudvikling af byen. Udviklingsmuligheder er således i dag primært fortætning og transformation af fx andre byfunktioner. Med udmøntningen af de helhedsplaner, som byrådet har vedtaget, vil der ske en fortsat udbygning af nye boliger i de kommende år. Udbygninger som er vigtige for at understøtte en fortsat udvikling i retning af robust økonomi samtidig med at skabe flere aktive fællesskaber og mere liv i byen.

Boligstrategi

Som del af planstrategien er det besluttet, at der skal udarbejdes en ny boligstrategi. Strategien skal fastlægge en række overordnede målsætninger og en række konkrete indsatser, der i praksis kan bidrage til at styrke boligudbuddet bredt set i Ishøj Kommune. Boligstrategien skal samtidig bygge på en samlet vurdering af den nuværende boligmasse i Ishøj. Boligstrategien vil også have en vigtig rolle ift. at understøtte Byrådets vision om robust økonomi, herunder at bygge attraktivt for at tiltrække flere erhvervsaktive borgere til kommunen. Det kan fx være at sikre at fremtidige byggemuligheder planlægges med bedre rammer for fællesskaber og nye boformer. Det er vigtigt, at det sikres at boligmassen er attraktiv og tidssvarende og med fokus på bæredygtighed.

Ishøj Kommune har en ambitiøs klimaplan, så bæredygtigt og klimamæssigt byggeri skal prioriteres. Der skal bygges nænsomt og med kvalitet, så bygningerne er langtidsholdbare og indrettet, så de er funktionelle og godt indrettede. Derfor skal det overvejes, hvor der bygges, hvor meget der bygges, hvor stort der bygges og hvilke materialer der benyttes, når der skal ombygges og bygges nyt.

Omdannelsesområdet - Sydengen

I boligområdet "Sydengen" er transformationen fra erhverv til boliger godt i gang og i de kommende år forventes en fortsat udbygning af området om omdannelsen fra erhvervsområde til et område med boliger og blandede byfunktioner. Målet er at sikre en omdannelse, hvor variation og kvalitet i byggerierne, større grønne byrum, mobilitet samt bæredygtighed og biodiversitet prioriteres. Udover boligudbygningen er projektet for områdets klima- og trafikplan nu igangsat. Det indebærer at gaderne på sigt indrettes til sivegader med fokus på tryghed for de krydsende fodgængere og cyklister og at der indrettes en fælles grøn plads for hele området, hvor der både er plads til aktiviteter, ophold og tilbageholdelse af regnvand ved ekstreme regnhændelser.

Helhedsplan for Bykernen

I 2023 vedtog byrådet en Helhedsplan for Bykernen i forlængelse af etableringen af Brohuset og et ønske om at gentænke byens centrale områder på ny. Helhedsplanen indeholder bl.a. mulighed for to nye boligprojekter i bykernen, hhv. ved Vejlebrovej 21 (tidl. dagligvarebutik) samt i forlængelse af Vejlebrovej 47 (Brohuset). I den kommende periode forventes der at blive udarbejdet lokalplaner, der muliggør boligbyggeri i områderne.

Helhedsplan for Idrætsområdet

I 2024 har byrådet vedtaget Helhedsplan for området ved idrætscenteret og den nye letbanestation. Baggrunden for helhedsplanen er at der etableres en ny letbanestation i området samt at der i den forbindelse er givet en ny byudviklingsmulighed på to byggefelter til nye boliger, vest for letbanen og at der er et ønske om at der skal opføres et stadion, der er godkendt til divisionsniveau.

Planen indebærer mulighed for en omrokering af idrætsbanerne for at gøre plads til et stadion med en tribune, der skal lægge udenfor fingerplanens grønne kile – nærmest letbanestationen.

De eksisterende boligområder skal bindes sammen med hele idrætsområdet, de fremtidige bebyggelser og letbanestationen i en hovedsti – en ryggrad, der prioriterer det aktive liv og understøtter tryghed og aktivitet i området.

Træstrategi

Som del af planstrategien er det besluttet, at der skal udarbejdes en træstrategi, som udover en registrering af kommunens eksisterende værdier, skal sætte en retning for, hvordan vi bevarer og erstatter træer i kommunen. Træstrategien understøtter visionens pejlemærke for "Lokalt ansvar for klima, natur og miljø", idet flere træer vil styrke Ishøjs

grønne profil og sikre livskvaliteten i byen. Træer er et vigtigt bidrag til oplevelsen af det grønne, men også som bosteder for fugle og insekter og vigtige for byer i forhold til de fremtidige klimaændringer, som forventes at byde på mere vand og længere varmeperioder.

Landsbyer

Byrådet vil sikre, at landsbyerne fortsat udgør attraktive boligområder ved at underbygge og støtte landsbyernes historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter i udviklingsarbejdet.



Helhedsplan Ishøj Landsby

Byrådet har i 2019 vedtaget en helhedsplan for Ishøj Landsby.

Helhedsplanen for Ishøj Landsby beskriver mulighederne for kommende byudvikling og beskriver også vigtige sammenhænge som veje og stier, landskab og bebyggelse.

Torslunde

Torslunde ligger på skrænten ned til Lille Vejleå. Byrådet ønsker, at landsbyen også fremover, kan udvikle sig, uden at miste de synlige kulturhistoriske spor, som afspejles i både bebyggelse og i det grønne udtryk i landsbyen. I 2022 blev der i forbindelse med udarbejdelsen af nyt plangrundlag udpeget enkelte nye bevaringsværdige bygninger, og der blev fastlagt flere bestemmelser for udseende og udformning af bebyggelse.

Udtrykket mod vej er en vigtig del af landsbyens identitet og det, der i høj grad skaber stemning og karakter. Derfor er typerne af beplantning og belægningen også af stor betydning. Der er fx i lokalplanen indsat krav om at beplantning skal ske med hjemmehørende arter, der naturligt har været brugt som afskærmning i landsbyen, og som også har en kulturhistorisk værdi.

Tranegilde

Tranegildes markante beliggenhed ved Store Vejleå skal understøttes i den fremtidige udvikling. Det er Byrådets mål at fastholde og underbygge Tranegildes karakter og sammenhæng med det omgivne landskab.

Erhverv

Byrådet vedtog i 2023 Erhvervsstrategien "Ishøj på arbejde – på arbejde i Ishøj", hvor fokus er en styrkelse af grøn omstilling, gode vilkår for nuværende og fremtidige virksomheder, kvalificeret arbejdskraft til kommunens virksomheder og vedvarende beskæftigelse til kommunens borgere og at alle skal være en del af arbejdsfællesskabet. Strategien understøtter i forskellig grad alle 4 pejlemærker i byrådets vision herunder fællesskaber imellem borgere, erhvervsliv og kommune i forhold til at fremme den grønne omstilling og mere fokus på grønnere mobilitetsformer samt at engagere sig i forhold til at få flere borgere til at være aktive og en del af arbejdsfællesskabet.



Detailhandel

Det er Byrådets ønske at styrke detailhandlen inden for kommunen, så flere borgere vælger at handle lokalt. Et godt handelsliv er afgørende for byer med levende og attraktive bymidter, hvor det er rart at opholde sig. Gode lokale indkøbsmuligheder er en vigtig del af et godt sted at bo og flytte til.

En levende bymidte

Ishøjs bymidte skal være byens levende og attraktive kerne, og derfor skal den styrkes som centrum for både handel og som mødested. Bymidten skal kunne tilbyde flere oplevelser, der vil tiltrække flere besøgende, så byens centrum bliver det naturlige og levende centrum for alle borgere i kommunen. Fremtidens bymidter vil ifølge tendenserne være præget af flere spisesteder, fitnesscentre, skønhedsklinikker og kulturtilbud, og Byrådet ønsker at understøtte denne udvikling.

Lokalcentre og enkeltstående butikker

For at sikre en tilstrækkelig forsyning og for at opnå en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb er det fortsat vigtigt at bevare mindre dagligvarebutikker tæt på de store boligområder. En lokal købmand eller kiosk i et boligområde kan være et stærkt omdrejningspunkt for lokalsamfundet i bydelen.

Aflastningsområde – de store udvalgswarebutikker

Byrådet ønsker en god arbejdsfordeling mellem aflastningscenteret og bymidten. Hvor bymidten kan tilbyde et lokalt handelsstrøg, butikker, bespisning og stationsnærhed har Ishøjs aflastningsområde en central beliggenhed i forhold til motorvejsnettet og god plads, hvilket er meget attraktivt for de store udvalgswarebutikker med store lagre.

Aflastningsområdet skal være et attraktivt område for de større udvalgswarebutikker og de pladskrævende varegrupper, som byggemarkeder mv. og skal tiltrække kunder fra et bredt opland.

Mobilitet

Som del af planstrategien er det besluttet, at der skal udarbejdes en ny mobilitetsstrategi, som skal gøre det let og rart at komme rundt både internt i kommunen, men også på tværs af kommunegrænserne. Bedre mobilitet understøtter særligt pejlemærket om Sunde og aktive liv og Lokalt ansvar for klima, natur og miljø. Grønne og aktive transportvaner skal være et nemt og naturligt alternativ til fossil transport. Derfor lægges der vægt på gode, grønne og trygge stiforbindelser imellem kommunens forskellige områder.



Der skal skabes endnu bedre sammenhæng imellem forskellige transportformer, så man let kan kombinere cykel med bus, S-tog og letbane. Derfor skal arbejdet med at videreudvikle stinettet, den højklassede kollektive trafik og stationsnært byggeri fortsætte. Et samlet mobilitetssystem skal understøtte borgernes behov, både i hverdagen og til oplevelser i fritiden.

Mange af Ishøjs borgere er bilejere og der skal fortsat sikres god fremkommelighed og høj trafiksikkerhed på vejene. I takt med at flere bevæger sig fra benzindrevne biler til elbiler, vil byrådet understøtte muligheden for at kunne oplade sin bil flere steder i kommunen. Derfor er opladning tilgængeligt for private brugere på langt de fleste lokationer. Byrådet vil også understøtte, at der kommer flere delebiler i de tætte områder, så kommunens parkeringspladser udnyttes bedst muligt.

Kulturarv

Byrådet ønsker at styrke borgernes livskvalitet og fællesskabet ved at prioritere kvalitet, når vi udvikler kommunen. De kulturhistoriske værdier i Ishøj Kommune skal beskyttes og bevares, så de kulturhistoriske spor er synlige og kan opleves og formidles til borgerne.

Målet er at finde en balance i udviklingen, hvor landsbyerne kan udvikle sig og samtidig værne om det karakteristiske og charmerende præg.



Ishøj By

Ishøj by rummer den moderne forstads bygningskultur, som er meget synlig og karakteristisk i byen. Her er fortællingen om den planlagte by i fokus og den modernes bys idegrundlag er med til at give stedet karakter og identitet og fortælle en fælles historie. Velfærds-kulturarven skal dog udfordres og særligt bykernen med sin lukkethed skal gentænkes for mennesker, således at mennesker bliver synlige i byen og det bliver nemmere at navigere i byen på tværs af boligområderne. Endvidere skal de grønne og rekreative byrrum opkvalificeres og forbindes på tværs af byen, så det grønne fylder mere i de offentlige rum.

For at fremme kunst, og gøre det mere tilgængeligt for kommunens borgere, har Byrådet besluttet at bruge 1 % af det årlige anlægsbudget på kunst i det offentlige rum.

Landsbyerne

I landsbyerne vil Byrådet gerne sikre, at de historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter bibeholdes. Det kan ske ved både helhedsplaner og bevarende lokalplaner.

Landskaberne

Byrådet ønsker at bevare og understøtte de åbne vidder og kulturhistoriske mønstre i landskaberne ved at sikre oplevelsen af uforstyrrede vide udsigter. Områderne danner modspil til det tætte byområde og er vigtige fortællinger om Ishøjs udvikling fra landbrugssamfund til et moderne kystnært bysamfund.

Grøn Ishøj

Ishøj Byråd ønsker at fremtidens Ishøj er en grøn kommune med flere naturoplevelser og mere biodiversitet. De sammenhængende grønne arealer skal udvides og forbindelserne mellem disse styrkes, så der skabes mere plads til vild natur og en forbedring af arternes spredningsmuligheder.



I selve Ishøj By skal den grønne struktur styrkes og forbindes med de større sammenhængende områder udenfor byområdet. Den grønne struktur er en vigtig del af byens arkitektur som både omfatter pladser, parker, haver, gårdum, skolegårde, klimatilpasningsanlæg – men også vejtræer, rabatter, stier, broer, volde.

Den grønne profil i byrummene skal forbedres og byrummene skal indrettes så de både indbyder til ophold, kan tilbageholde vand og bidrager til at øge naturindholdet. Der skal plantes flere træer i byen, beplantes flere grønne facader, skabes stærkere grønne stiforbindelser og anlægges flere grønne oaser, som giver både borgerne og naturen flere grønne korridorer og opholdsmuligheder i byen.

Natur og landskab

Ishøj Kommune rummer mange værdifulde naturområder og landskaber og Byrådet ønsker at sikre en varieret natur med gode levesteder og plads til udvikling af et mangfoldigt plante- og dyreliv. For at højne kvaliteten af de mange naturområder, som mindre søer og mose- og engarealer, anvendes græsning som naturpleje med Ishøj Kommunes egen besætning af kvæg, geder og får. Ishøj Kommune har med puljen til mere natur afsat 1 million kr. årligt til naturprojekter 2022-2028 og der vil derfor også i de kommende år kunne realiseres naturprojekter, som både fremmer et mangfoldigt plante-dyreliv og inddrager borgerne i at sætte biodiversitet på dagsordenen.

Biodiversitetsstrategi

Med biodiversitetsstrategien – sammen om et vildere Ishøj, som Byrådet besluttede i 2023 – er biodiversitet for alvor sat på dagsordenen med ambitiøse målsætninger og en stærk grøn profil både i det åbne land og i byerne. Det "grønne" er en samlet betegnelse for natur-, landbrugs-, og rekreative arealer i det åbne land og byens parker, byrum, bolig- og rekreative områder.

Strategien sætter fokus på at værne om det mest værdifulde natur, skabe mere og større arealer med natur og få viderebragt det vigtige budskab om at god natur vedrører os alle, både i det åbne land og i de bebyggede områder.

Strategien indeholder en række målsætninger, der sætter rammerne for indsatser i den kommende år. Strategien ledsages af et handlingskatalog med konkrete tiltag, som skal igangsættes for at opnå målsætningerne. Strategien gælder fra 2023-2028, mens handlingskataloget revideres årligt.

Landsbyskoven

Landsbyskoven, nord, syd, øst for Ishøj Landsby, er det største nyere naturprojekt i Ishøj. Skoven blev plantet i perioden 2017 -2023 og strækker sig over 35 hektar og omfatter forskellige skovmiljøer, åbne arealer, søer og et større stisystem, hvilket gør det nemt at bevæge sig rundt i det bynære skov- og naturområde.

For at understøtte området som et rekreativt skov- og naturområde og tilbyde gode rammer for friluftsliv, motion og rekreation er der i 2024 udarbejdet en friluftplan for skoven. Friluftplanen indeholder forslag til mulige faciliteter og aktiviteter i de enkelte dele af Landsbyskoven, hvor dette kan forenes med naturbeskyttelseshensynene. Afhængig af mulighederne for finansiering vil forslag fra planen blive realiseret over de kommende år. På sigt er det målet, at Landsbyskoven bliver en del af en grøn forbindelse på tværs af kommunen – fra Høje Taastrup til Lille Vejleådal.

Grønt Danmarkskort

Naturen i hovedstadsområdet er under pres fra bl.a. større infrastrukturanlæg og by- og erhvervsudvikling. For at bevare en biologisk mangfoldighed ønsker byrådet at sikre og forbedre kvaliteten i de eksisterende naturområder og at skabe større og mere sammenhængende grønne strukturer i samarbejde med nabokommunerne. De seneste større ændringer i Grønt Danmarkskort har resulteret i et større sammenhængende naturområde i Landsbyskoven som følge af ny skovrejsning (Klimaskoven) i midten af det eksisterende skovområde samt nye udpegninger til potentiel natur på eksisterende landbrugsarealer i området ved Dyreparken samt mellem Ishøj Stationsvej og Toftevænget.

Grønt Danmarkskort skal også sikre synergi mellem indsatser for klima, miljø samt rekreative interesser.

Forbindelser på tværs af by, natur og vand

De grønne stier og forbindelser binder byen sammen og sikrer, at borgerne kan færdes trygt og uhindret. De eksisterende forbindelser skal styrkes og udvikles, så de indeholder mere bynatur og flere oplevelser. Et eksempel på en vigtig forbindelse er ARKENWALK, som åbnede i sommeren 2021 og som binder Ishøj sammen som natur- og kunst by og gør det lettere for ARKENs ca. 300.000 årlige gæster at finde fra Ishøj Station til kunstmuseet. Ishøj Byråd ønsker at skabe flere grønne forbindelser i byområder og mellem by og land, hvor udvalgte nedslagsområder skal give flere kunst- og naturoplevelser og sikre sammenhæng på tværs af kommunen.

Grønt Trepert

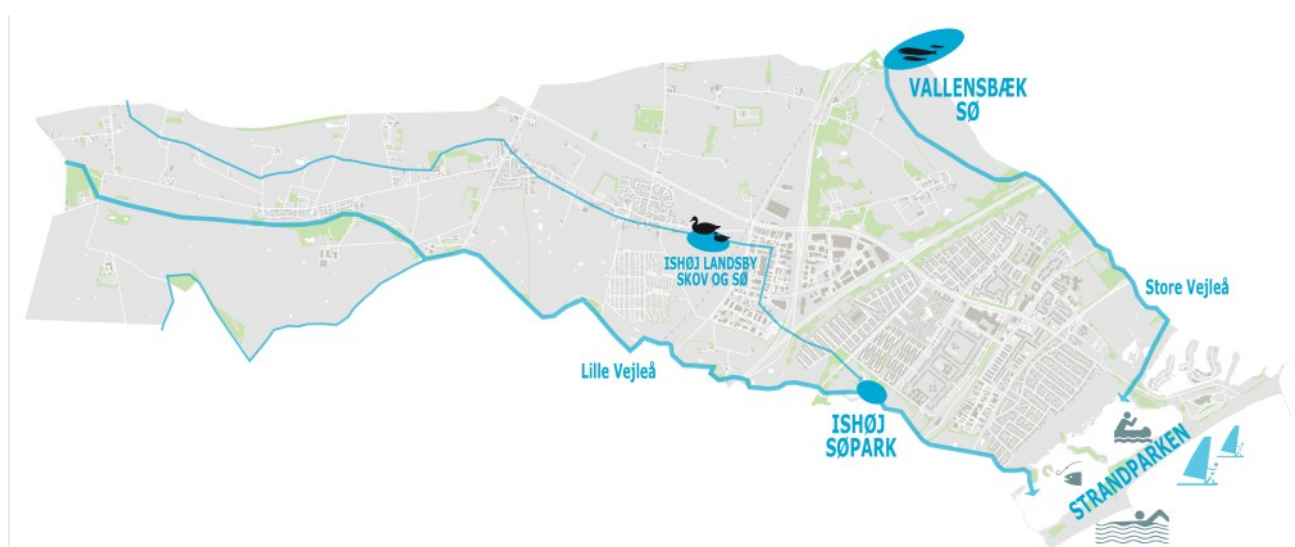
Med Aftale om et Grønt Danmark og Aftale om Implementering af et Grønt Danmark har Ishøj Kommune sammen med landets øvrige kommuner fået en central rolle med ansvar for planlægning og implementering af arealomlægningsindsatsen. Dette er ensbetydende med, at kommunerne skal udarbejde dynamiske omlægningsplaner senest med udgangen af 2025, der viser, hvordan man lokalt vil komme i mål med indsatsen. Indsatsen omfatter udtagning af kulstofrige lavbundsjorder, vådområder, skovrejsning, ekstensivering og andre

arealbaserede omlægningsindsatser. Indsatserne har til formål at begrænse kvælstofudvaskning til vandmiljøet og mindske klimabelastningen samt at bidrage til bedre vilkår for natur og biodiversitet.

Kommunernes tværkommunale arbejde med omlægningsplaner er forankret i 23 lokale treparter, hvor Ishøj Kommune er en del af den lokale trepart for Køge bugt vandopland. Hver lokal trepart er sammensat af repræsentanter for hver kommune i oplandet (heraf mindst 1 politisk repræsentant), lokale landbrugsrepræsentanter, lokale repræsentanter for lokale naturorganisationer samt repræsentant fra Naturstyrelsen.

Blå Ishøj

Byrådet ønsker at forbedre havmiljøet i Køge Bugt og at modernisere Strandparken med opgradering af faciliteter, som skal gøre området mere attraktivt og tilgængeligt. Derudover skal der skabes en fremtidssikret kystbeskyttelse, som fortsat er en naturlig del af kystlandskabet og som skal give bedst mulige rammer for et varieret dyre- og planteliv. Ishøj havn skal styrkes som en moderne havn som er attraktiv for alle – både brugere, besøgende og erhvervsdrivende.



Vandløb, søer og kystvande

Vandløb, søer og kystvande skal være rekreative oaser og samtidig fungere som gode levesteder for dyr og planter. Vandmiljøet skal fortsat beskyttes og forbedres, så kvaliteten lever op til kravene i den statslige vandplanlægning. Der arbejdes for at skabe fri passage i vandløbene, og hvor det er muligt, skal der skabes et naturligt forløb.

Lille Vejleå-projektet

Ishøj Kommune har i samarbejde imellem Ishøj, Greve og Høje-Taastrup kommuner og de tre forsyningsselskaber (Ishøj Forsyning, Klar Forsyning og HTK Forsyning) igangsat et samlet reguleringsprojekt i oplandet til Lille Vejleå. Projektet har et todelt formål. Dels 1) at give forsyningsselskaberne mulighed for at fortsætte den nuværende udledning af overfladevand opstrøms i Ishøj Sø og frit udløb nedstrøms søen samt 2) via ændringer i åens forløb at forbedre den biologiske mangfoldighed i vandløbet samt give øgede muligheder for rekreative oplevelser i nærområdet.

Selve anlæg af projektet forventes at kunne starte op i løbet af 2026.

Strandparken

I samarbejde med de 4 andre ejere af Strandparken; Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk og Greve Kommuner arbejdes der på et moderniseringsprojekt i Strandparken, der skal udvide aktivitets- og opholdsmulighederne. Regeringen har i 2025 fremsat Forslag til lov om modernisering for Køge Bugt Strandpark. Loven har til formål at muliggøre en modernisering af Strandparken under hensyn til kystlandskabet og områdets natur samt risiko for oversvømmelse og erosion. Loven forventes at træde i kraft i juli 2025.

Rammeloven vil danne grundlaget for den fortsatte udvikling af strandparken over de kommende mange år.

Som en del af modernisering af Strandparken ønskes forbindelsen styrket på tværs af strandparken fra Hvidovre til Greve samt forbindelsen mellem Strandparken og de bagvedliggende byer.

Stenrev

Byrådet ønsker et fortsat samarbejde på tværs af kommunerne i Køge Bugt om at sikre og forbedre havmiljøet i bugten. Med projektet Køge Bugt Marine Park er der anlagt flere stenrev i Køge Bugt, der skal være med til at fremme et sundt havmiljø. En af indsatserne er det nyligt anlagte stenrev Fyrsten ud for Ishøj Tange, der skal agere som platform for formidling af havmiljøet i Køge Bugt.

Miljø

Byrådet ønsker, at Ishøj Kommune skal være en grøn kommune og at samfundsudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag. Byrådet ønsker flere grønne og rekreative løsninger, som gør håndtering af den øgede mængde regnvand til en værdi frem for et problem, og som tilfører kvalitet til vores by – og naturområder. Støj udgør et stort og voksende problem i kommunen og der skal fortsat arbejdes med at finde løsninger, som reducerer støjen. Endvidere skal det undersøges hvorvidt innovative løsninger, der anvender ny teknologi, kan medvirke til at løse udfordringerne på en smart måde.



Støj

Udsættelse for støj kan have en stor negativ effekt i ens hverdag og sundhed, og derfor er det nødvendigt med et fokus på reduktion af støj både ved eksisterende og fremtidige bebyggelser og i andre byrum. Ishøj skal være et sted uden generende støj og luftforurening. Derfor skal der som opfølgning på støjhandlingsplanen planlægges støjreducerende initiativer, som skal bidrage til forbedre livskvaliteten i vores boligområder.

Drikkevandsressourcer

I store områder af Ishøj er der vigtige drikkevandsressourcer, som leverer rent drikkevand til mange borgere i både Ishøj og København. Byrådet ønsker et fortsat øget fokus på at bevare og beskytte vores grundvand ved bl.a. at begrænse anvendelsen af pesticider og andre skadelige stoffer. Særligt i nærhed til de boringsnære beskyttelsesområder og i forhold til indvindingsområder er det vigtigt, at være særligt forsigtige med anvendelse af pesticider og andre potentielt skadelige stoffer, som kan true vores drikkevand på den korte eller lange bane.

Klima

Ishøj Byråd ønsker at skabe et bæredygtig Ishøj, hvor vi reducerer udledningen af CO₂ gennem byudvikling, omstilling af varmeforsyningen, klimasikring af kommunale bygninger, skovrejsning mm.

Forsyningssikkerheden skal styrkes ved at øge brugen af grøn energi og fossilfri varmeproduktion. Dette understøtter i høj grad byrådets vision under pejlemærket "Lokalt ansvar for klima, natur og miljø".



For at sætte fokus på den grønne omstilling og reduktion af CO2 har Ishøj Kommune tilsluttet sig det mest ambitiøse kommunenetværk i Danmark, DK2020 og har i den forbindelse udarbejdet en lokal klimaplan, der skal resultere i at Ishøj reducerer CO2 med 66% i 2030 og bliver helt klimaneutralt i 2050.

Det er derfor vigtigt, at udviklingen af byen bidrager til en fortsat reduktion af klimabelastningen. For at understøtte dette lægger Ishøj Byråd vægt på at sigte efter en grøn og klimavenlig byudvikling, som er med til at fastholde og styrke borgernes velfærd, livskvalitet og tryghed.

Klimatilpasning

Kraftigere og mere intense regn hændelser er en stigende miljø- og samfundsmæssig udfordring. I Ishøj Kommune er der fokus på både klimaforebyggelse og klimatilpasning og der arbejdes i planlægningen derfor med løsninger, der skal bidrage til at håndtere de øgede ekstreme regnhændelser, grundvandsstigninger og vand fra havet.

Bygninger skal sikres mod oversvømmelser og klimatilpasning skal være en integreret del af kommunens planlægning og projekter. Det skal sikres at vandet kan håndteres i områder, så det er til mindst mulig gene for borgere og virksomheder byområderne. Det skal i videst mulige omfang medføre flere grønne og rekreative løsninger, som gør vandet til en værdi frem for et problem, og som tilfører kvalitet til by- og naturområderne.

Ishøj Kommune og Ishøj Forsyning samarbejder for at sikre bæredygtige og tværfaglige klimatilpasningsprojekter, som er tilpasset fremtidens vejr.

Strandparken

Ishøj Kommune er i oversvømmelsesdirektivet udpeget som et risikoområde for oversvømmelse fra Køge Bugt. Ishøj Kommune har i dag en god beskyttelse mod stormfloder fra strandparken, som blev opført som et kystbeskyttelsesprojekt - indviet i 1980. Men med de varslede vandstandsstigninger og kraftigere ekstreme vejrhændelser i fremtidens klima, skal beskyttelsen følge med udfordringerne. Beliggenhedskommunerne i strandparken arbejder derfor med et fælles kommunalt projekt om en fremtidssikret kystbeskyttelse, som en naturlig del af kystlandskabet og som giver de bedst mulige rammer for et varieret dyre- og planteliv.

Rammernes betydning

Ifølge planloven skal en kommuneplan fastsætte rammer for indholdet af de lokalplaner, der fremover udarbejdes for de enkelte områder i kommunen.

De specifikke rammer for de enkelte områder angiver hovedindholdet for områderne, anvendelsen, bebyggelsestætheden, højde med videre. De specifikke rammer skal overholdes, når der udarbejdes en lokalplan. I lokalplanen kan der udformes yderligere og mere detaljerede bestemmelser for området.

Byrådet er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder også ved den almindelige sagsbehandling. Rammerne er bindende for byrådet, hvilket betyder, at der ikke kan udarbejdes lokalplaner i strid med disse. Gennemførelse af dette kan kun ske ved en ændring af kommuneplanen, enten i form af et kommuneplantillæg eller en ny kommuneplan.

Kommuneplanens rammer er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Rammerne må derfor ikke opfattes som byggeforskrifter, der angår den enkelte ejendoms udnyttelsesmuligheder. Det er lokalplanerne derimod.

Kommuneplanens rammer anfægter ikke bestemmelserne i gældende byplanvedtægter, lokalplaner eller servitutter. Bestemmelserne kan kun ændres eller ophæves ved vedtagelse af en lokalplan, der udtrykkeligt ophæver de hidtil gældende bestemmelser.

Rammeområder

Kommuneplanen inddeler kommunen i geografisk afgrænsede områder. Der er hovedområderne, der har en overordnet fælles karakter - f.eks. en bestemt landskabskarakter eller landsby.

Hvert hovedområde er yderligere delt ind i mindre områder, primært ud fra anvendelse eller bystruktur. Der fastsættes rammer for hvert af disse områder, og områderne betegnes i den forbindelse rammeområder. Rammeområderne betegnes med et rammenummer, der angiver, hvilket hovedområde rammeområdet er placeret i, hvilken hovedanvendelse rammeområdet har og et fortløbende nummer for denne type i det enkelte hovedområde.

For eksempel har rammeområdet Vildtbanegård III og Tranebærhaven rammenummer 1.B.17. 1 henviser til hovedområdet Ishøj By, B henviser til hovedanvendelsen, som er boligformål, og 17 henviser til, at det er det 17. boligområde i Ishøj By.

Hovedområderne

Kommunen er opdelt i 10 hovedområder med hver sine overordnede anvendelsesmuligheder.

1. Ishøj By
2. Ishøj Bycenter
3. Erhvervsområder
4. Ishøj Landsby
5. Tranegilde
6. Torslunde
7. Strandparken
8. Herregårdslandskabet
9. Det kulturelle fritidslandskab
10. Det nordlige landområde

Anvendelsesklassifikation

Hvert rammeområde betegnes med en anvendelsesklassifikation ud fra en vurdering af det enkelte områdes hovedanvendelse.

Bestemmelserne for det enkelte områdes anvendelse betegnes således:

- B - Boligformål
- C - Centerformål
- D - Offentlige formål
- E - Erhvervsformål
- F - Fritidsformål

Specifikke rammer

1.B.1 - Ørnekærs Vænge, Vibeholms Vænge og Pilegårds Vænge



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 7

Byplanvedtægt 9

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til mindst to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD)

1.B.10 - Vildtbaneparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Tæt-lav, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 6 med tillæg 1

Særlige bestemmelser

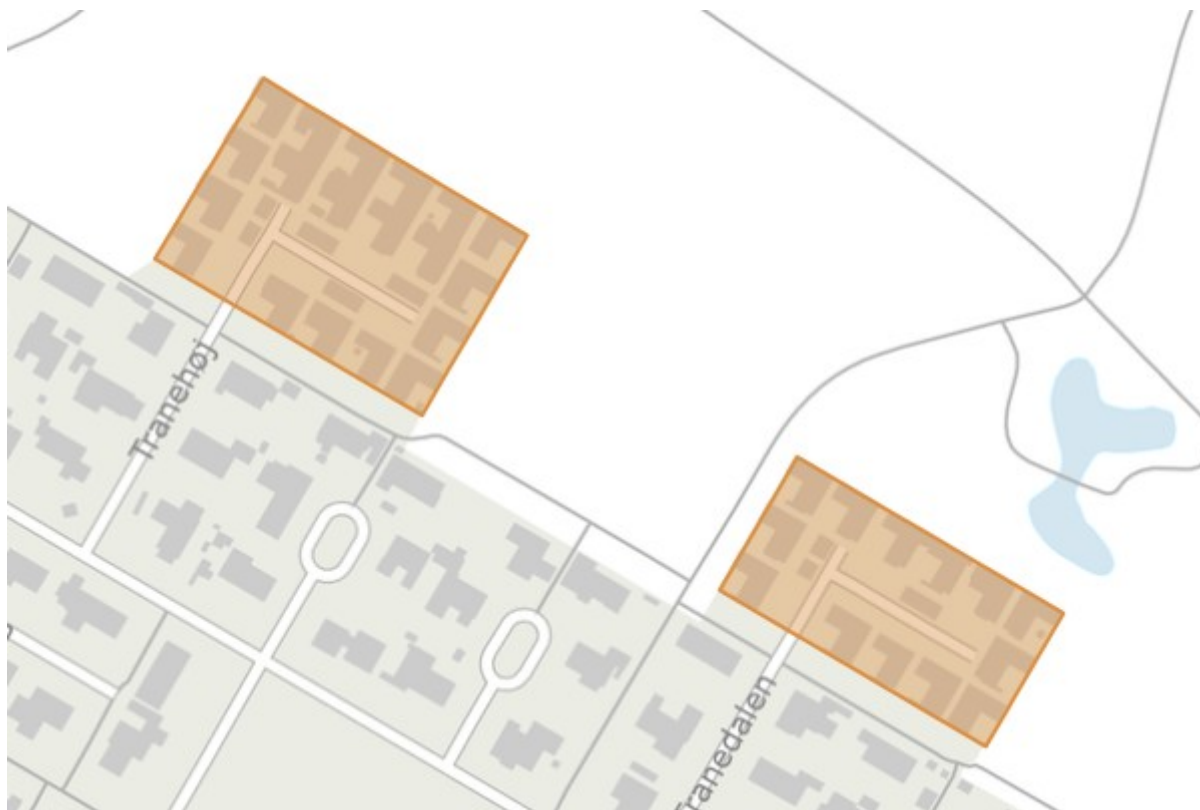
PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD)

1.B.11 - Traneparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 2 med tillæg 1

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.12 - Strandlunden



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Rækkehuse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2,5**

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2,5**

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 8 med tillæg 1

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.13 - Jægerbuen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Rækkehuse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.33

Særlige bestemmelser

KONTOR- OG SERVICEERHVERV

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.14 - Vejleåparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, institutioner, lokalcenter og kontor- og serviceerhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.65

Særlige bestemmelser

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.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

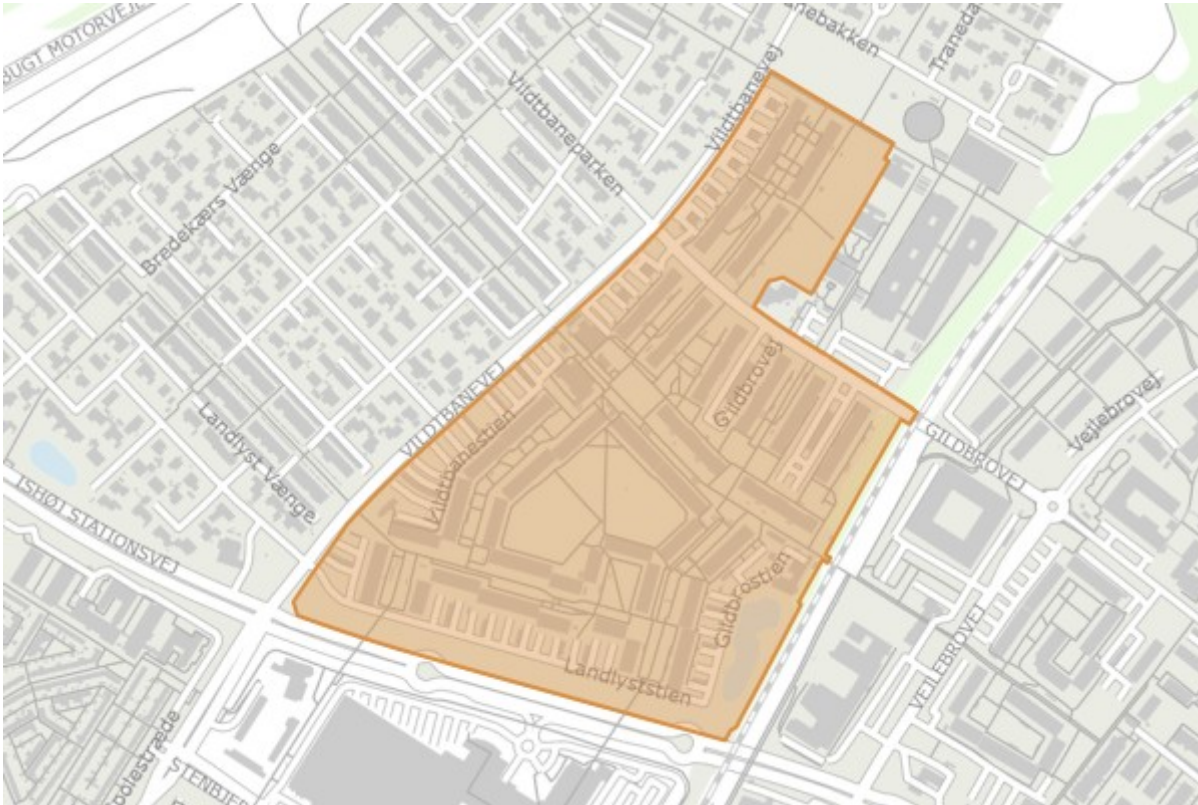
DETAILHANDEL

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m².

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m².

Maksimum butiksstørrelse for udvalgsvarer 1.200 m².

1.B.15 - Vildtbanegård I og II



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, institutioner, lokalcenter og kontor- og serviceerhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **4,5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **4,5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.22

Særlige bestemmelser

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.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

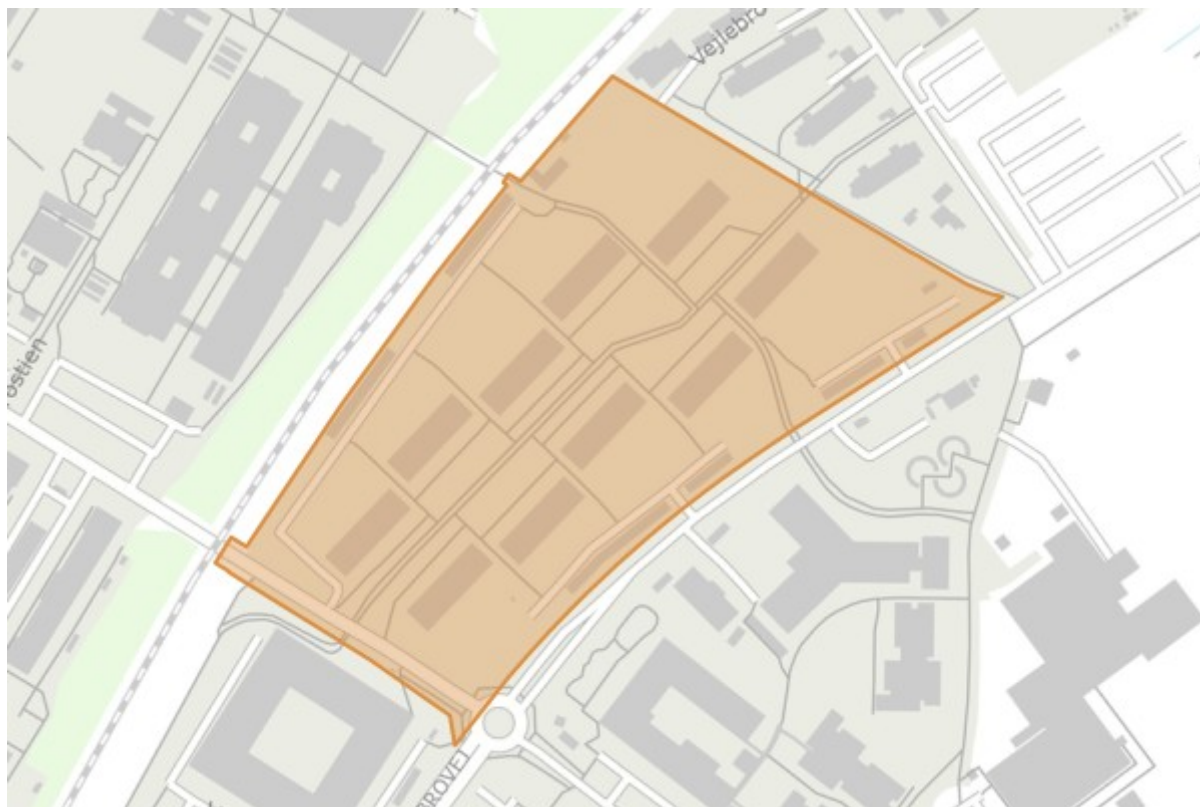
Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m².

1.B.16 - Gildbroterrasserne



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **5**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **5**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 15

Særlige bestemmelser

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.

DRIKKEVAND

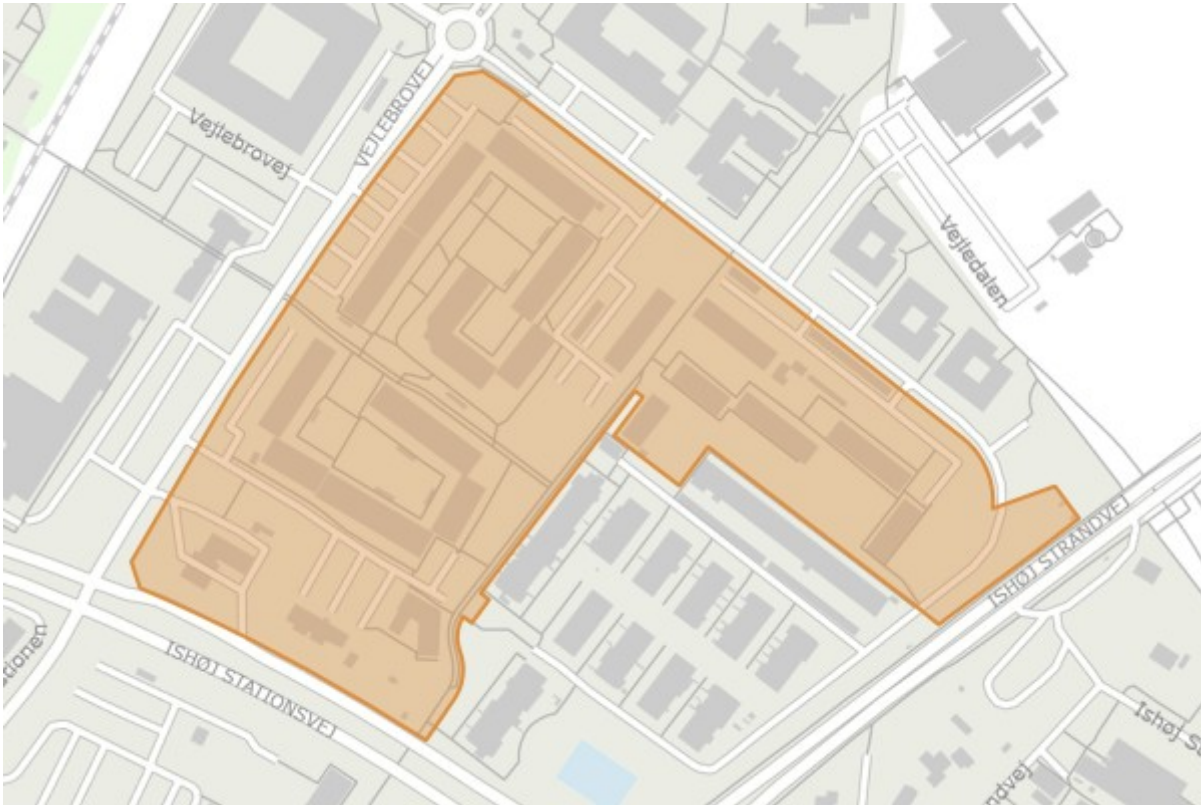
Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

1.B.17 - Vildtbanegård III og Tranebærhaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, institutioner, servicestation og kontor- og serviceerhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **5,5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **5,5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.21

Særlige bestemmelser

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.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

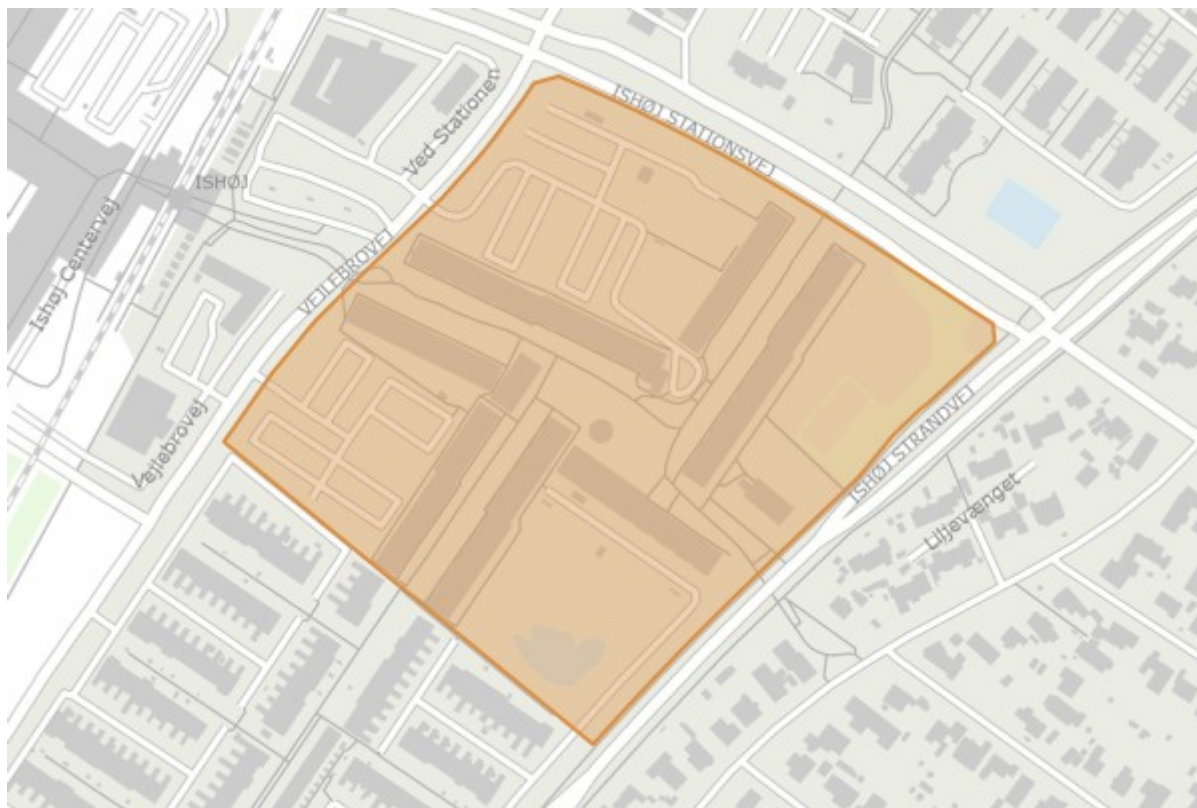
CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

1.B.18 - Ishøj Centrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, detailhandel, institutioner og kontor- og serviceerhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **5,5**

Maksimal bygningshøjde er **23 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **5,5**

Maksimal bygningshøjde er **23 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.59

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære kerneområde skal der reserveres plads til min. 0,8 bil pr. bolig.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

DETAILHANDEL

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m².

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m².

Maksimum butiksstørrelse for udvalgsvarer 1.200 m².

STATIONSNÆRE KERNEOMRÅDE

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

1.B.19 - Tranegården



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Etageluse

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og ældreboliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.25

Særlige bestemmelser

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.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

1.B.2 - Landlyst Vænge og Bredekærs Vænge



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageareal er **110 m²**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 6

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.20 - Åparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **9**

Maksimal bygningshøjde er **27 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **9**

Maksimal bygningshøjde er **27 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.26.1

Særlige bestemmelser

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.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

1.B.21 - Pileskoven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Dog kan grunde på minimum 1300 m² udstykkes i grunde på minimum 650 m².

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.25 - Rækkehusene Musvitten



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Tæt-lav

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.72

Særlige bestemmelser

Grundstørrelser for det enkelte rækkehus er på min. 98 m².

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Parkeringsnormen er én parkeringsplads pr. bolig, hvoraf én parkeringsplads skal anlægges som handicapparkeringsplads.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.27 - Kirkehaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Almene boliger' gælder

Maksimalt etageareal er **3800 m²**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.64

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Indenfor det stationsnære kerneområde skal der reserveres plads til min. 0,8 bil pr. bolig.

CYKELPARKERING

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.28 - Gårdhavehuse ved Jægerbuen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til mindst to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.29 - Ørnekærs Vænge 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

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m²**

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

Lokalplanlægning

1.88

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til 1,5 biler pr. bolig.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.3 - Tranebakken og enfamiliehusene i Vildtbaneparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 2 med tillæg 1

Byplanvedtægt 6

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.30 - Ørnekærs Vænge etageboliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

1.88

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til en bil pr. seniorbolig plus 10 % til gæsteparkering.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.31 - Boliger ved Gadekæret



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Etageboliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal etageareal er **4200 m²**, beregnet for området som helhed

Maksimal etageantal er **4**

Maksimal bygningshøjde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

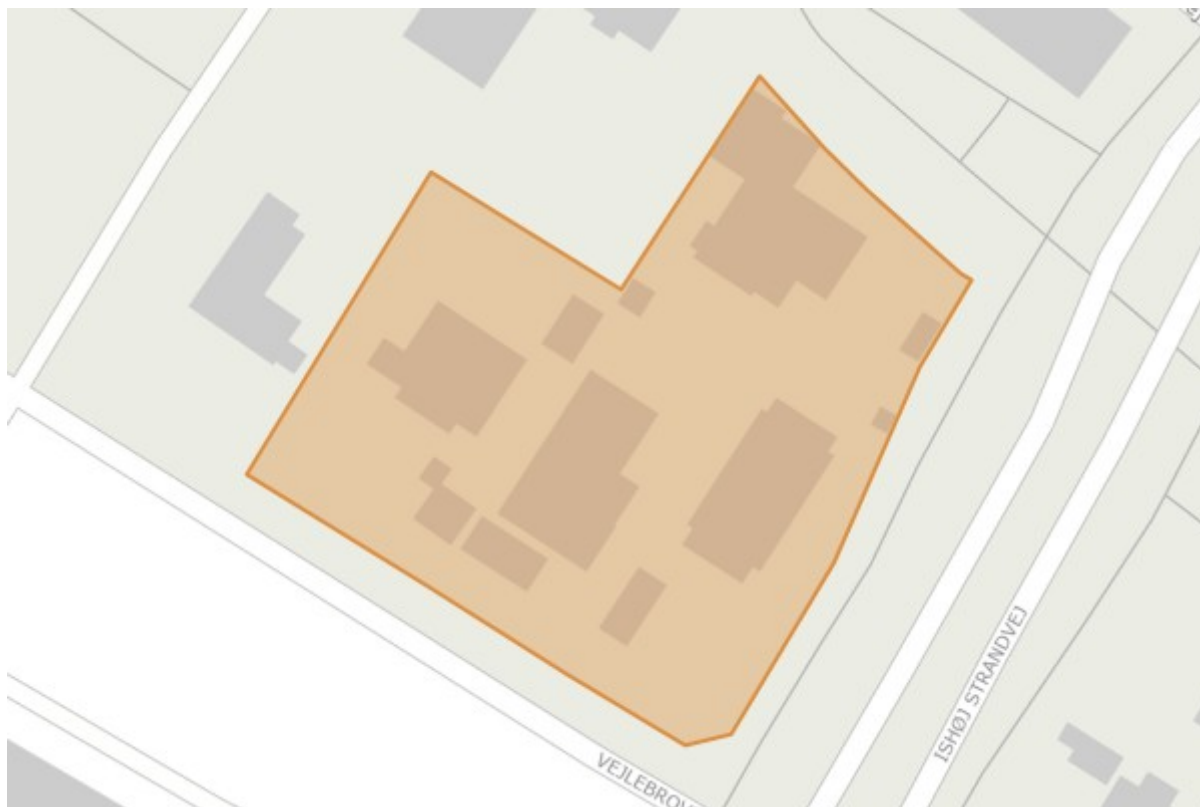
PARKERING

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.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.32 - Boliger ved Vejlebrovej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til mindst to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.33 - Fasanparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Etageboliger og rækkehuse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **6**

Maksimal bygningshøjde er **22 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

1.62

Særlige bestemmelser

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.

CYKELPARKERING ved etagebyggeri

Som udgangspunkt bør mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

To cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal, alternativt to cykelparkeringsplads pr. bolig.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.4 - Strandområdet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Grunde på min. 1.300 m² kan udstykkes i grunde på min. 650 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

Særlige bestemmelser

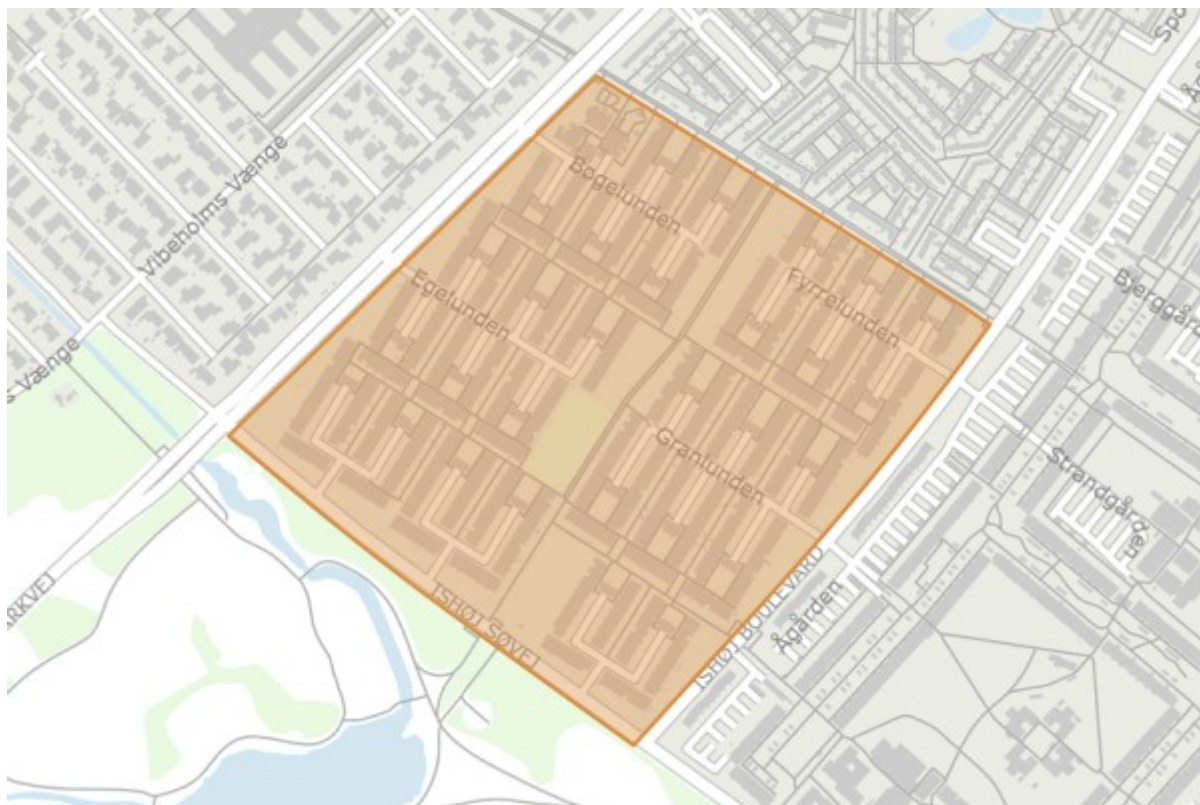
PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.5 - Strandgårdsparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **6 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.17

Særlige bestemmelser

PARKERING

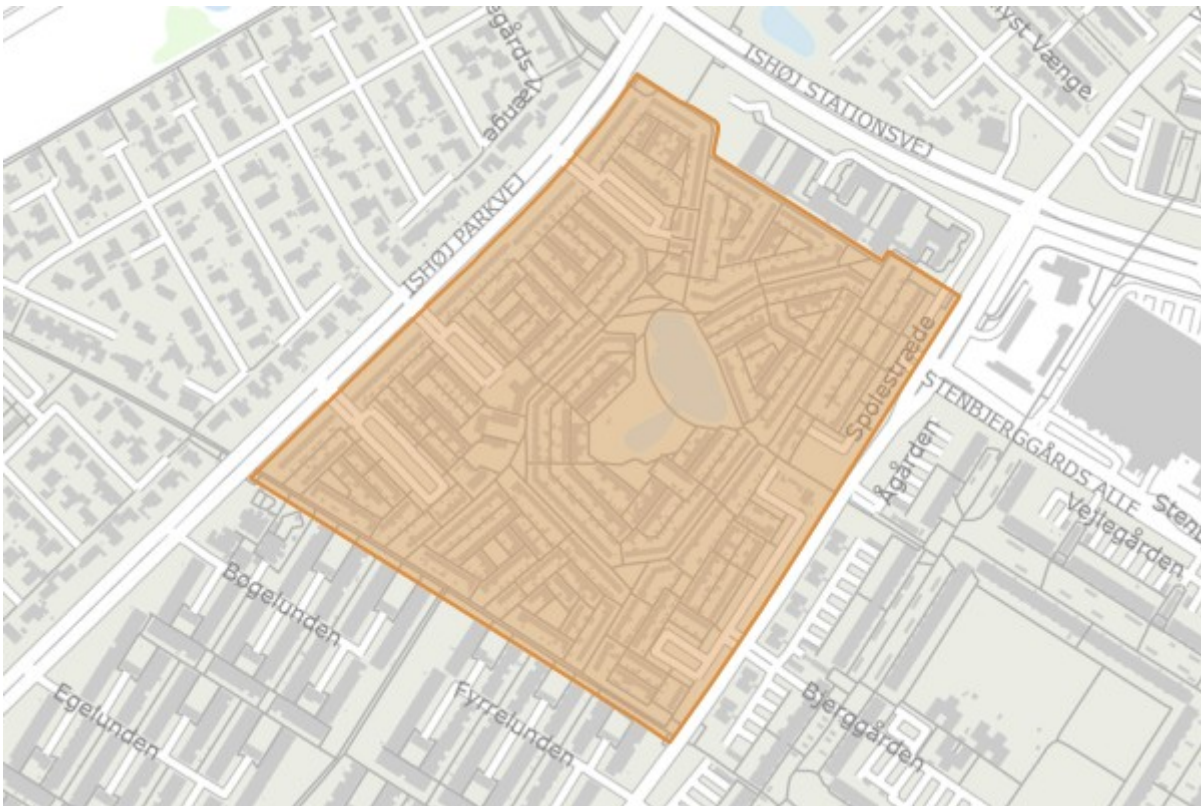
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.6 - Gadekæret



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **almene boliger**

Tæt-lav

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **11 m**

For 'Almene boliger' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **11 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.61

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

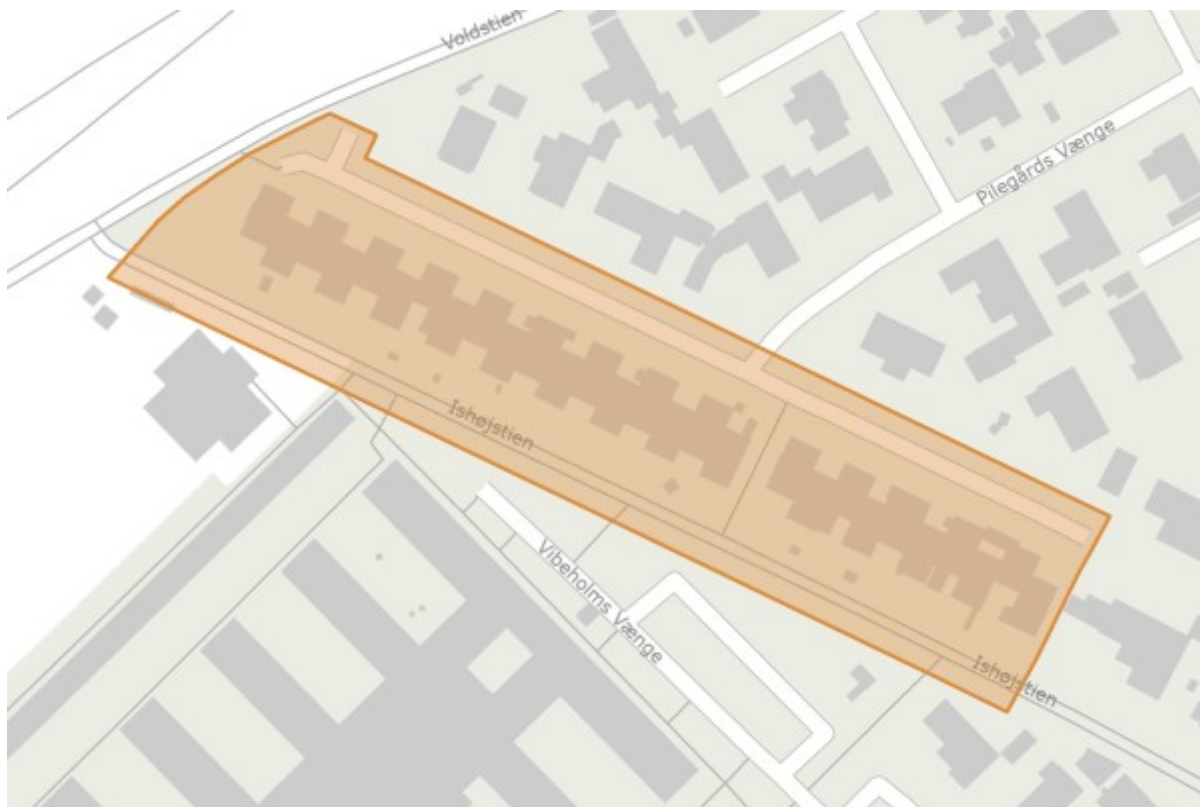
DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m².

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.7 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 9

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.8 - Rækkehuse i Pilegårds Vænge nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og servicestation

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 9

Særlige bestemmelser

PARKERING

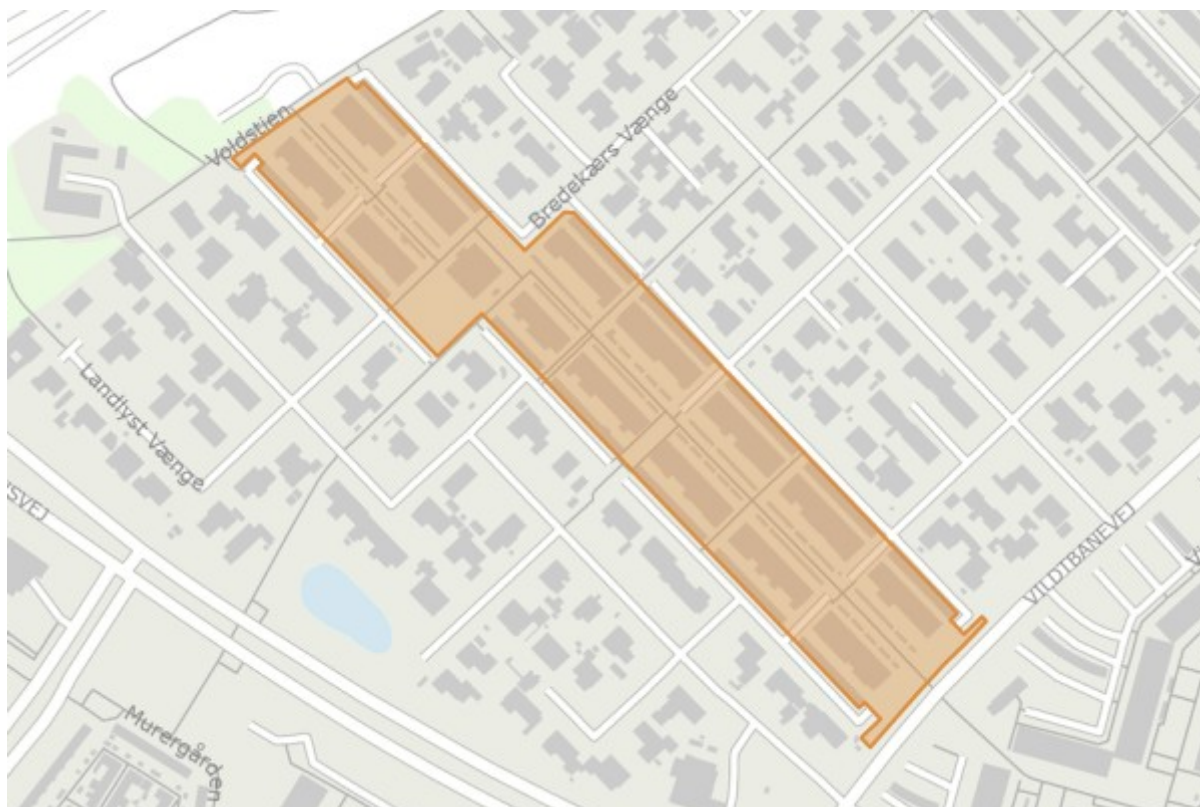
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.B.9 - De gule rækkehuse



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.31

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

4.B.1 - Ishøj Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 17

Lokalplan 1.06

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.10 - Pilemøllevej 6-10



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Miljø

Kommuneplanrammeområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommuneplanrammeområdet ændres til byzone, og der udlægges arealer til boliger. I planlægning for byudvikling i OSD områder skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede såvel som ikke udnyttede grundvandsressourcer. Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

Udstykning

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

Opholds- og friarealer

Grundstørrelsen er sat til 200 m², da der i lokalplanen sættes specifikke krav til kvalitet og størrelse på områdets fælles opholdsareal.

4.B.2 - Vestervang syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 18

Særlige bestemmelser

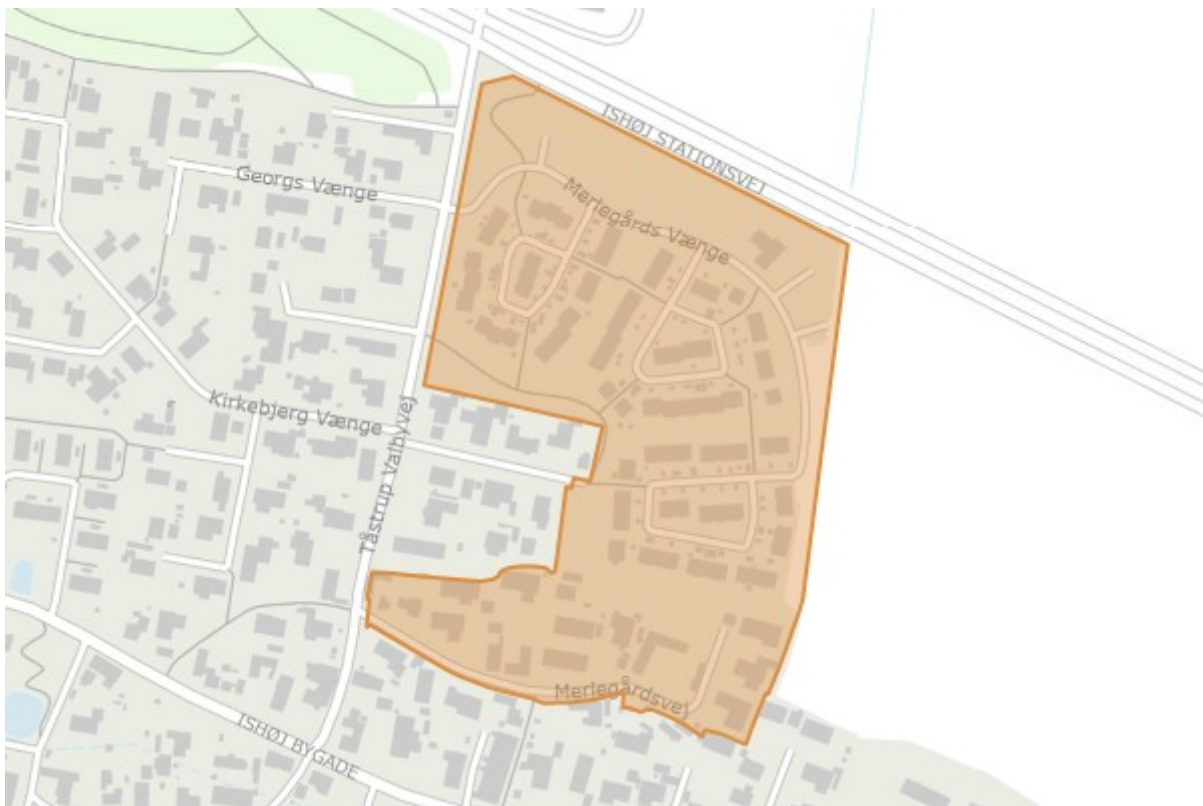
PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.4 - Merlegårdsparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

Grunde til parcelhuse må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m², og grunde til tæt-lav bebyggelse og dobbelthuse må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 100 m².

De nævnte grundstørrelser er excl. andel af fælles friareal.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **100 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.37.

Lokalplan 1.37.1

Særlige bestemmelser

PARKERING

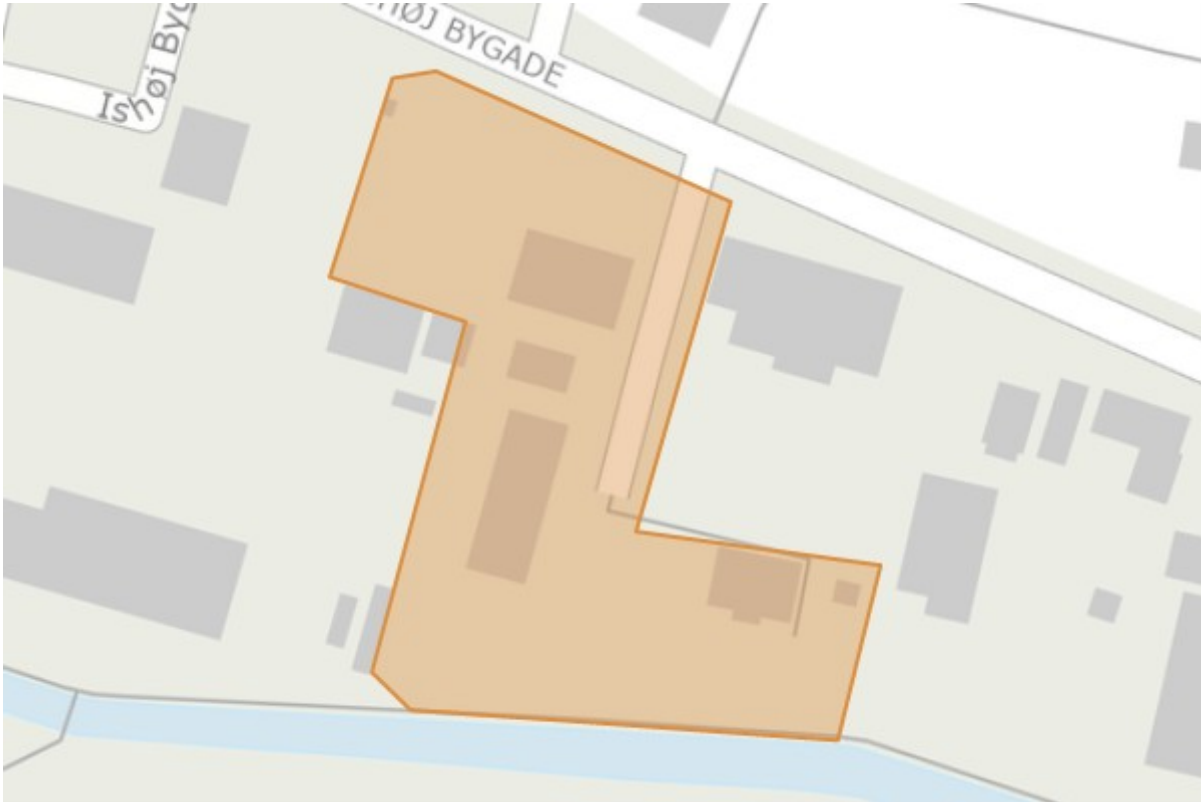
Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.5 - 5 parceller til boliger i Ishøj Landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning bevares.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.68

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.6 - Kirkebjerggård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.71

Særlige bestemmelser

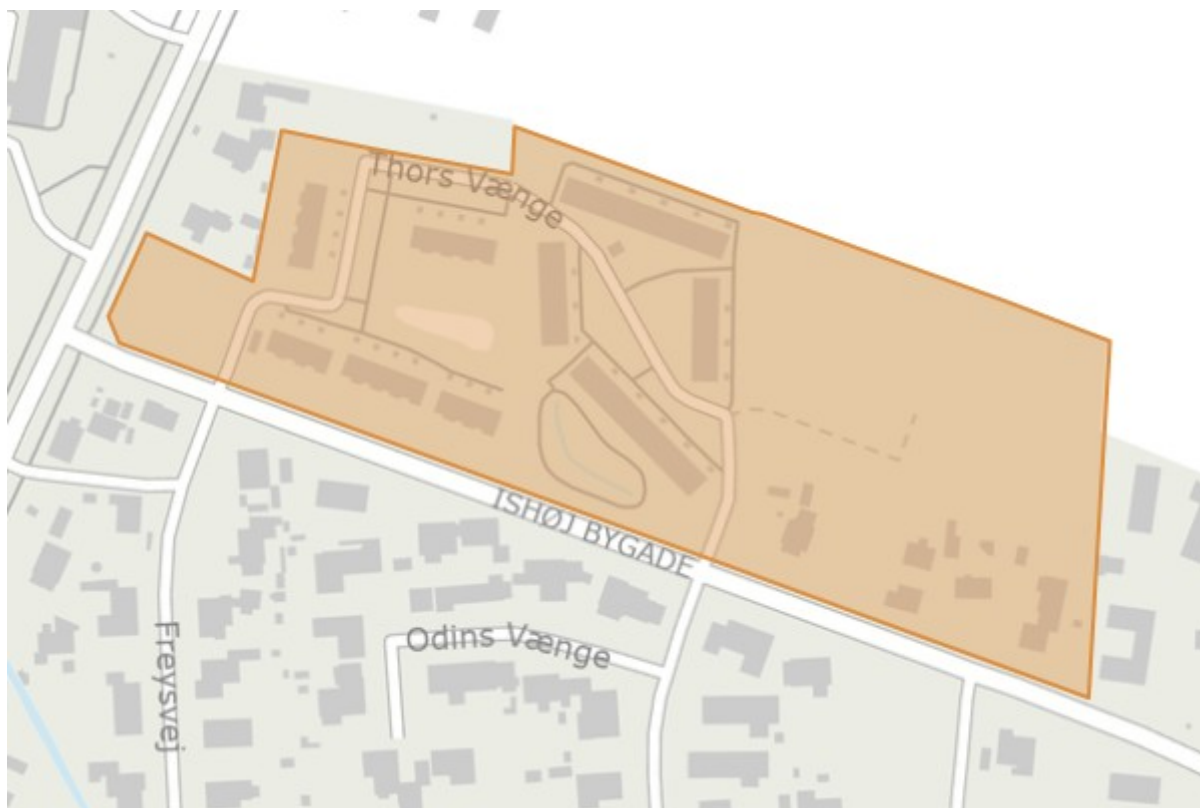
PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.7 - Vestervang Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Rækkehuse og dobbelthuse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **200 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.89

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.

Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området.

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.8 - Ny Vestervang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.89

Særlige bestemmelser

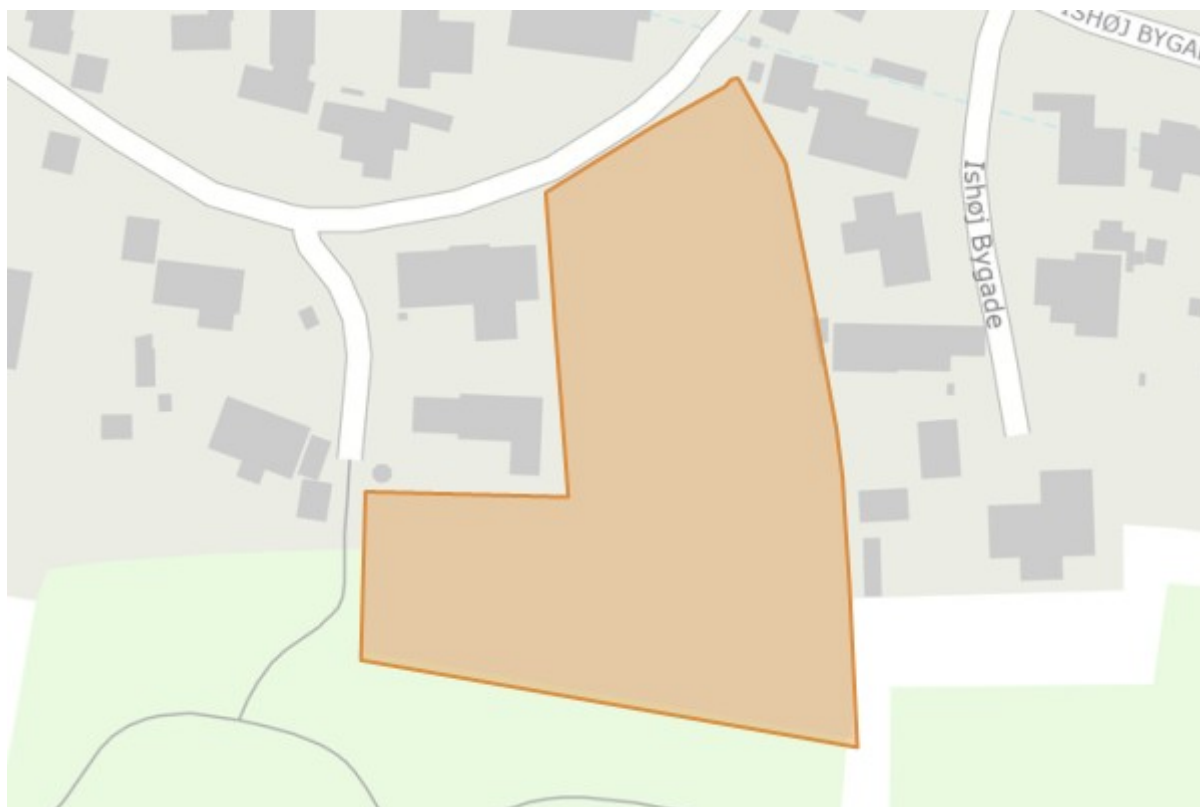
PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted.
Der skal reserveres plads til min. 2 parkeringsplads pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme
Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.B.9 - Ishøj Søndergade 3



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Miljø

Lokalplanområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanområdet ændres til byzone, og der udlægges arealer til boliger. I planlægning for byudvikling i OSD områder skal der tages hensyn til beskyttelsen af de udnyttede såvel som ikke udnyttede grundvandsressourcer.

Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

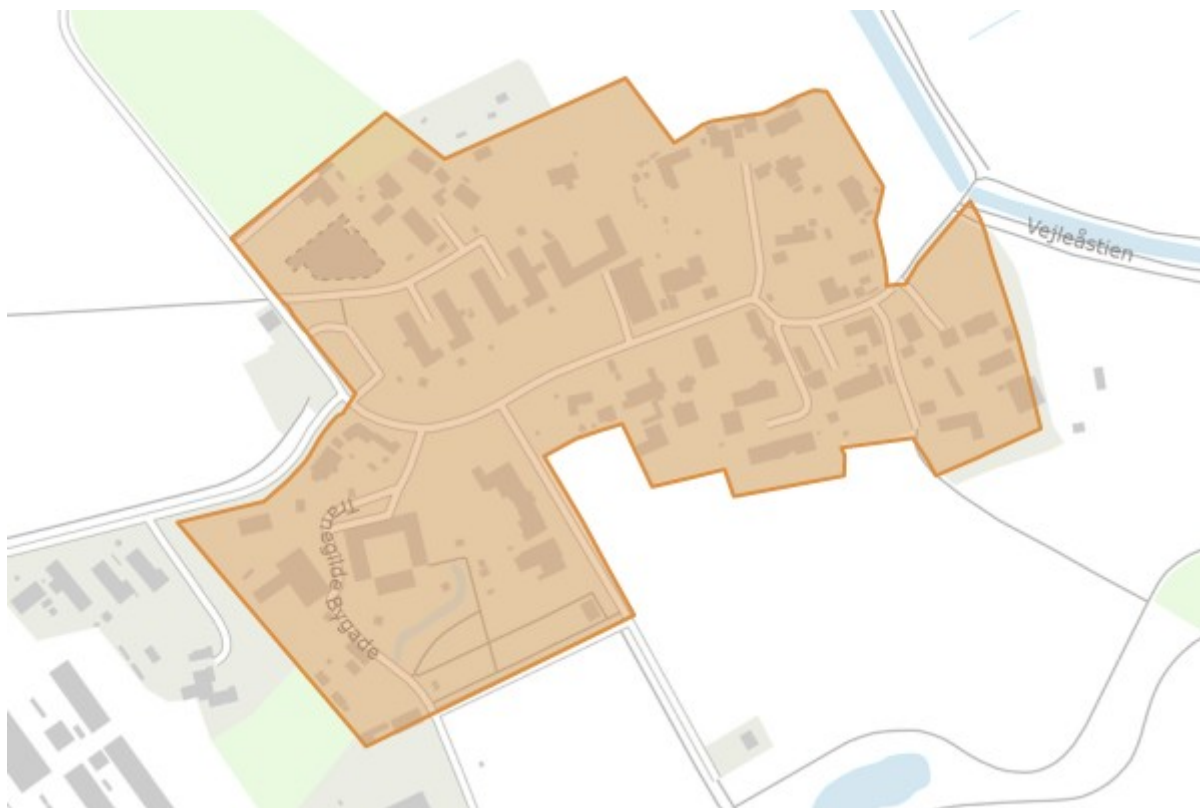
Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd

5.B.1 - Tranegilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.63

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

6.B.1 - Torslunde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.15

Lokalplan 1.52

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

6.B.2 - Ellekilde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.52

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

6.B.3 - Torslundevej 79



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.56

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen.

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

1.B.34 - Sydengen



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **8**

Maksimal bygningshøjde er **28 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Parkering: Indenfor det stationsnære område skal der reserveres plads til minimum 1 bil pr. bolig. Såfremt den mulige bebyggelsesprocenten på 110 udnyttes fuldt ud på den enkelte matrikel, skal minimum 60 % af parkering etableres under eller delvist under terræn. Cykelparkering ved etagebyggeri: skal 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. Ladestanderbekendtgørelsen: Ifølge

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

Drikkevand: Område med drikkevandsinteresser (OD). Klima: Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning, og der skal i lokalplanlægningen stilles krav til at der etableres nødvendige klimatilpasningstiltag, hvor regnvand tilbageholdes på egen grund

1.E.2 - Erhverv på Ishøj Strandvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervs- og butiksbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Værksteder, kontor- og serviceerhverv.

Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **9 m**

Grundstørrelse min. 2.000 m².

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **9 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2000 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.11.3

Særlige bestemmelser

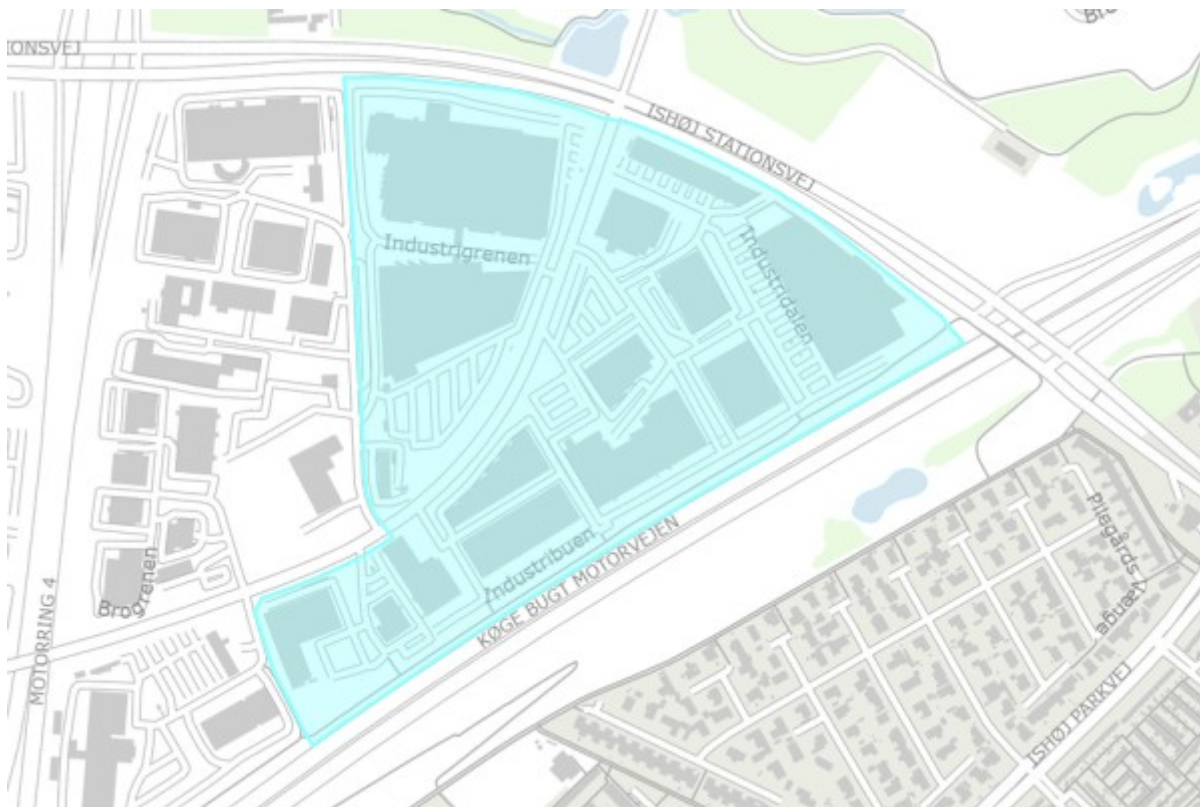
DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

3.C.1 - Ishøj

Erhvervspark:

Aflastningsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området må kun benyttes til lager, engroshandel og til aflastningsområde med udvalgsvarebutikker til særlig pladskrævende varer inden for følgende varegrupper: Møbler, outlet, tæpper, biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter,

havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer samt til administration tilknyttet de nævnte erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

For 'Aflastningsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **3000 m²**

For **Aflastningsområde** er minimum udstykningsstørrelse **3000 m²**

Særlige bestemmelser

PARKERING

Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

DETAILHANDEL

Maksimum bruttoareal 95.300 m².

Der kan ikke etableres dagligvarebutikker.

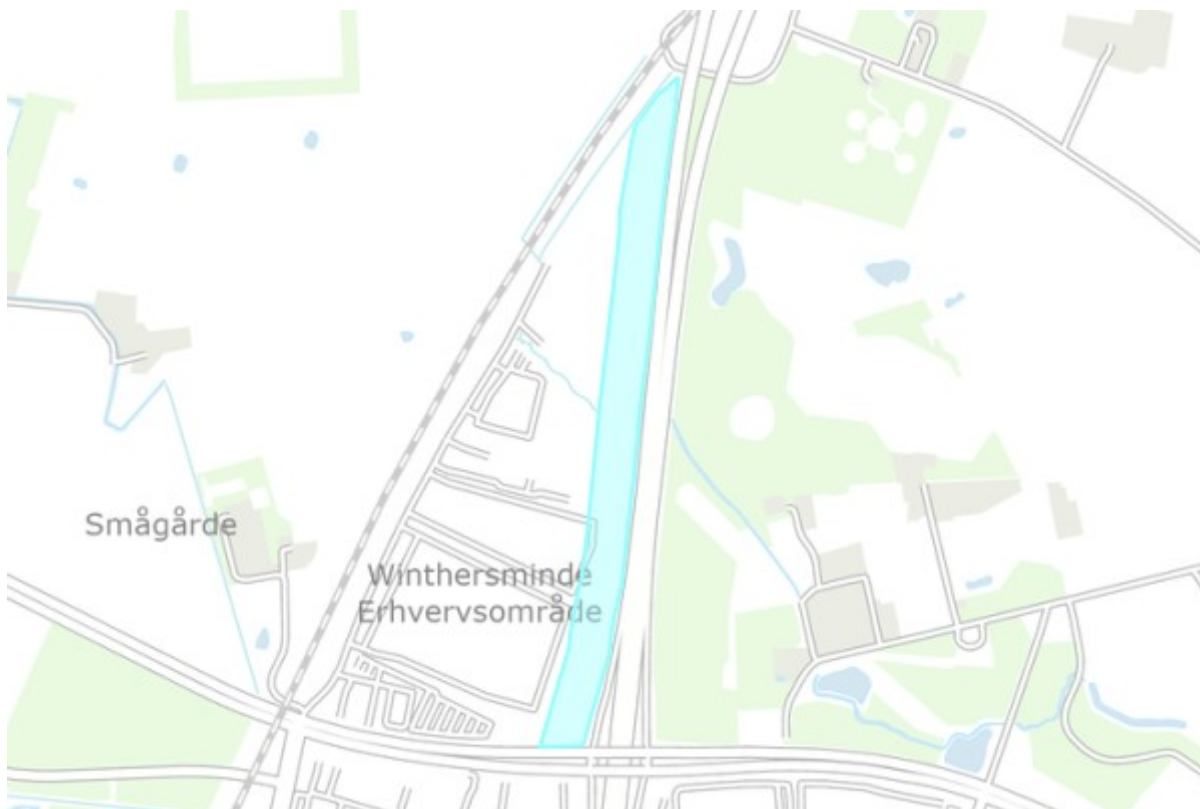
Maksimum butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og pladskrævende varegrupper 40.000 m².

Minimum butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og pladskrævende varegrupper 1.000 m².

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

3.E.10 - Wintersminde Erhvervsområde Øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **transport- og logistikvirksomheder**

Området ligger i transportkorridor.

Der kan kun etableres midlertidige parkerings- og vejareal.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov med administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.74

Lokalplan 1.77

Særlige bestemmelser

FINGERPLAN

Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013.

PARKERING

Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

3.E.12 - Erhvervsområde ved Vejleåvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Håndværks- og produktionsvirksomhed, ét selskabslokale og teknisk anlæg med tilhørende administrations- og kontorfunktioner på op til 1.500 m²

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

Erhvervsbyggeri

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **6000 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.85

Særlige bestemmelser

PARKERING

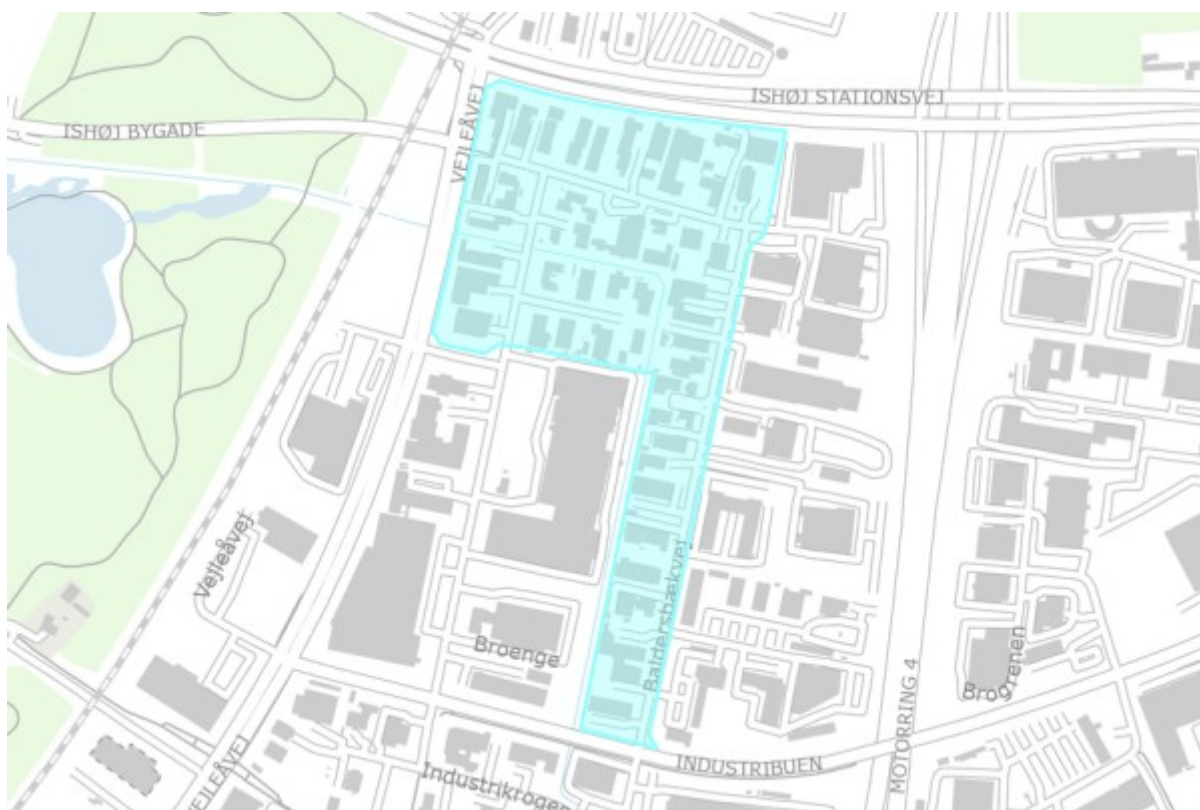
Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

3.E.13 - Ishøj

Erhvervspark: Håndværkerområdet



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Håndværksvirksomhed, værksteder, engroshandel, administration i tilknytning til de nævnte erhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **1250 m²**

For **Erhvervsområde** er minimum udstykningsstørrelse **1250 m²**

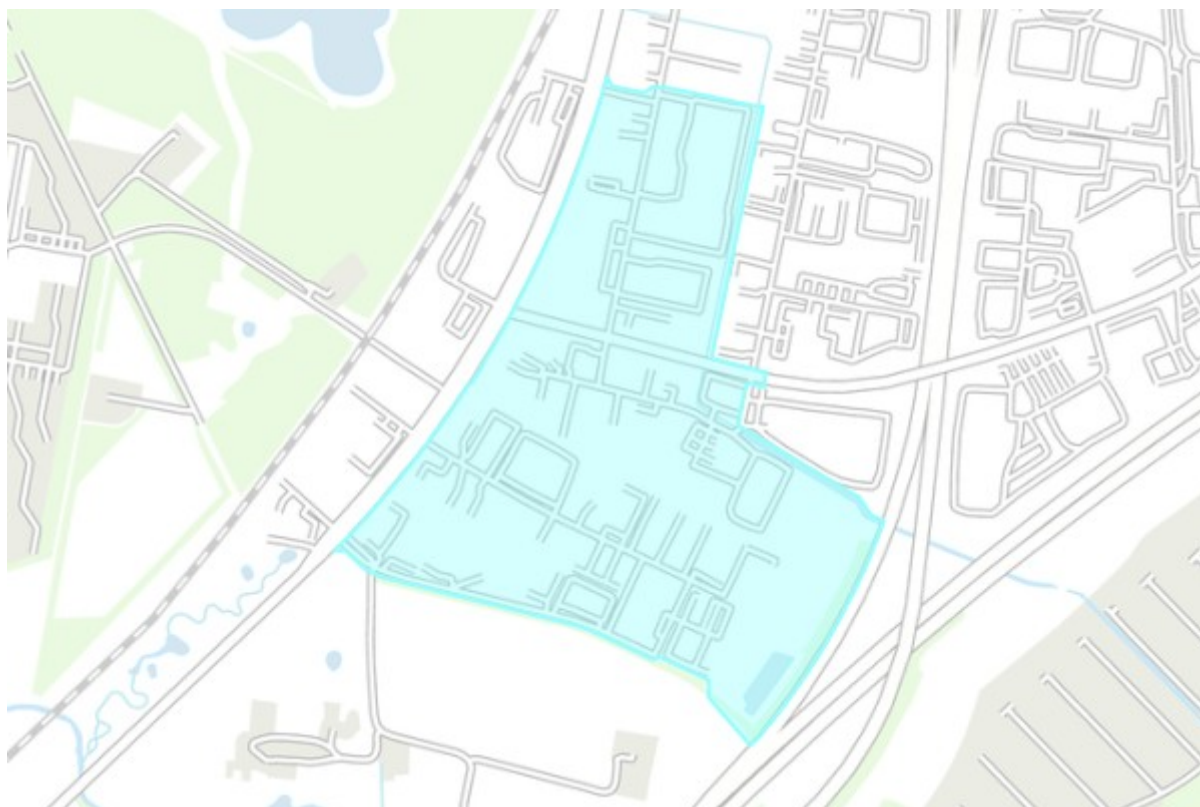
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

3.E.14 - Ishøj

Erhvervspark: Mindre Industri



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Værksteder, mindre industriformål og produktion, forsamlingslokaler, lager, engroshandel, samt administration i tilknytning til de nævnte erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Matrikel 15f og 68a ligger i landzone og overgår først til byzone ved vedtagelse af ny lokalplan

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt andel af grundarealet der må bebygges er **65%**

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **3000 m²**

For **Erhvervsområde** er minimum udstykningsstørrelse **3000 m²**

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

3.E.15 - Ishøj

Erhvervspark: Erhverv ved Motorring 4



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Værksteder, mindre industriformål og produktion, transport, lager – herunder højlagre, klinik, offentlige formål som materialelegård samt engroshandel og administration/kontor i tilknytning til de nævnte erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt rumfang er **5 m³ pr. m²** beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **30 m**

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt rumfang er **5 m³ pr. m²** beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **30 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **3000 m²**

For **Erhvervsområde** er minimum udstykningsstørrelse **3000 m²**

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

3.E.9 - Winthersminde Erhvervsområde Vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **transport- og logistikvirksomheder**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov med administration og servicefunktioner, der knytter sig til de enkelte virksomheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Transport- og logistikvirksomheder' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **5**

Maksimal bygningshøjde er **30 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.74

Lokalplan 1.77

Særlige bestemmelser

FINGERPLAN

Området er udpeget til transport- og distributionsområde i Fingerplan 2013.

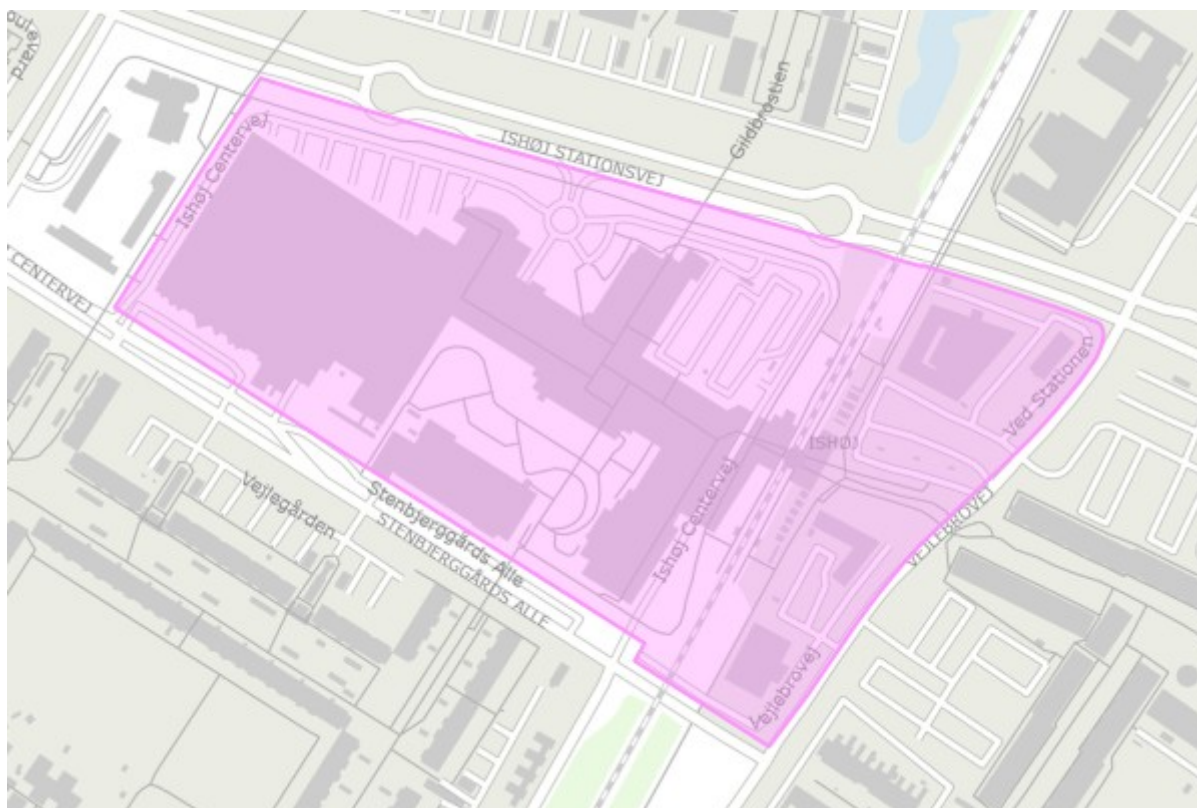
PARKERING

Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

1.C.1 - Ishøj Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Etagenhuse

Generelle anvendelsesbestemmelser

Detailhandel, liberale erhverv, hotel, boliger, administration, bibliotek, biograf, teater, svømmehal, station, kontor- og serviceerhverv og kirke

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **11**

Maksimal bygningshøjde er **35 m**

For 'Bymidte' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **11**

Maksimal bygningshøjde er **35 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.42

Lokalplan 1.60

Lokalplan 1.64

Særlige bestemmelser

PARKERING

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri skal der generelt udlægges parkeringsareal svarende til én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

DETAILHANDEL

Maks. bruttoetageareal på 40.000 m² til detailhandel.

Butikker med dagligvarer maksimum 5.000 m² og udvalgswarebutikker maksimum 20.000 m².

Maksimum butiksstørrelse for pladskrævende varegrupper 20.000 m²

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv på over 1.500 m².

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.C.2 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.57

Særlige bestemmelser

PARKERING

?

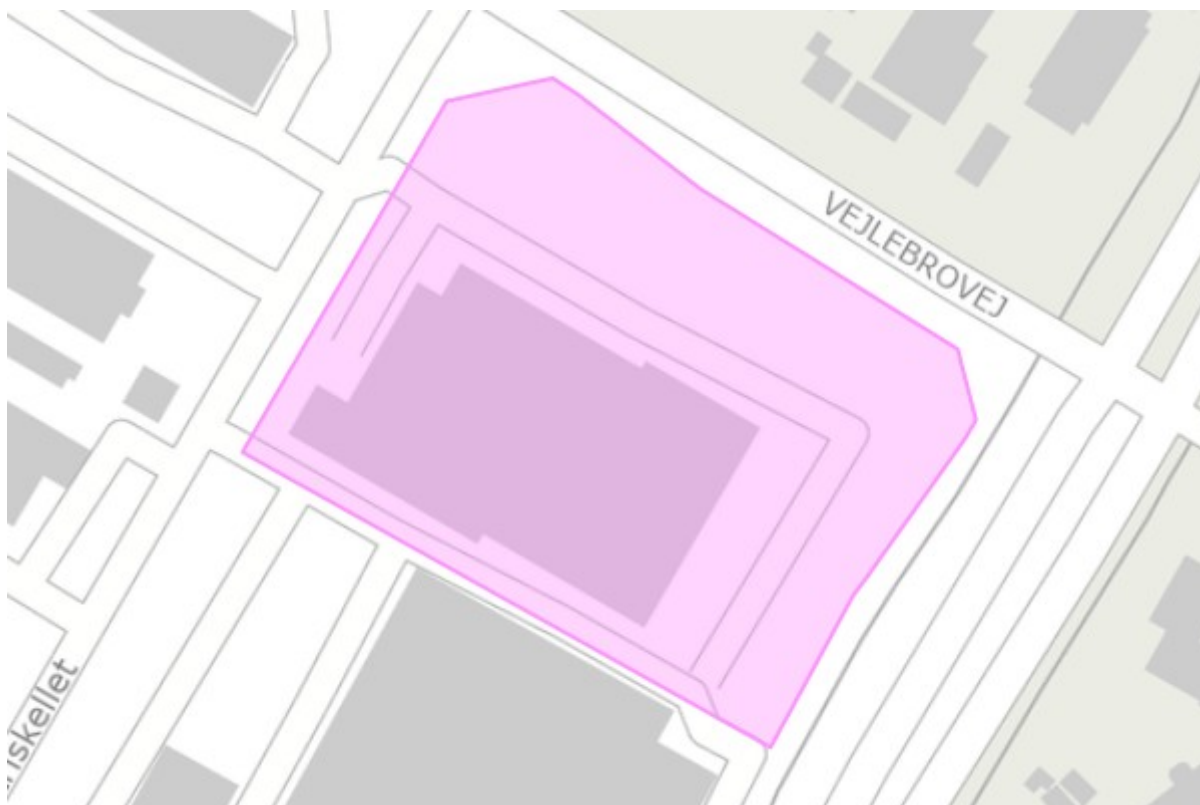
DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m²

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.C.3 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej II



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Enkeltstående butik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.47

Særlige bestemmelser

STATIONSNÆRE KERNEOMRÅDE

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv.

DETAILHANDEL

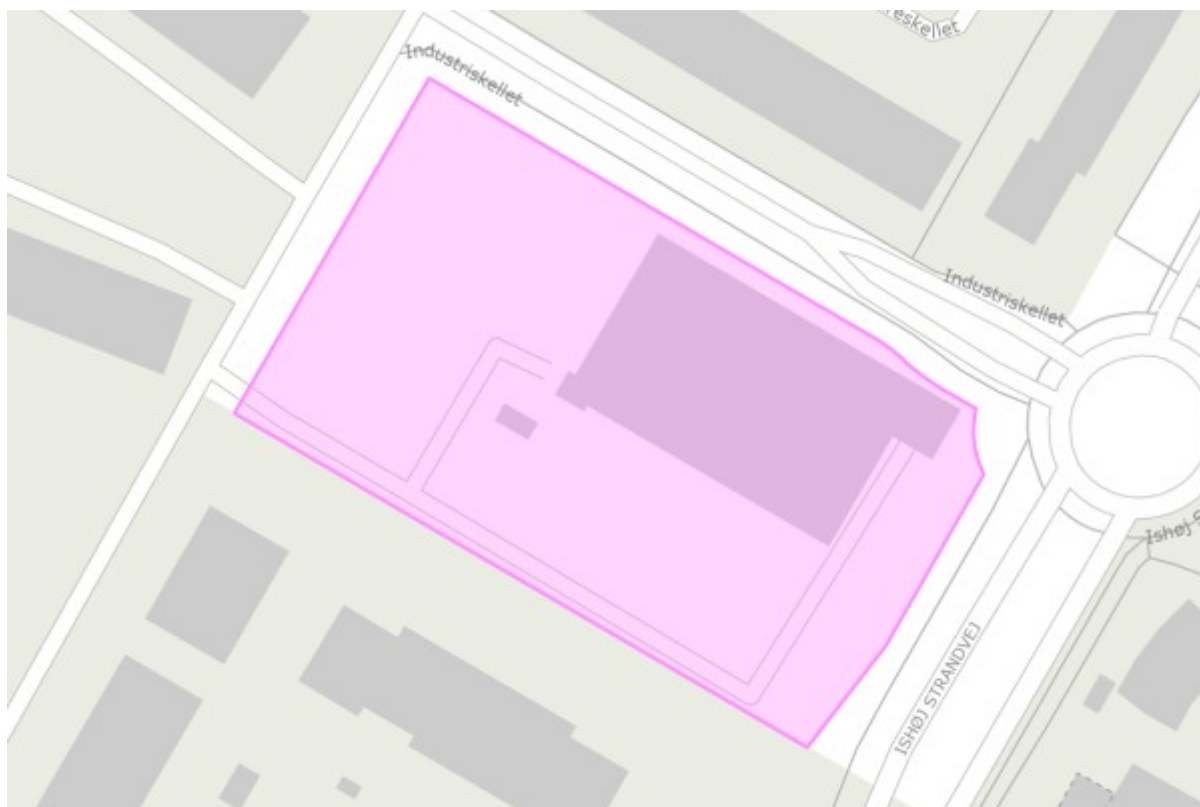
Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.200 m².

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

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.C.4 - Detailhandel ved Ishøj Strandvej III



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Enkeltstående butik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimal etageareal er **5000 m²**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2,5**

Maksimal bygningshøjde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.62

Særlige bestemmelser

DETAILHANDEL

Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer 1.200 m².

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

4.C.1 - Dagligvarebutik i Vestervang



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dagligvarebutik, tankstation, fastfoodrestaurant

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1.66

Særlige bestemmelser

PARKERING

Der skal reserveres plads til min, én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal af den til erhvervet tilknyttede kontor anvendelse. Parkeringskravene til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i det enkelte tilfælde.

DETAILHANDEL

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 butiksformål.

Maksimalt bruttoetageareal og udvidelsesmuligheder fremgår af tabel under retningslinjer for detailhandel.

DRIKKEVAND

Område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

1.F.10 - Støjafskærmning



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.82

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.11 - Traneparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 2

Byplanvedtægt 4

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.12 - Ørnekæret



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.13 - Ørnekærs Vænge grønt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Indre grøn kile

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges.

Udstykning

Området må ikke udstykkes

For **Nærrekreativt område** gælder at området ikke må udstykkes

Lokalplanlægning

1.88

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Området ligger i område for drikkevandsinteresser (OD).

1.F.4 - Vejlebroparken (nyttehaveområdet)



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Mindre bebyggelse til nyttehaver og spejdere

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **2,5 m**

For 'Koloni- og nyttehaven' gælder

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **2,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 10

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.5 - Kondiskoven



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.41

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.6 - Vandrehjem og campingplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Campingplads og vandrerhjem' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

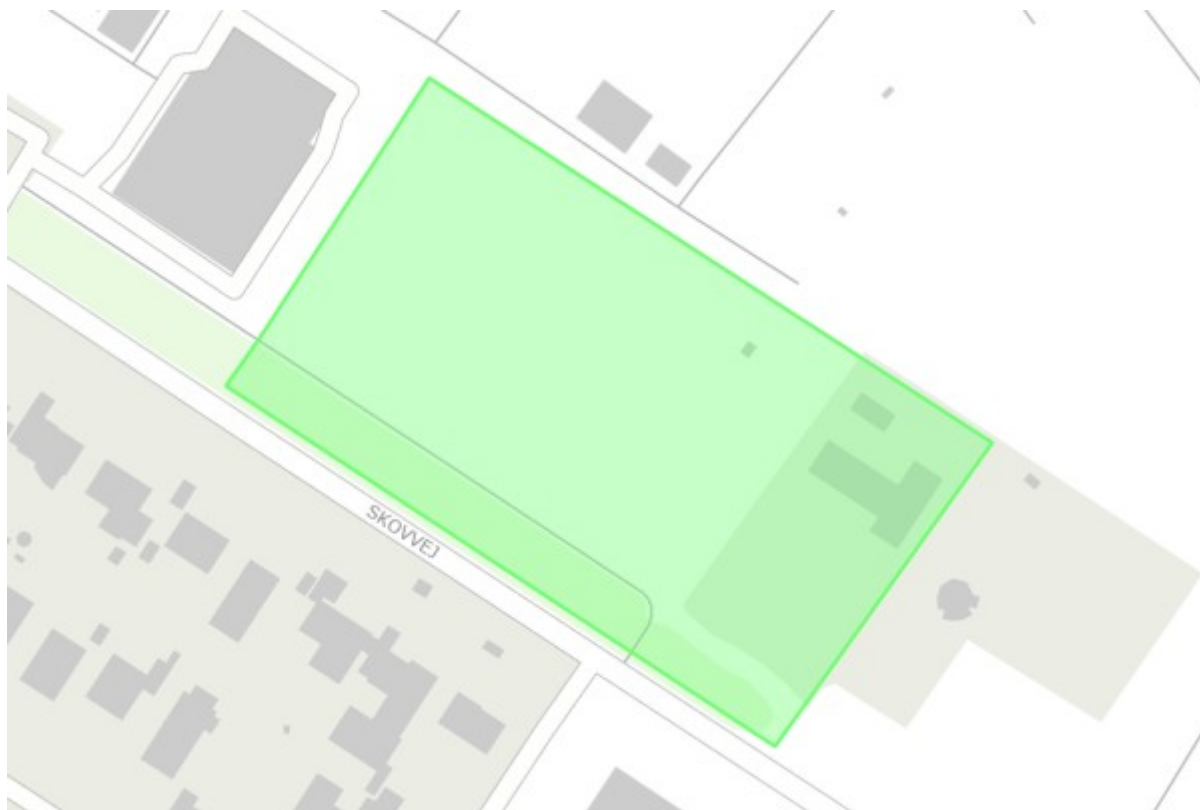
Lokalplan 1.30

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.7 - Skovvejfælleden



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål, boldfælled mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Mindre bygninger til støtte for områdets funktion.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med drikkevandsinteresser (OD).

1.F.8 - Grønt område ved Pileskoven



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 19

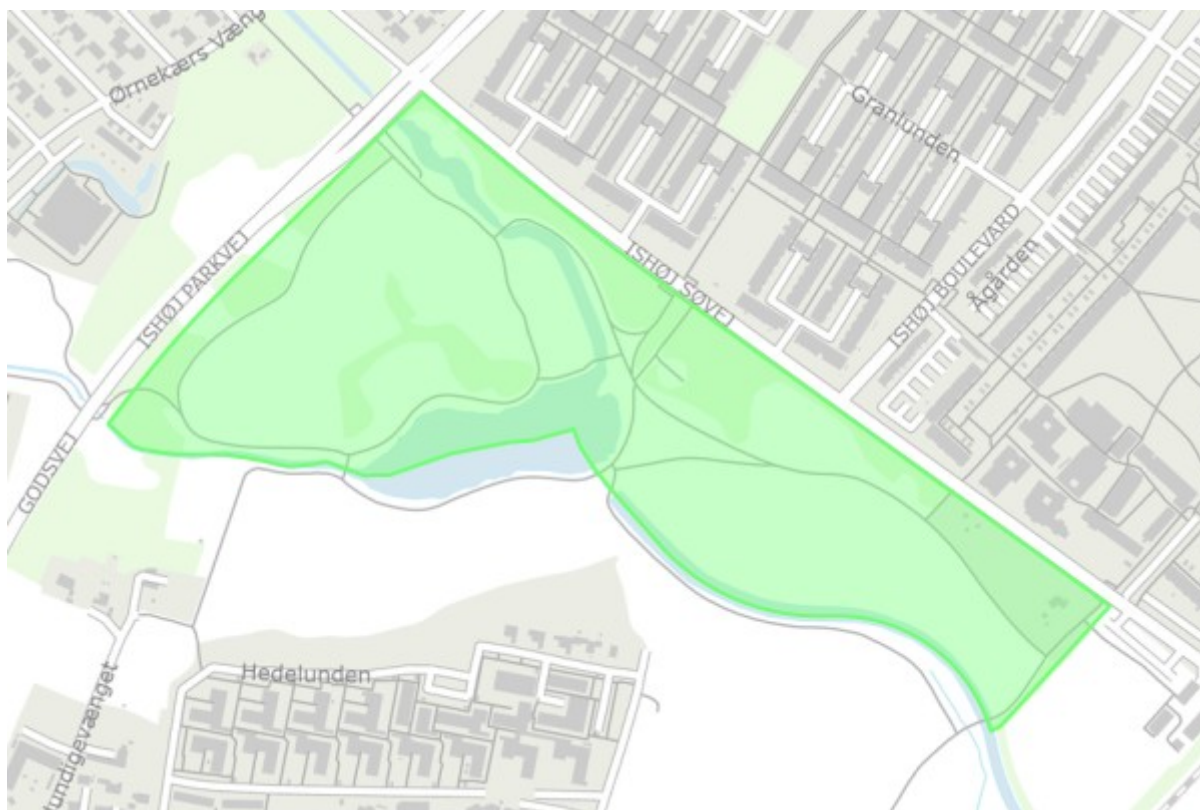
Lokalplan 1.14

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

1.F.9 - Søparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Mindre bygninger til støtte for områdets funktion

Udstykning

Området må ikke udstykkes

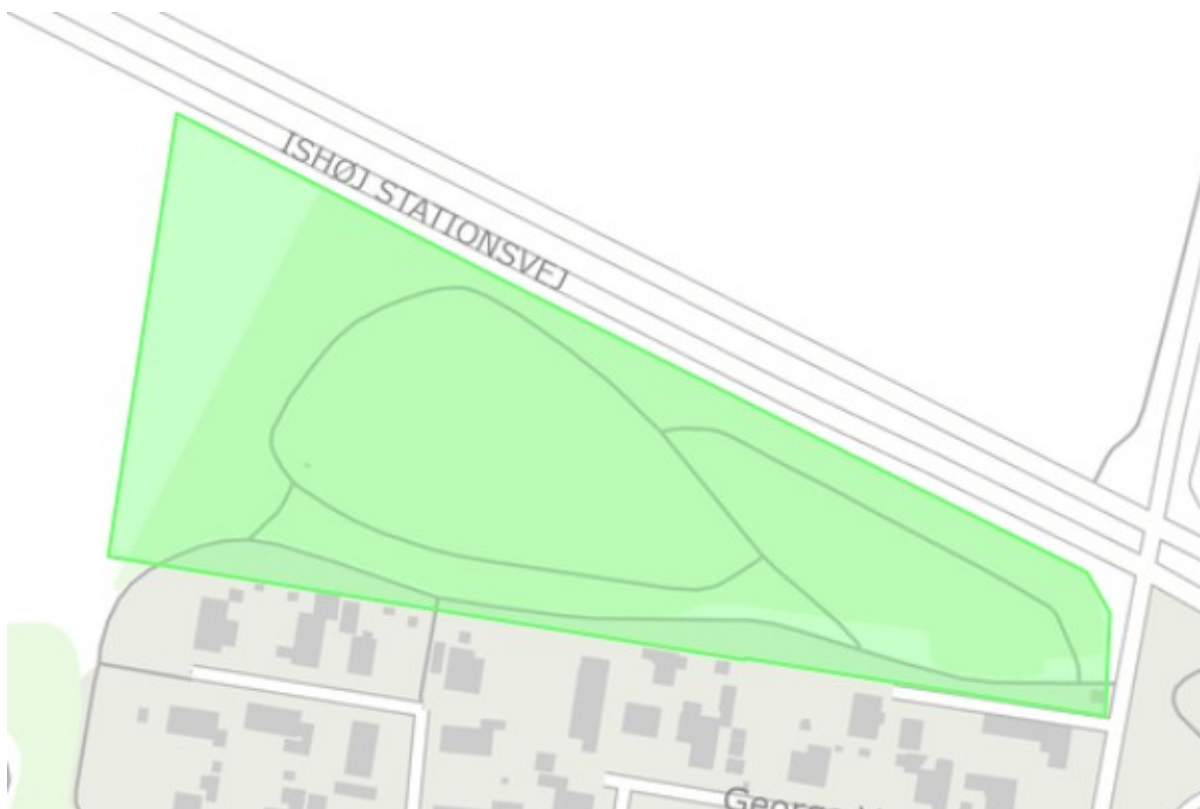
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 12 med tillæg 2.
Byplanvedtægt 16

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND
Område med Drikkevandsinteresser (OD).

4.F.2 - Nord for Kirkebjerg Vænge



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

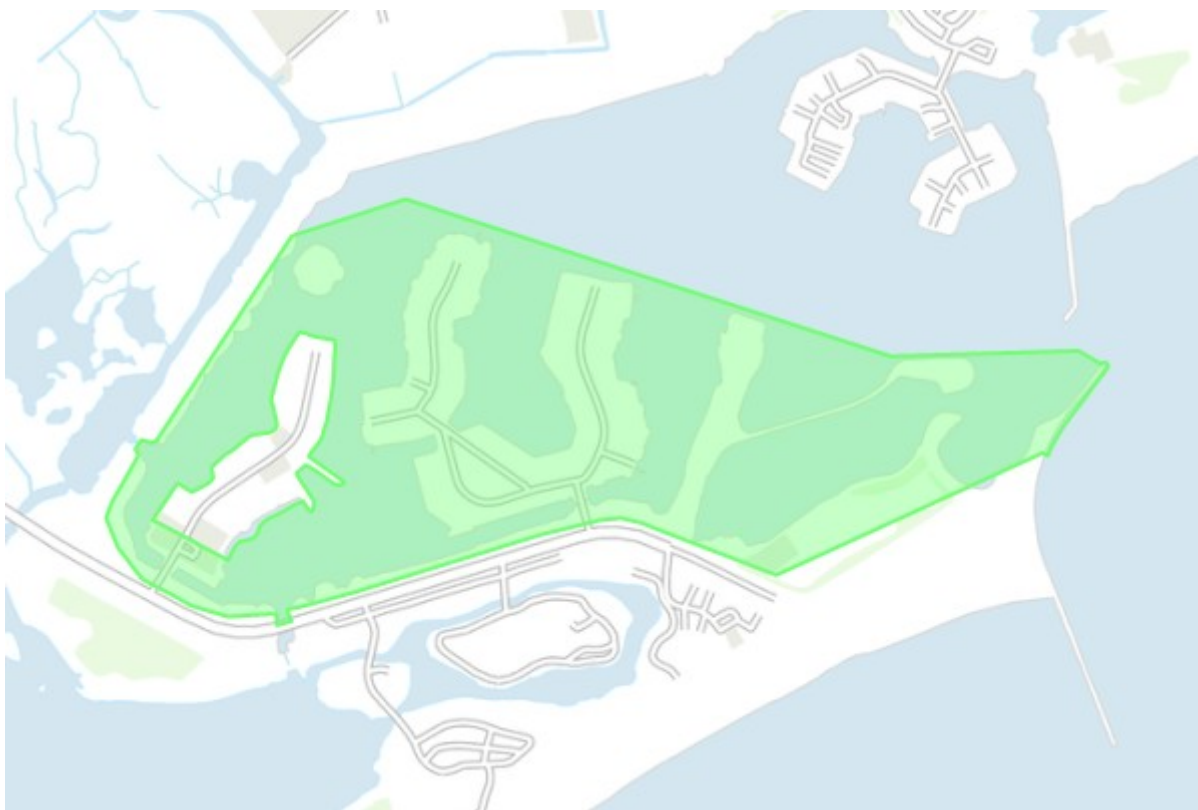
Lokalplan 1.06

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

7.F.1 - Ishøj Havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havnerelateret byggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **8%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Minimumskote for bygninger 2,0

For 'Lystbådehavn' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **8%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

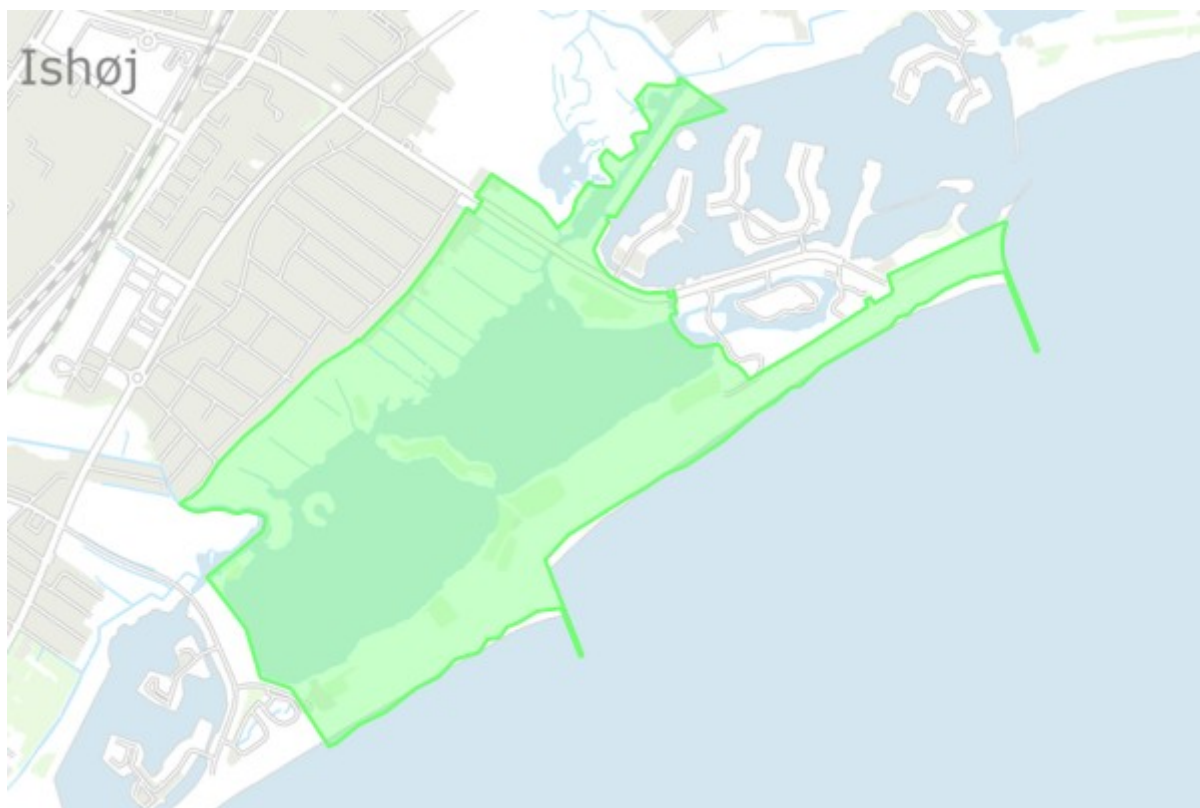
Lokalplan 1.54

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

7.F.2 - Strandparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

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

Funktionsrelateret bebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **3 m**

For 'Større rekreativt område' gælder

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **3 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

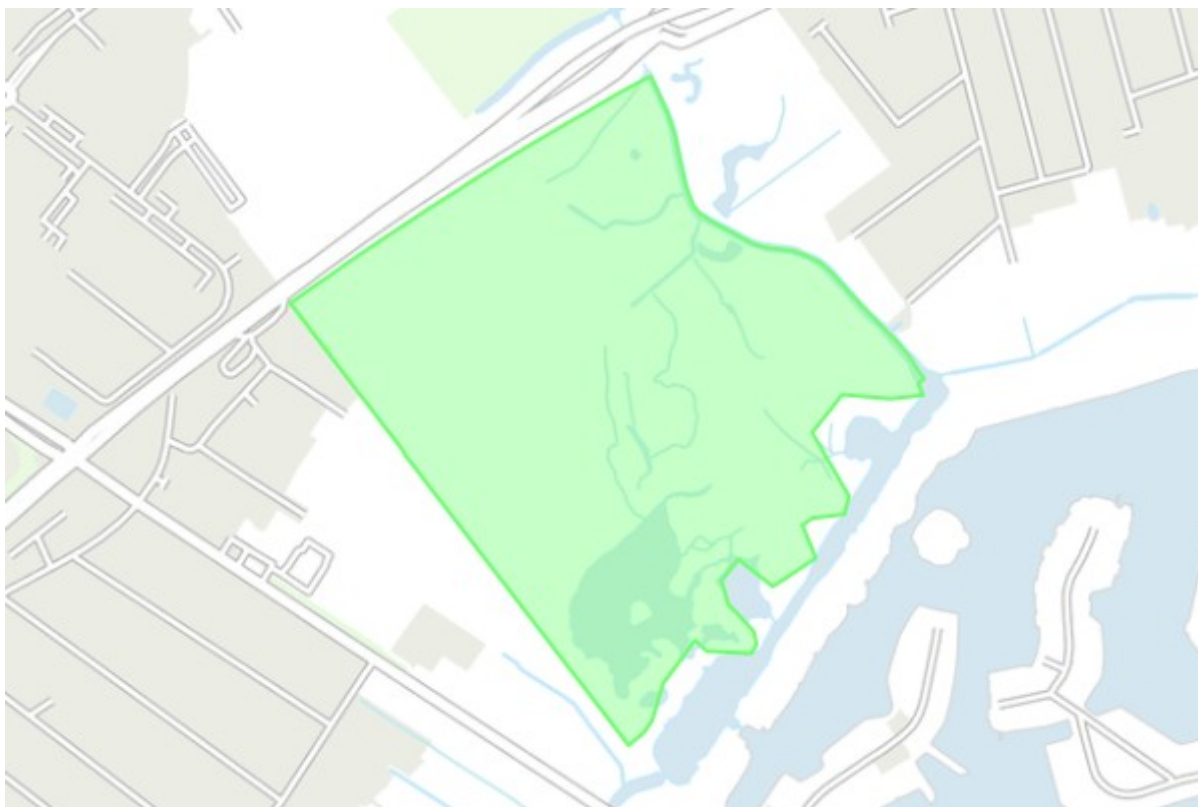
Byplanvedtægt 20

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

7.F.3 - Strandengene og boldfællede ved stranden



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Strandeng og boldfællede

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre bygninger til støtte for områdets funktioner

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.10

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevandsinteresser (OD).

7.F.4 - Campingplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Funktionsrelateret

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Campingplads og vandrerhjem' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

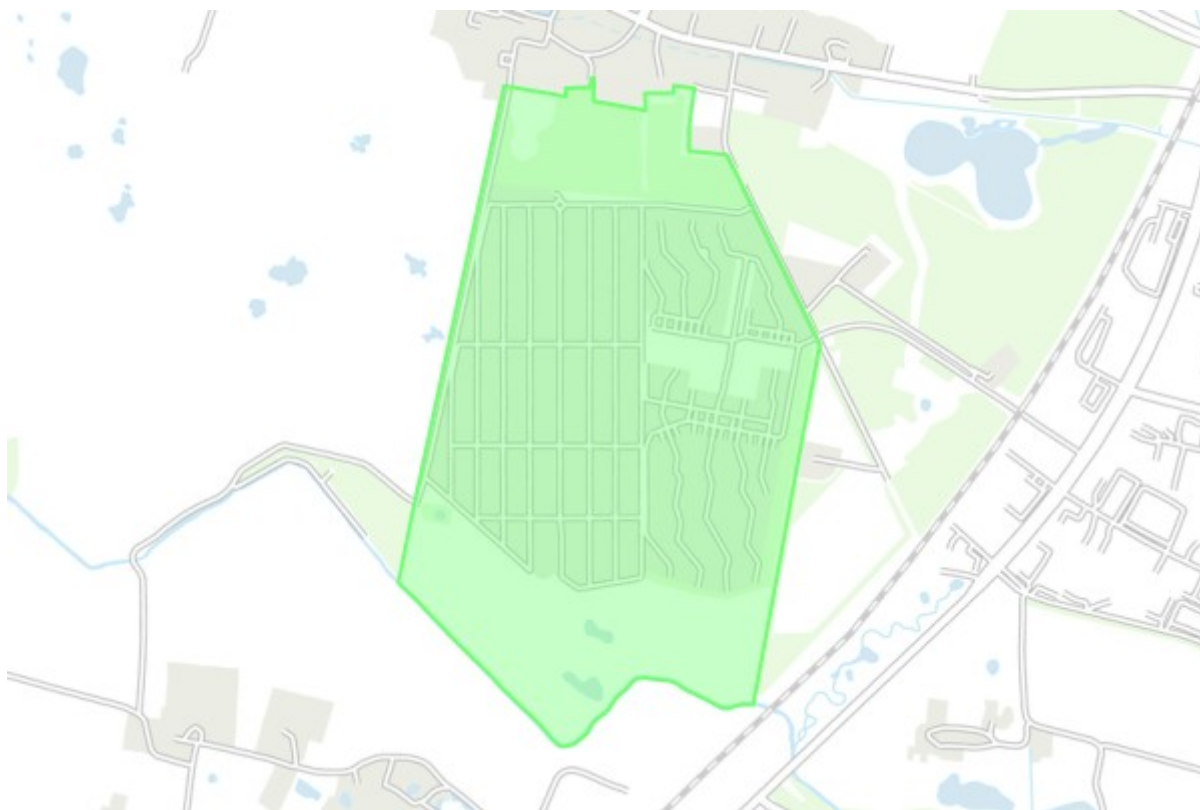
Lokalplan 1.70

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område med Drikkevansinteresser (OD).

9.F.1 - Kolonihaver



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihavebebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **4 m**

Lodstørrelse maks. 500 m².

Bebyggelse maks. 50 m².

Overdækning maks. 20 m².

For 'Koloni- og nyttehaven' gælder

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **4 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.39

Lokalplan 1.50

Lokalplan 1.04

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

9.F.2 - Golfbane



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Golfbane og jordbrugsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelse til områdets drift

For 'Golfbaneanlæg' gælder

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.43

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

9.F.3 - Torbens Eje



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Idrætsanlæg

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

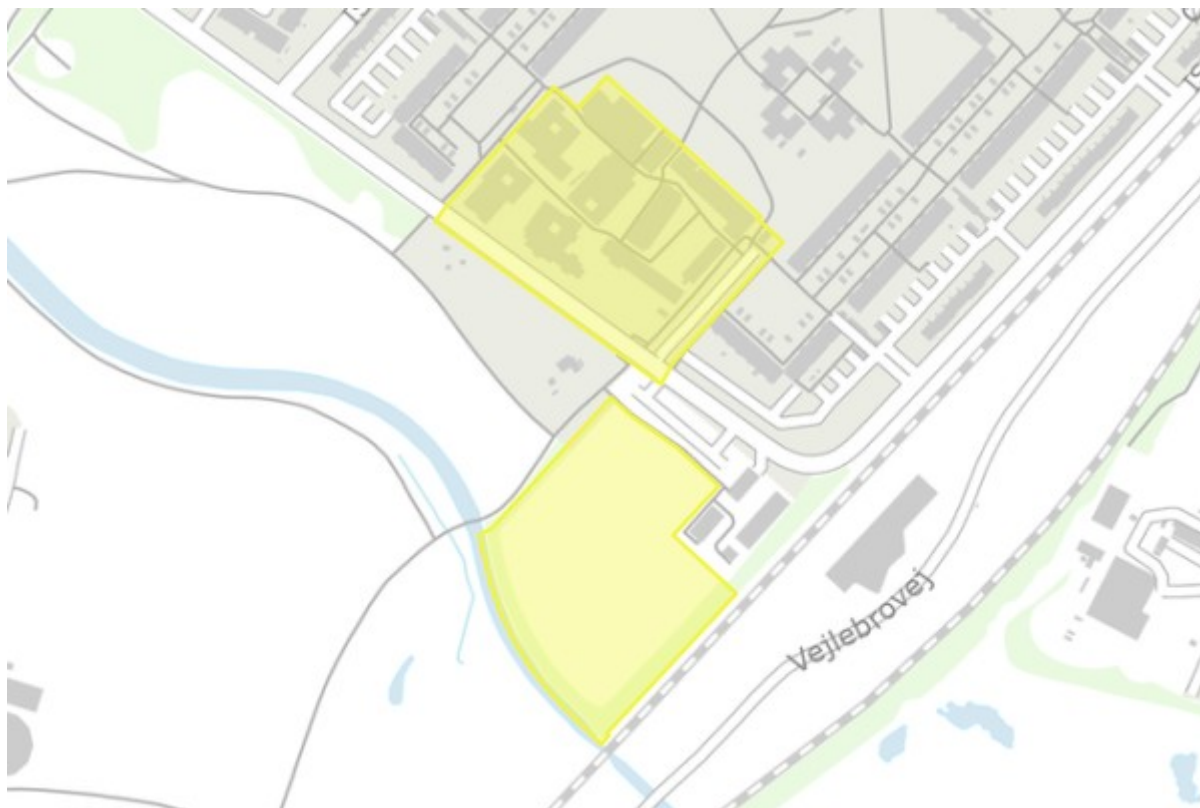
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

1.D.11 - Strandgårdskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.12 - Vibeholmskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Skole og institutionsbyggeri

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 7

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.13 - Boliger til hjemløse



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger til hjemløse og dagstilbud

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

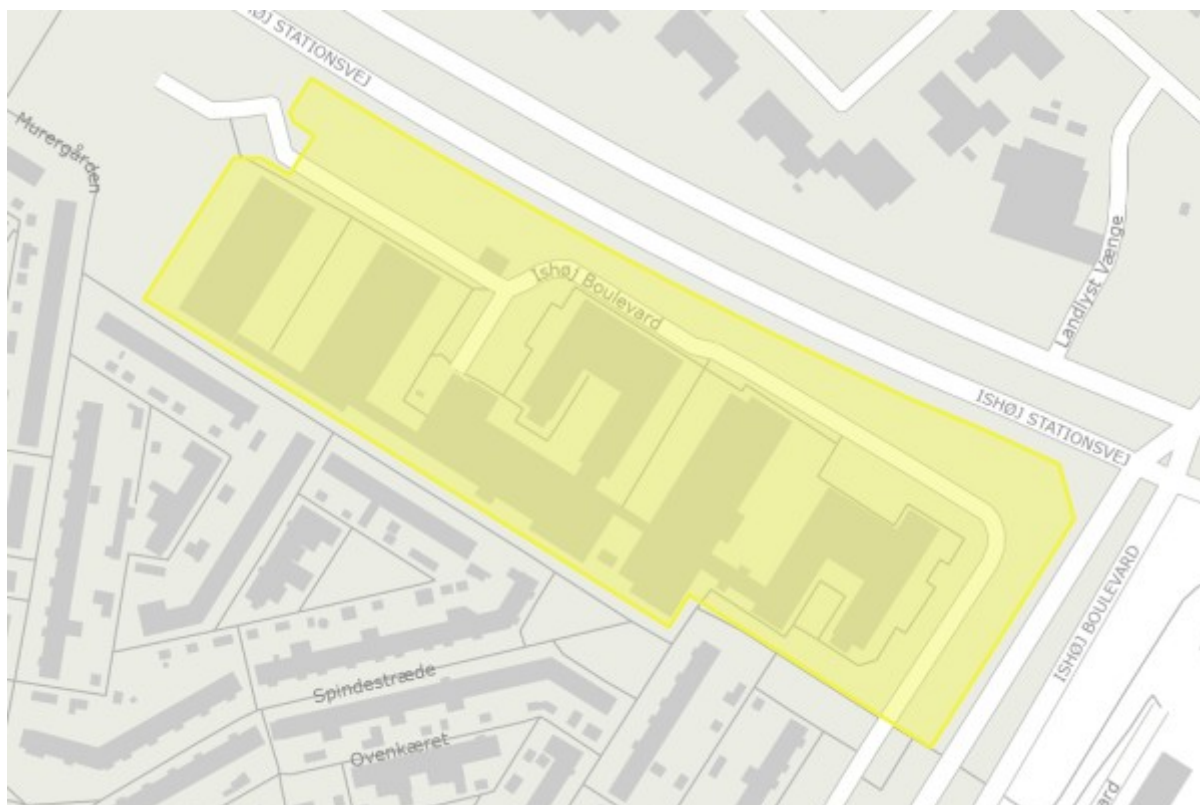
Lokalplan 1.83

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.14 - Omsorgscentret Kærbo



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Byggeri til ældreinstitutioner og ældrevenlige boliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Døgninstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3,5**

Maksimal bygningshøjde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

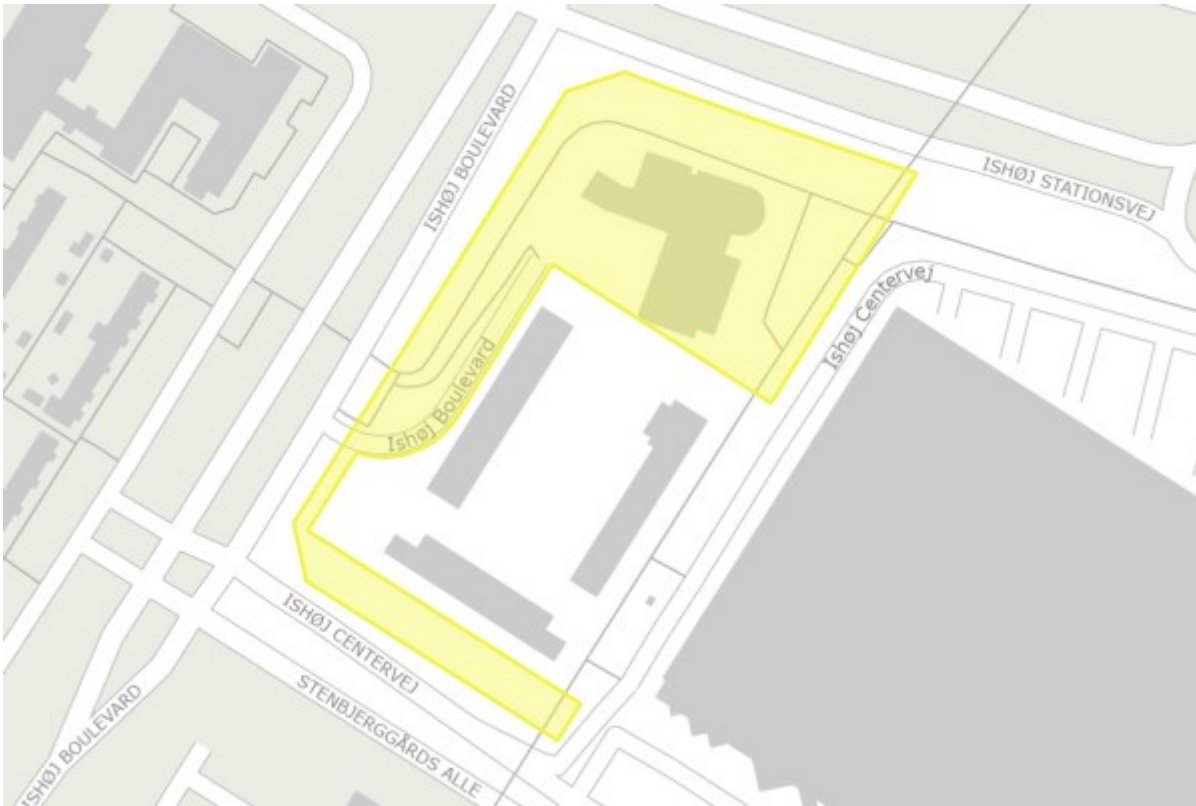
Lokalplan 1.46

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for drikkevandsinteresser (OD).

1.D.15 - Vejleåkirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Antallet af etager er undtaget kirke, kirketårn m.v.

For 'Religiøse institutioner og gravpladser' gælder

Maksimalt etageareal er **1200 m²**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.64

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.2 - Gildbroskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Skole- og institutionsbyggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.28

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.3 - Vejlebroskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Skole- og institutionsbyggeri

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

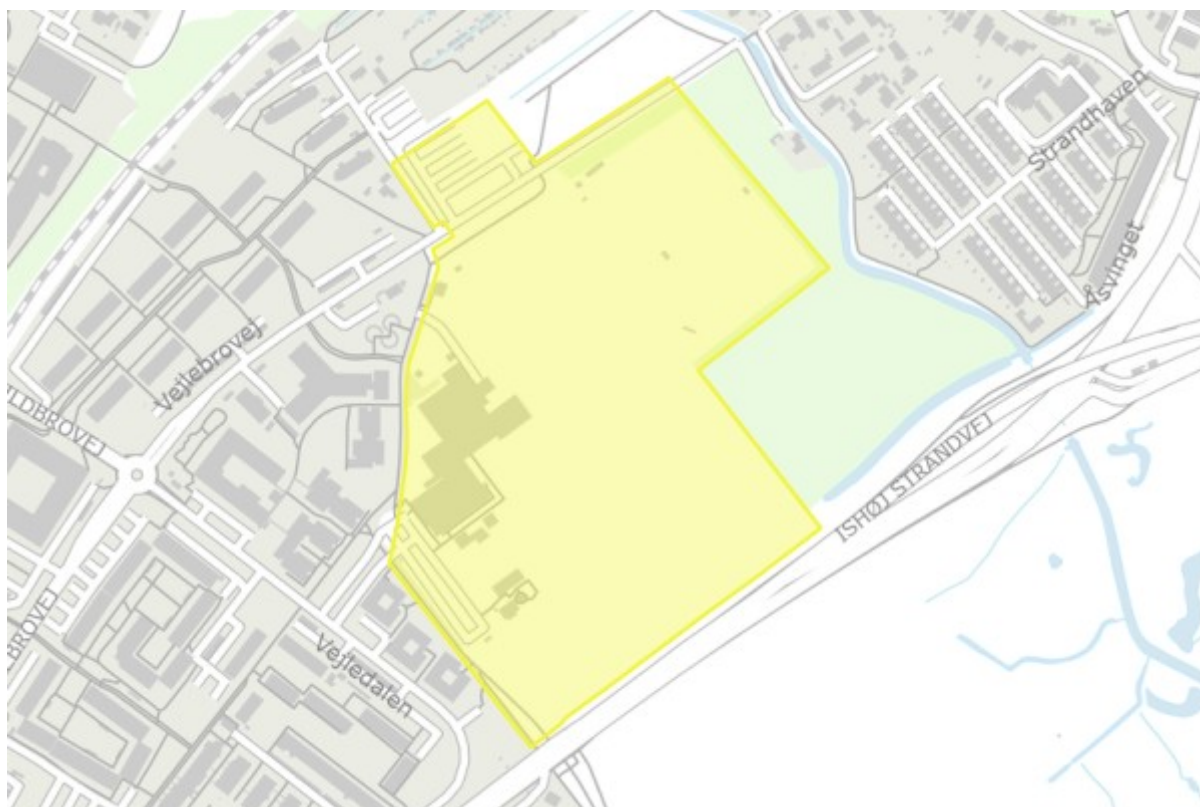
Byplanvedtægt 8

Særlige bestemmelser

Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m².

Mulighed for kontor- og serviceerhverv over 1.500 m², hvis der højest udlægges én parkeringsplads pr 50 m² kontorbyggeri.

1.D.5 - Ishøj Idræts- og Fritidscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Idrætsanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.41

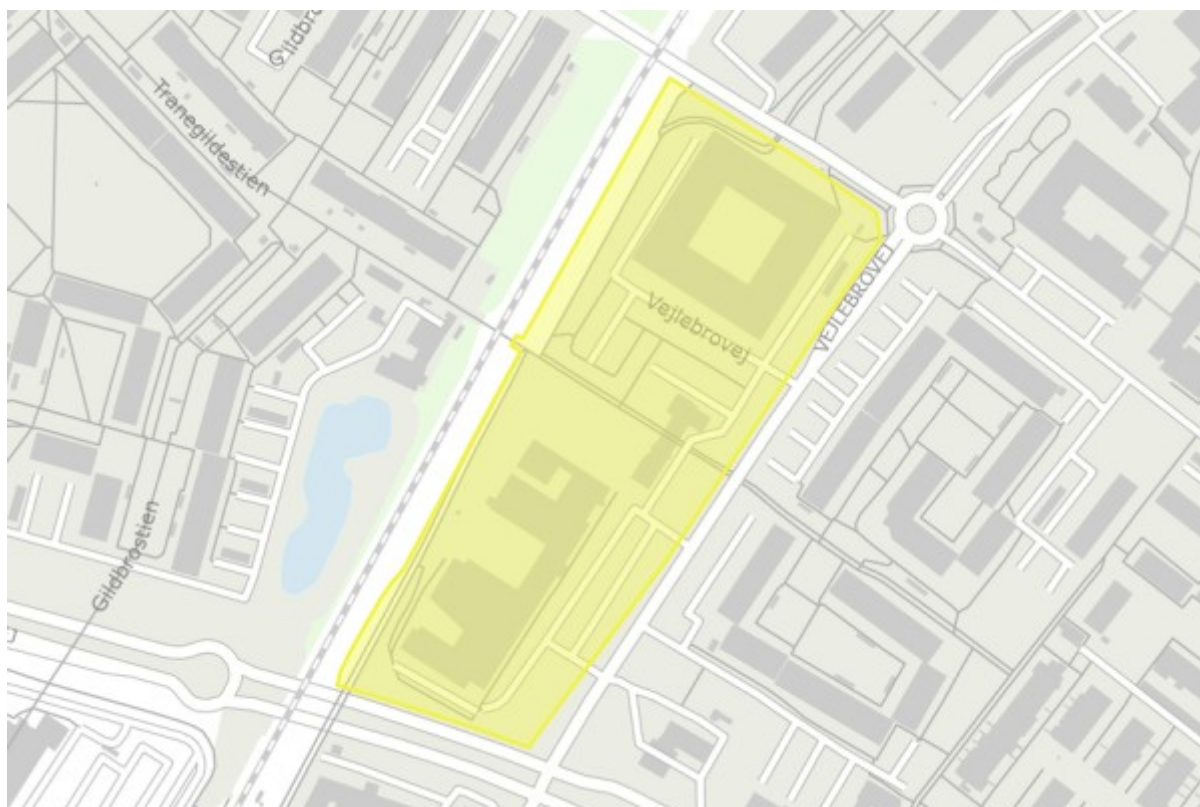
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.6 - Køge Bugt

Uddannelsescenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Undervisningsbyggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **3,5**

Maksimal bygningshøjde er **19 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 15

Lokalplan 1.01

Særlige bestemmelser

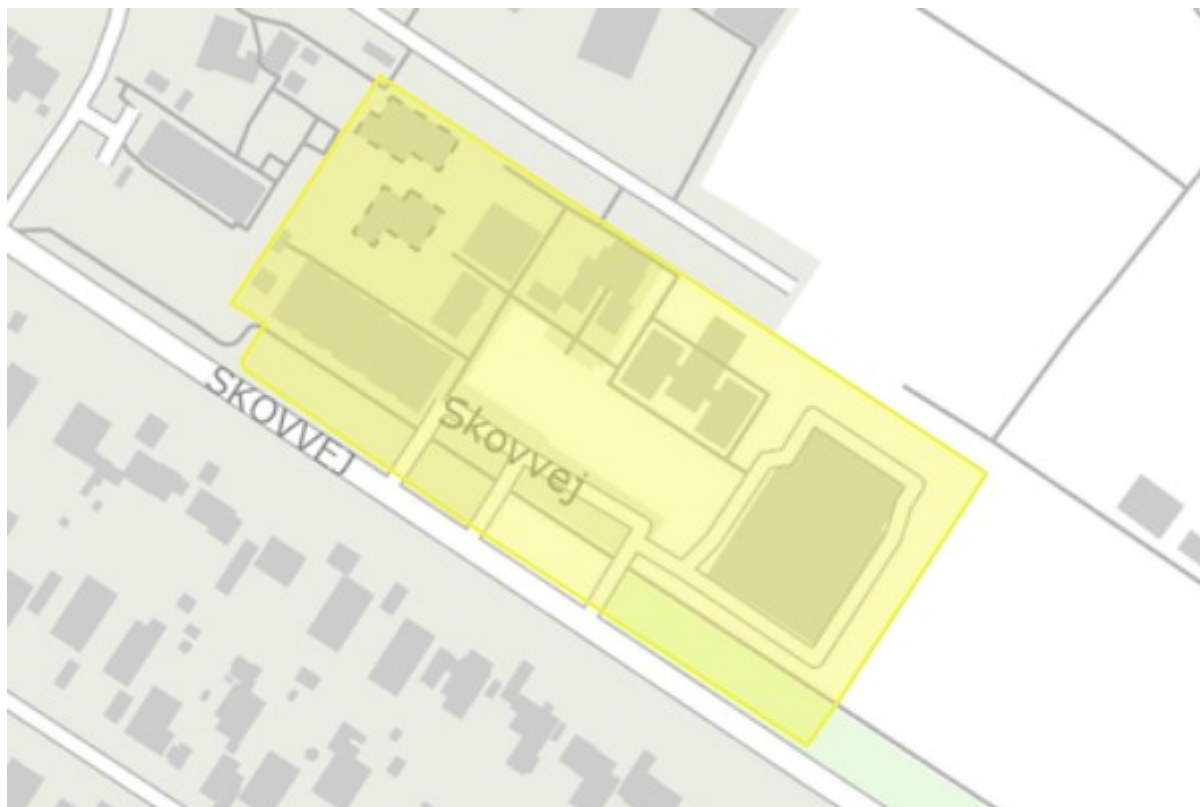
ERHVERV

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.D.9 - Ådalens Privatskole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Undervisningsbyggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **14 m**

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

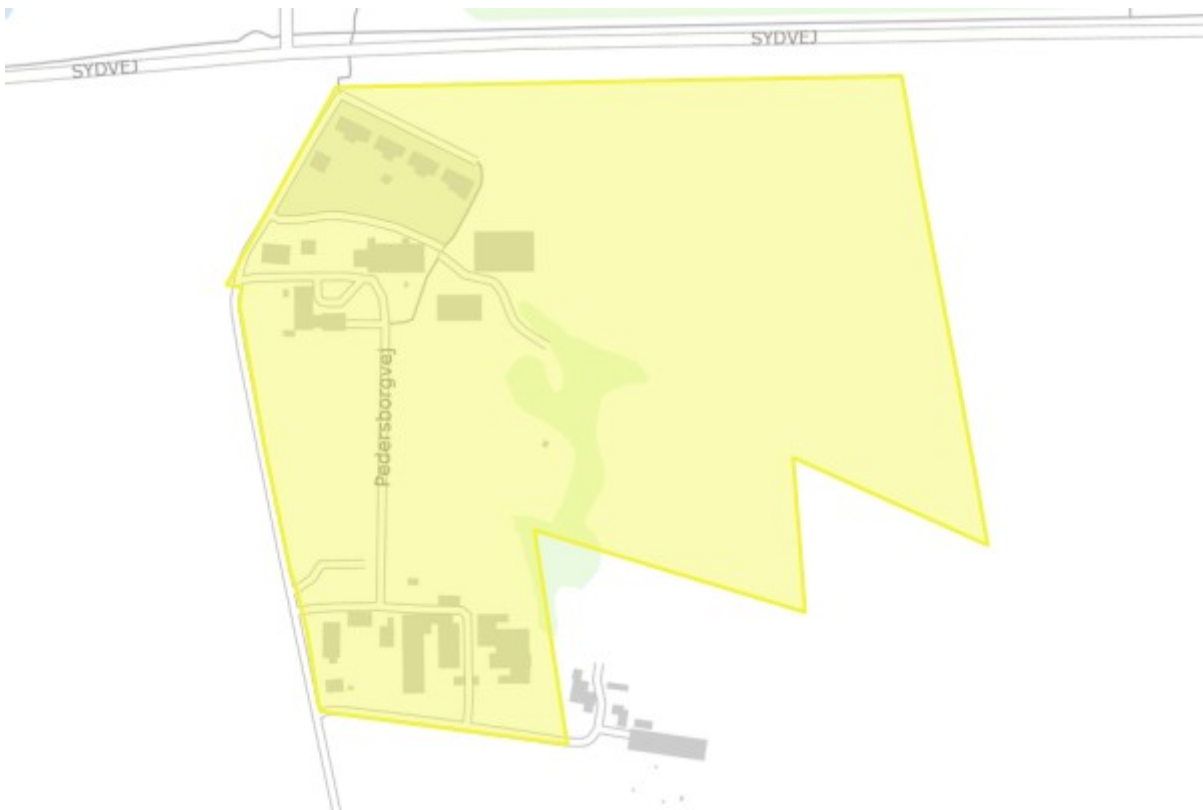
Lokalplan 1.45

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

10.D.2 - Thorshøjgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Døgninstitutioner' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

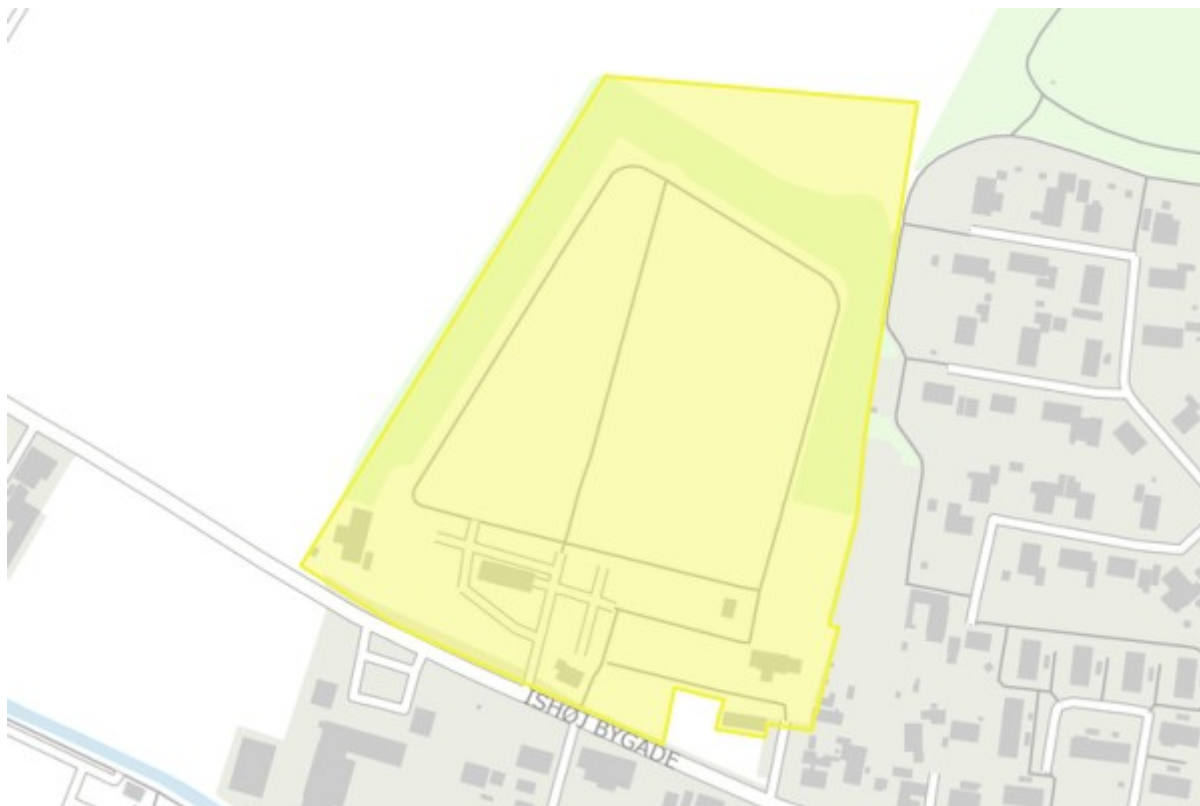
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.D.1 - Ishøj Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkebyggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.09

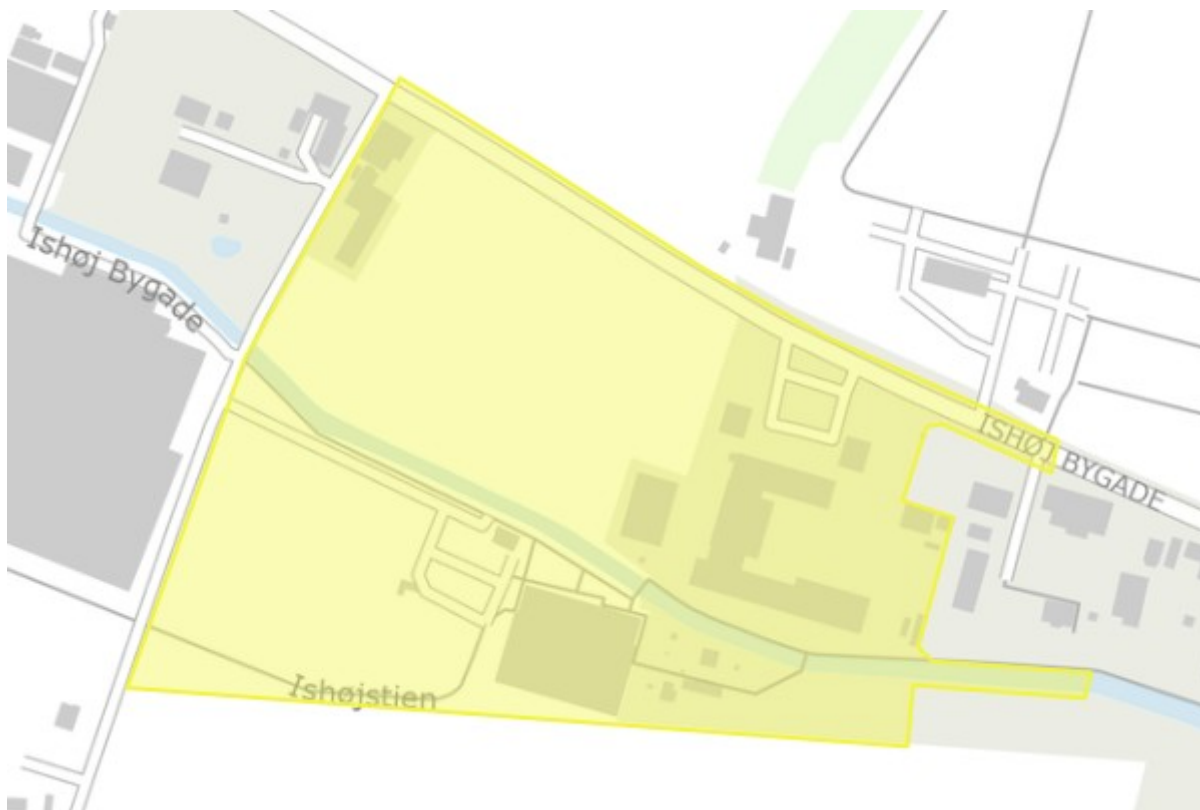
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.D.2 - Ishøj Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Skolebyggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

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

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 17

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.D.3 - Torsbo



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Funktionsrelateret byggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Pensionistboliger og plejehjem

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Døgninstitutioner' gælder

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

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.36

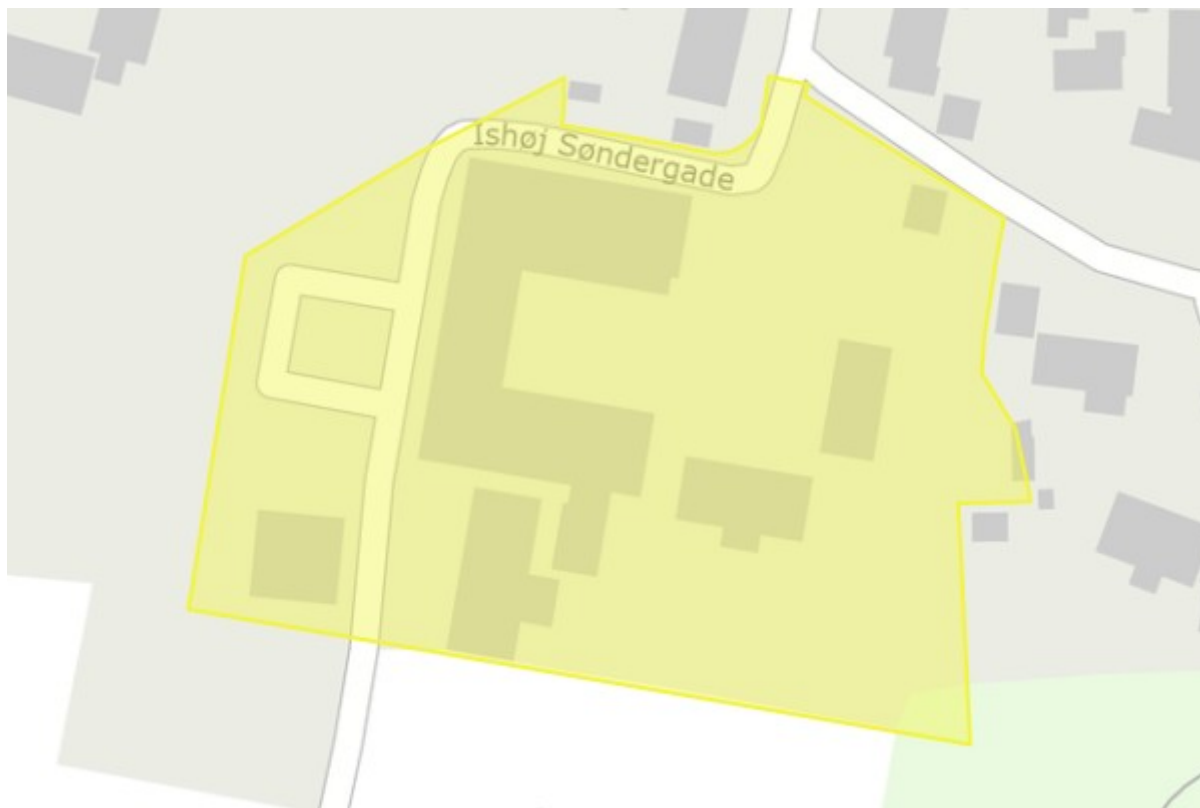
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.D.4 - Ishøjgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Undervisningsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

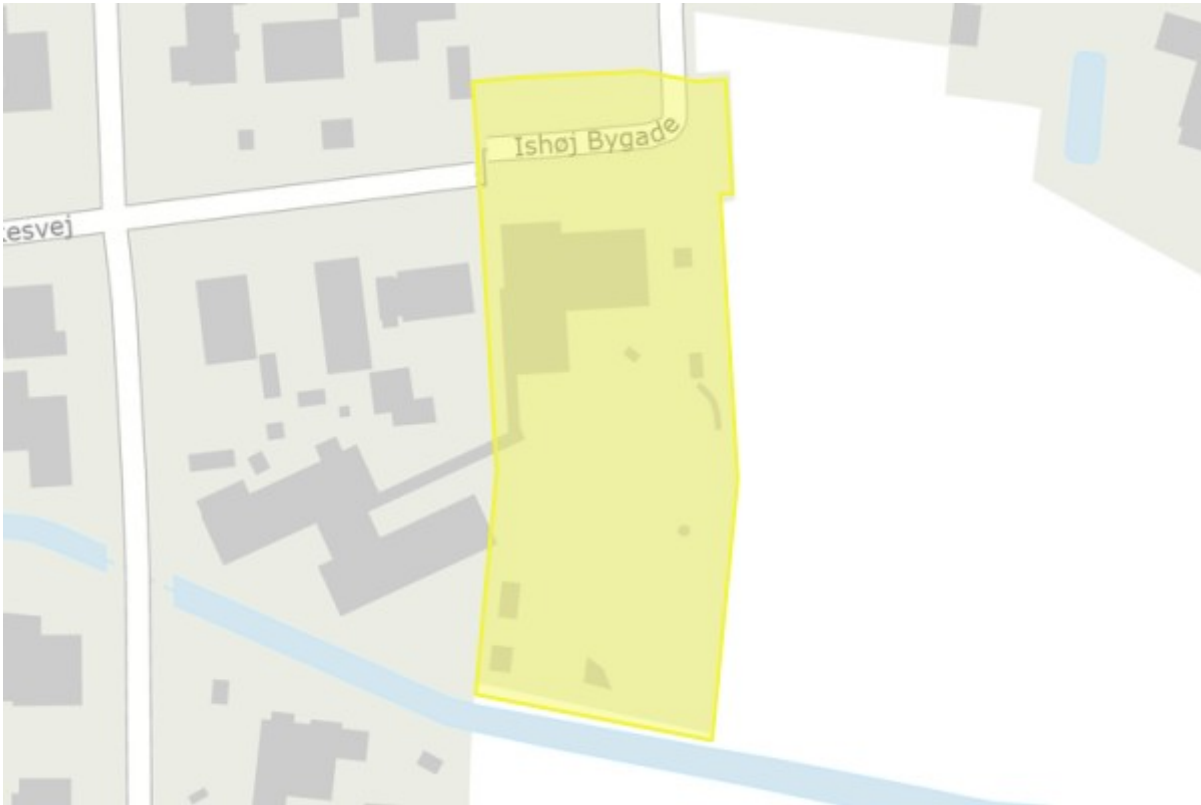
Lokalplan 1.53

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

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

For 'Daginstitutioner' gælder

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

Maksimal etageantal er **1,5**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

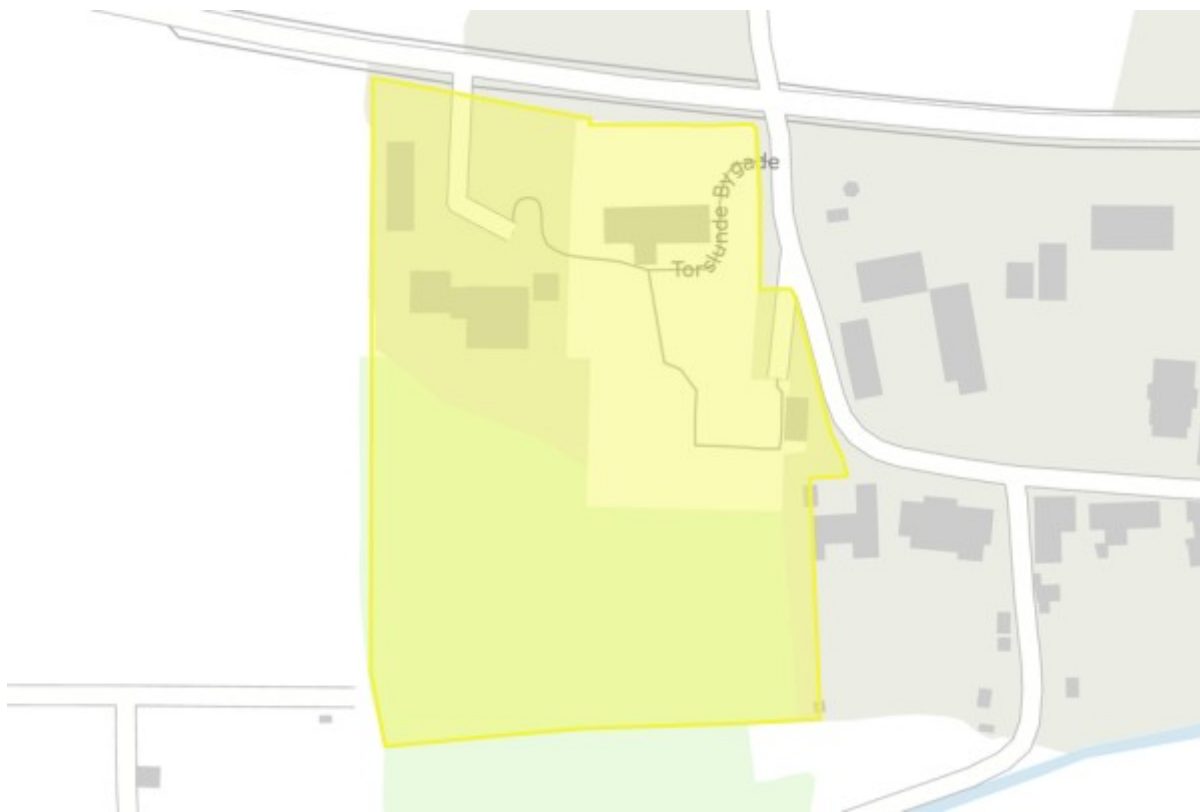
Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme

Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

6.D.1 - Torslunde Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkebyggeri og præstegård

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.15

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

7.D.1 - Arken



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Museum

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **3**

For 'Kulturelle institutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **18,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.67

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.T.1 - Ishøj Strands vandværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværk m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførelse, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring. Dog kan grunde på minimum 1300 m² udstykkes i grunde på minimum 650 m².

For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **650 m²**

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.32

Særlige bestemmelser

ERHVERV

Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.T.2 - Jernbane, DSB depotspor og servicecenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Transportformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **9 m**

For 'Trafikanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.35

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.T.3 - Varmeværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Varmeværk og offentlig administration

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Max 1/3 af grundens areal må bebygges

For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

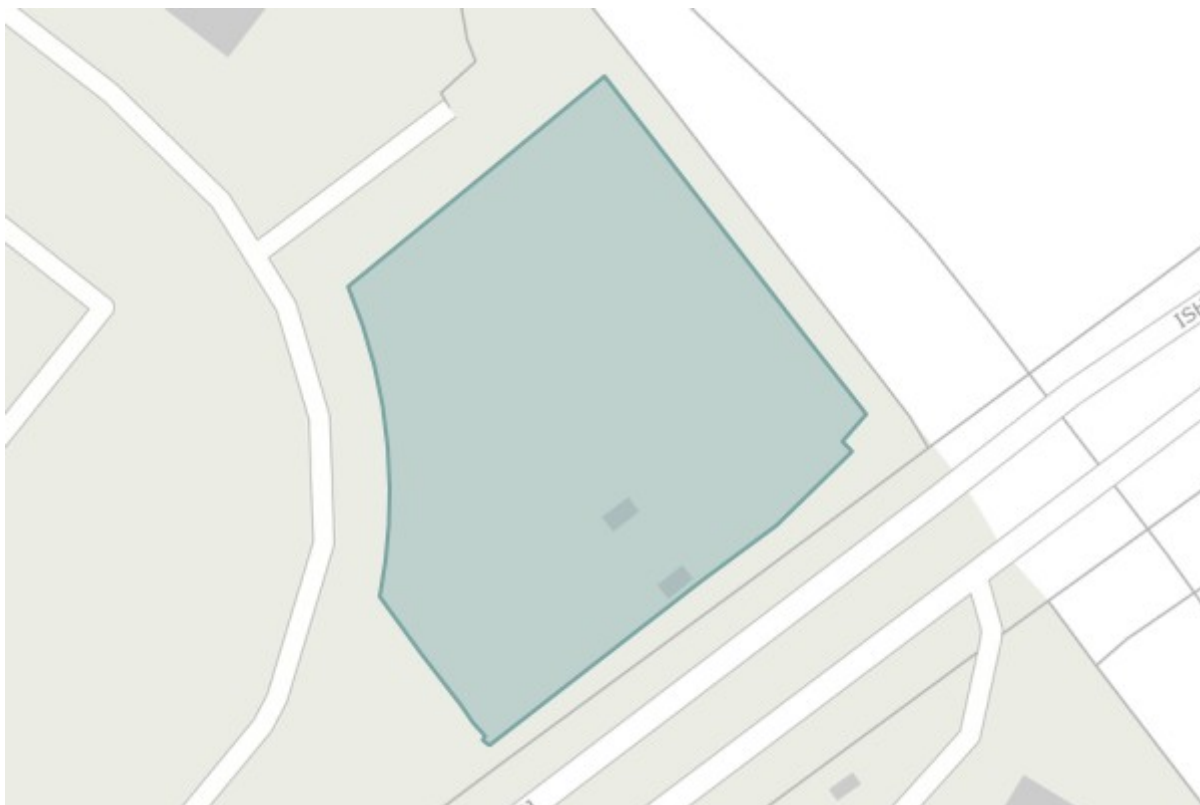
Lokalplan 1.14

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Drikkevandsinteresser (OD).

1.T.5 - Stationsforpladsen ved Arken



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 2.00 Stationsforpladsen ved Ishøj Strand ARKEN.

10.T.1 - Thorsbro Vandværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværksbyggeri

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Mindre bygningsdele i op til 14 meter.

For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal etageareal er **4430 m²**, beregnet for det enkelte jordstykke

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

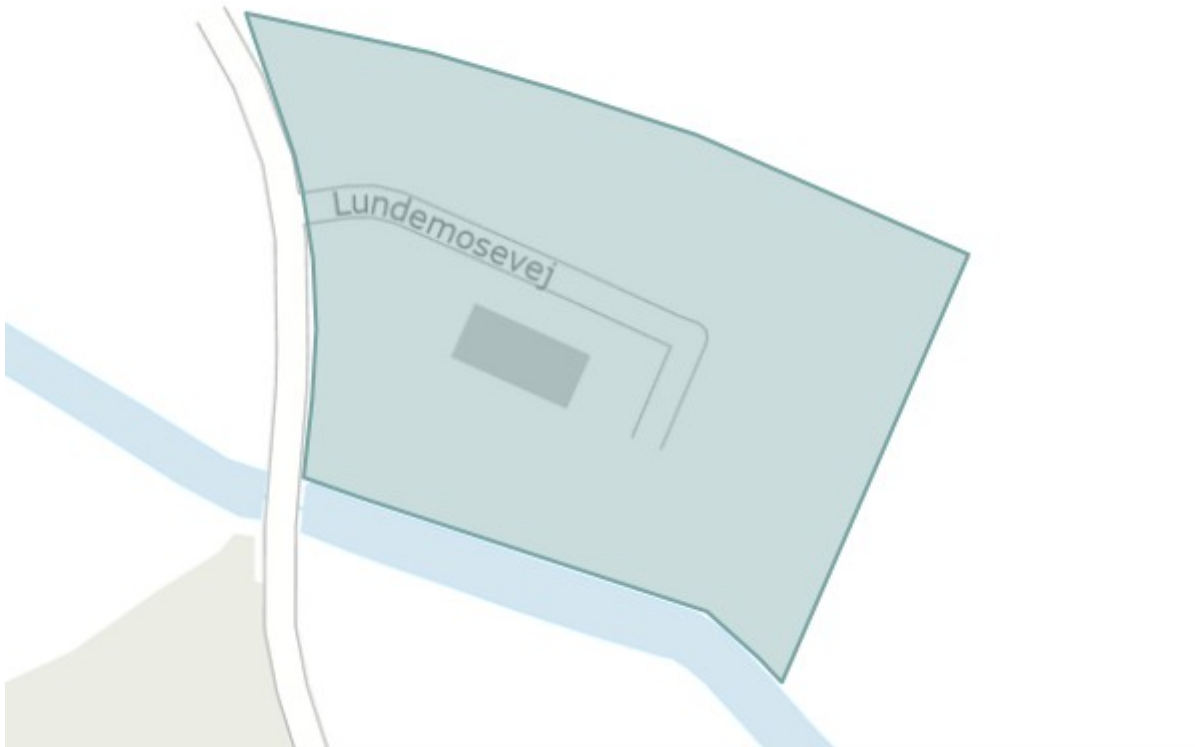
1.84

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

10.T.2 - Måler- og regulatorstation



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Gasforsyningsanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bygningshøjde er **5 m**

Rumfang maksimalt 2 m³ pr. m² grundareal.

For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bygningshøjde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.16

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og NitratFølsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

4.T.1 - Ishøj Landsby Vandværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværk

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Udstykning

Området må ikke udstykkes

Lokalplanlægning

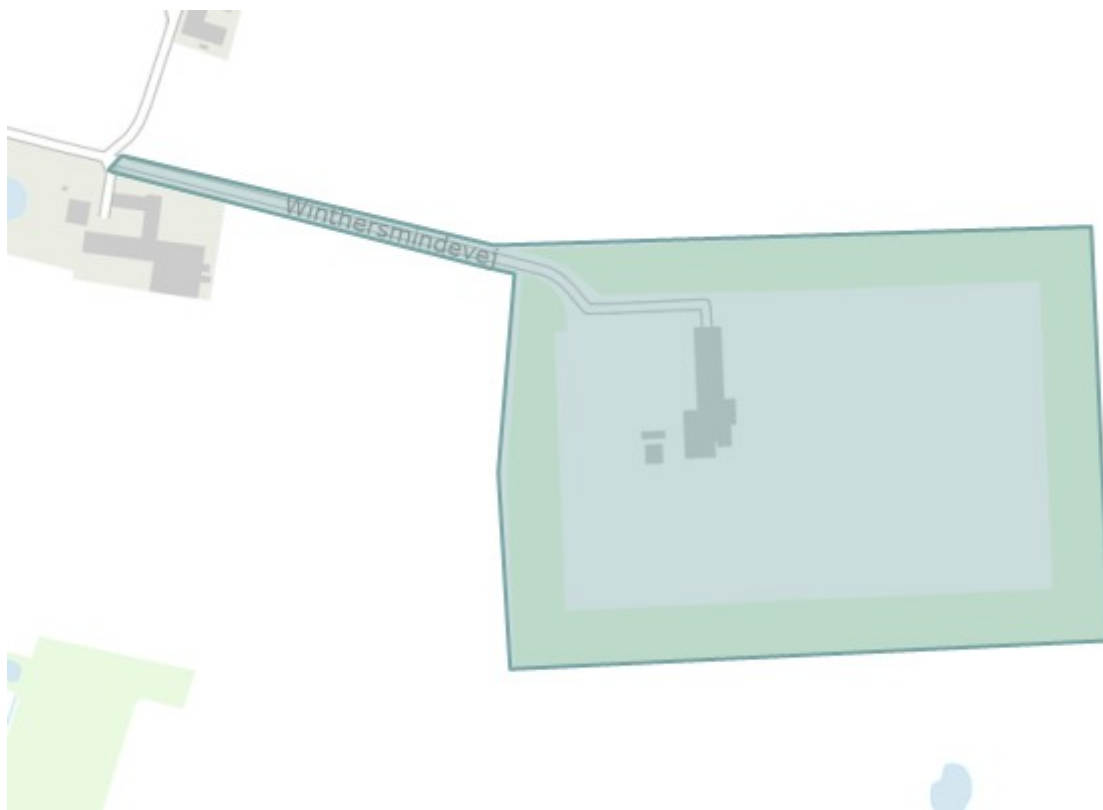
Lokalplan 1.78

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

9.T.1 - Transformerstation



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Elforsyningsanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Bebyggelse må maks. udføres med et bebygget areal på 20 x 60 meter.

For 'Forsyningsanlæg' gælder

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 1.13

Særlige bestemmelser

DRIKKEVAND

Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Retningslinjer

Retningslinjer er generelle bestemmelser for arealanvendelsen i kommunen inden for en række emner. En retningslinje er en regel for, hvordan kommunen forholder sig til de givne emner i planlægningen og udviklingen af dem. Retningslinjen følges ofte af en redegørelse - Redegørelsen har en oplysende eller forklarende karakter, og danner baggrund for forståelsen af kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser.

By



Planlovens § 11a

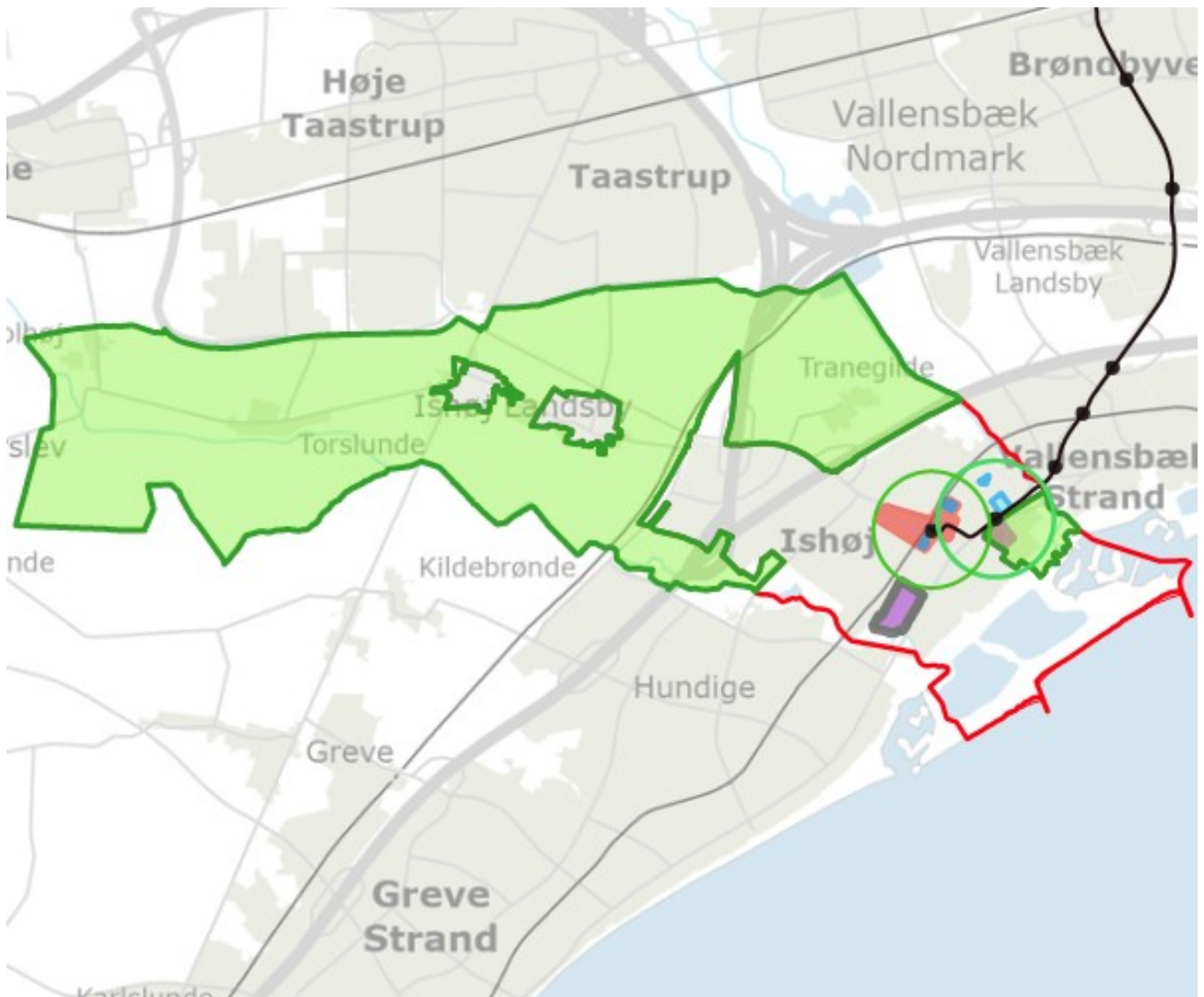
Byformål

11a, stk.1. Udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-13, og sommerhusområder.

Landsbyer

11a, stk. 22 - Strategisk planlægning for landsbyer.

Byformål



Bymidter

Byzone

Omdannelsesområde

Byudvikling

Potentiel fremtidigt område til byzone

Landzone



Bymidte



Byzone



Omdannelsesområde



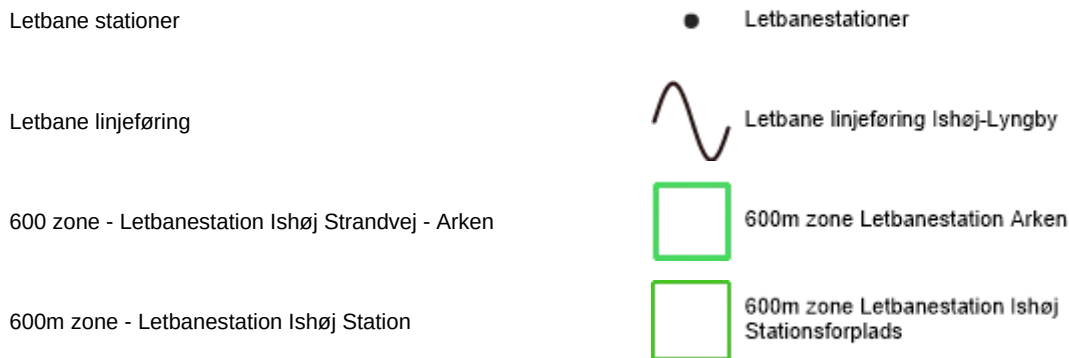
Byudvikling



Potentiel fremtidigt område til byzone



Landzone



Zonestatus og stationsnærhed

1. Byområdet i Ishøj er afgrænset på kortet. Arealer i byområdet kan anvendes til byformål efter de rammer og retningslinjer, der er fastlagt for områder til center, erhverv, boliger, kulturarv og bevaringsværdier, grønne områder, trafik og tekniske anlæg.
2. Landområdet i Ishøj er afgrænset på kortet. Landområdet skal som hovedregel friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, der ikke er nødvendig for landbrug og skovbrug og anvendes i overensstemmelse med retningslinjerne for natur, grønne områder, kulturarv samt trafik og tekniske anlæg.
3. Det stationsnære kerneområde fremgår af kortet. Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter i det stationsnære kerneområde. Kerneområdet er afgrænset indenfor en gåafstand af 600 meter fra stationen. Der er udpeget en omtrentlig afgrænsning, som fremgår af kortet.
4. De områder, der er udpeget til byudvikling, er omfattet af helhedsplaner som er vedtaget af byrådet. Der skal i de kommende år udarbejdes lokalplaner for områderne, hvori rammerne afgrænses og fastlægges.

Åben-lav bebyggelse

5. Betegnelsen åben-lav boliger svarer til parcelhuse eller villabebyggelse. Ved åben-lav boliger forstås fritliggende beboelsesbygninger i højst 1 etage med udnyttelig tagetage indeholdende én bolig til helårsbeboelse.

Den maksimale højde må ikke overstige 8,5 meter. Grundstørrelsen skal udstykkes på minimum 700 m². Boligens afstand til naboskel

6. For at bevare den åbne karakter af kommunens parcelhusbebyggelser skal boligbebyggelse som hovedregel placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo. Hvis et hensyn til kvarterets karakter motiverer andre afstandsforhold, kan reglen fraviges.

Bestemmelser for placering gælder ikke mindre bygninger til sekundær anvendelse som carporte, skure mv.

Bygningers afstand fra vej

7. For at opretholde kommunens grønne vejbillede skal bygninger, herunder carporte, skure med videre, opføres mindst 5 meter fra vej. Såfremt det ikke er muligt på en rimelig måde at placere bygningen 5 meter fra vej kan der eventuelt efter byrådets godkendelse i særlige tilfælde fastsættes lempeligere krav:

Tæt-lav bebyggelse

8. Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse, og som er helt eller delvis sammenbygget med én eller flere bygninger af tilsvarende art – dobbelt-, rækkehuse, kæde- eller klyngehuse.

Tæt-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager og i en højde, der ikke overstiger 8,5 meter. Enkelte steder kan der opføres tæt-lav bebyggelse i 3 etager med en max bebyggelseshøjde på 10 meter. Dog kan én bolig maksimalt opføres i 2 etager.

Der fastsættes en mindste grundstørrelse på 300 m². Ved udfyldning i eksisterende rækkehusbebyggelse, kan rækkehuse dog opføres i samme grundstørrelse som de eksisterende. Grundstørrelsen kan nedsættes til 200 m² efter en konkret vurdering af omfanget og kvaliteten af det samlede udeareal tilknyttet bebyggelsen.

Tæt-lav boliger skal opføres efter bebyggelsesplaner for passende afgrænsede områder, og det skal sikres, at der kan etableres minimum to boliger per ejendom. Tæt-lav boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal.

Etageboliger

9. Ved etageboliger forstås beboelsesbygninger i to eller flere etager indeholdende tre eller flere boliger til helårsbeboelse. Der er mulighed for både vandret og lodret opdeling i boligenheder.

Til enhver etageboligbebyggelse skal der udlægges og anlægges fælles friarealer, der sikrer tilfredsstillende opholdsarealer, adgangsforhold, parkering med videre. Etageboliger skal opføres efter bebyggelsesplaner for passende afgrænsede områder.

Erhverv i boliger

10. I enkeltområder til åben-lav og tæt-lav boliger kan der etableres erhverv indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke i væsentligt omfang opsøges af kunder og ikke giver anledning til støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.

Ved en erhverv i en beboelsesbygning forstås en virksomhed, som er indrettet i en bolig, der bebos som helårsbolig af virksomhedens ejer. Virksomheden må kun drives af boligens ejer og ikke have ansatte. Erhvervsarealet må højst udgøre 25 % af det samlede etageareal for den pågældende bolig.

Generelt i boligområder

11. Ved planlægning af boligområder, erhvervsområder og grønne rekreative områder skal tryghedsfremmende foranstaltninger søges indarbejdet.

12. Planlægningen skal sikre, at der skabes levende og trygge byrum med visuel forbindelse til veje, stier og fællesarealer.

13. Planlægningen skal sikre, at nye stisystemer og forbindelser mellem de forskellige byrum er velbelyste og overskuelige for fodgængere og cyklister.

14. Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl over glansværdi 10 må ikke anvendes.

15. Der skal i alle større boligområder oprettes en grundejerforening, som vil være det kontaktforum, kommunen henvender sig til i sager af fælles interesse.

16. På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af store både, uindregistrerede biler, campingvogne eller lignende.

Redegørelse

Ishøj kommune er stort set udbygget. Ca. 70 procent af kommunes areal er omfattet af statslige restriktioner så som fingerplanens grønne kiler samt transportkorridor samt landzone i det øvrige hovedstadsområde, hvilket betyder at det i høj grad er indenfor den eksisterende byzone, mindre afrundinger af landsbyer, der kan give nye udviklingsmuligheder for nye boliger. Ved udvikling af nye boligbebyggelse er det dog vigtigt at der er fokus på at sikre kvalitet i boligerne, grønne arealer og øget biodiversitet samt god opkobling til stisystemerne, så det sikres at det understøtter en bæredygtig udvikling og med merværdi for byen.

I Ishøj By bor størsteparten af kommunens borgere. Området består af blandede boligtyper og mange grønne områder. Cirka 60 % af boligmassen er etageboliger, placeret tæt på stationen og Ishøj Bycenter. De resterende cirka 40 % består af parcel- og rækkehuse. Disse er primært placeret lidt længere væk fra stationen i strandområdet og langs Køge Bugt Motorvejen.

Næsten hele Ishøj By ligger inden for en afstand af 1.200 meter fra Ishøj Station og den nye letbanestation, Ishøj Strand - ARKEN. Hermed bor størstedelen af kommunens borgere tæt på en S-togs- og letbanestation med hurtig adgang til København og resten af Sjælland og Danmark. Det betyder, at området har et stort potentiale for fremtidig udvikling både i forhold til at tiltrække virksomheder men også flere nye borgere. En udvidelse af boligmassen i Ishøj by vil fremtidssikre udviklingen og være med til at understøtte Ishøj By som knudepunktsstation og sikre et grundlag for den kollektive trafik, idet en lokalisering tæt på en station giver større mobilitet, mulighed for at mindske privatbilismen og deraf følgende støj og trængsel - og er med til at tiltrække rejsende og besøgende.

Stationsnærhed

Stationsnærhedsprincippet er et overordnet princip om at placere byfunktioner, der skaber øget persontrafik, tæt på stationerne. Ishøj Station er i Fingerplanen udpeget som en del af det ydre storbyområde og som knudepunktsstation.

Det stationsnære lokaliseringsprincip skal være med til at skabe attraktive lokaliseringsmuligheder og styrke hovedstadens konkurrenceevne. Samtidig skal det også være med til at sikre et mere frit og bæredygtigt transportvalg. Lokalisering af arbejdspladser og boliger indenfor acceptable gangafstande fra en velbetjent station kan have en betydelig effekt på transportadfærden og dermed også på trængsel på vejene, vejstøj og brugen af den kollektive transport. De største kontorarbejdspladser, store regionalt orienterede institutioner og andre store rejsemål skal placeres i gangafstand fra velbetjente stationer, især knudepunktstationerne.

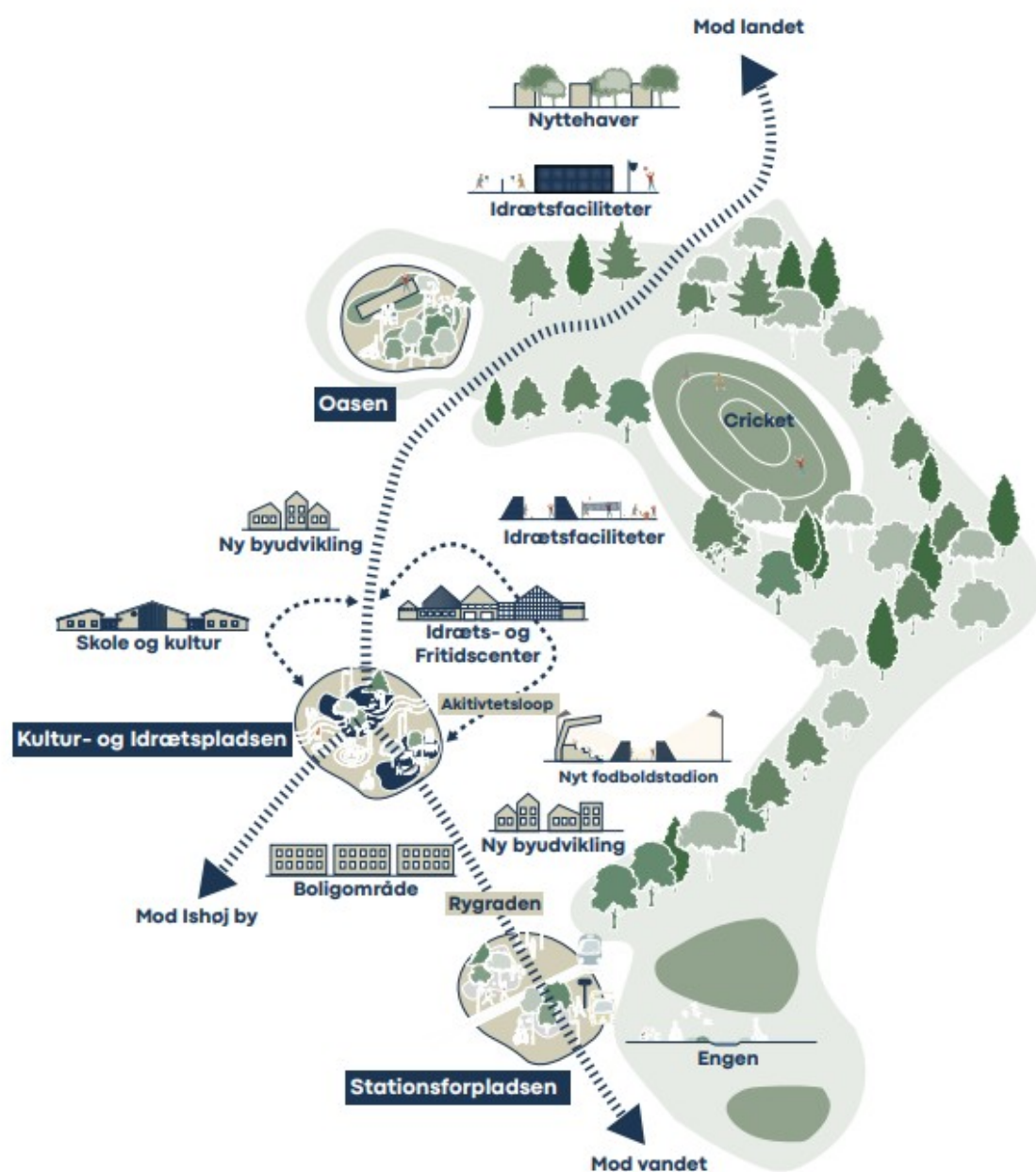
For det ydre storbyområdedefineres det stationsnære kerneområde som et område i en afstand af 600 meter fra stationen og det stationsnære område som 1.200 meter fra stationen. I begge områder skal bebyggelsesprocenten afspejle den centrale placering og gode tilgængelighed, det vil sige, at her skal tætheden være højere for at understøtte at flest muligt har hurtig og let adgang til kollektive trafik, og giver et attraktivt alternativ til bilen.

Tryghedsfremmende tiltag

Ishøj Kommune skal være et sikkert sted at bo. Ved at anvende kriminalpræventive og tryghedsfremmende tiltag aktivt og bevidst i planlægningen, kan vi øge trygheden i vores boligområder. Nye byområder skal være sikre at færdes i, og deres indretning må ikke give mulighed for kriminalitet. Det er vigtigt at indarbejde fysiske tryghedsfremmende tiltag tidligt i planlægningsprocessen.

Retningslinjer skal sikre, at disse tiltag bliver en del af lokalplanlægningen af boligområder.

Helhedsplan for området ved idrætscenteret og den nye letbanestation (**Vedttaget i 2024**)



I forbindelse med at Ishøj kommune blev en del af letbanesamarbejdet, er der opstået en ny mulighed for at udvikle byen omkring den kommende letbanestation Ishøj Strand-ARKEN. Byudviklingen skal både styrke Ishøj By og være med til at understøtte passagergrundlaget via flere beboere i området - og dermed vækst i Ishøj og hele hovedstadsområdet.

Letbanen forbinder ni kommuner fra Ishøj til Lyngby med 29 stationer og vil styrke den kollektive transport på tværs af S-togslinjerne og bidrage til mindre trængsel.

Med helhedsplanen vedtaget i 2024 har byrådet fastsat rammerne for hvordan gode idræts- og fritidsfaciliteter skal skabe mulighed for et aktivt liv for byens borgere for at understøtte byrådets vision om sunde og aktive liv og stærke fællesskaber med sammenhold og engagement. Flere foreninger og idrætsgrene klarer sig allerede godt, og i takt med at byens fodboldklub har avanceret til divisionsrækkerne, stilles der yderligere krav til faciliteter i tilknytning til stadion.



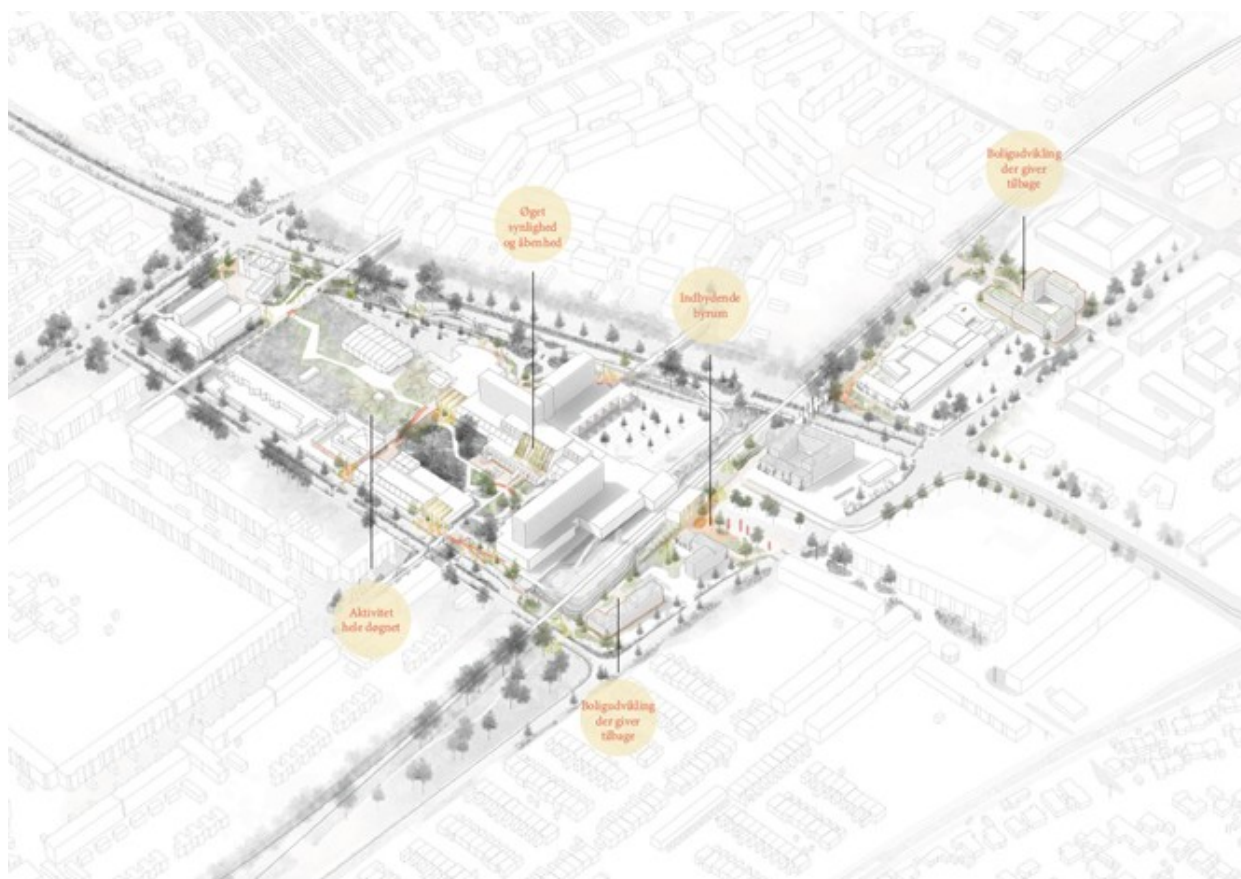
Generelt er børn og unges foreningsdeltagelse på Vestegnen lav og Ishøj indtager den næstsidste placering i forhold til antallet af børn og unge i foreninger. Det betyder, at rigtig mange børn og unge ikke er en del af et idræts- og bevægelsesfællesskab. Helhedsplanen har derfor fokus på at skabe gode byrum og rammer, som motiverer og inviterer til "at være med".

I området omkring den kommende station og forplads ved Ishøj Strandvej, er der i dag blandt andet skole, dagtilbud, ungdomsskole, kulturskole, ældreboliger og idrætsfaciliteter. Helhedsplanen har til formål, at sikre en god sammenhæng mellem de mange faciliteter, funktioner og brugere som allerede er i området i dag og de kommende udviklings- og byggemuligheder.

For at sikre et trygt og indbydende område med høj kvalitet, beskriver helhedsplanen også de overordnede rammer for udformning af nyt byggeri. Derudover har helhedsplanen fokus på byrum med plads til ophold, kulturaktiviteter, den selvorganiserede idræt og hvordan faciliteter kan samtænkes. Helhedsplanen rummer forslag til, hvordan der sikres gode trafikale forhold, rekreative grønne kvaliteter og biodiversitet.

Se helhedsplanen [her](#).

Helhedsplan for Ishøj Bykerne (***Vedttaget i 2023***)



I 2023 vedtog Byrådet en helhedsplan for den fremtidige udvikling af Ishøj Bykerne, og dermed sikre et fælles fodslag i byudviklingen på tværs af tid og aktører.

Helhedsplanen udstikker retningen for den fremtidige bykerne for at sikre en

sammenhængende bykerne og fastlægger overordnede principper for fremtidige boligbyggeri.

Helhedsplanen lægger op til nye boligudviklingsmuligheder i bykernen: dels muligheder, der allerede optræder i byrådets planer for den fremtidige udvikling, og dels en række perspektivområder, som planen udpeger og udfolder.

Helhedsplanen lægger op til en udvikling med særligt fokus på borgerne og det grønne. Ved at gentænke den hårde bystruktur og inddrage kunst og bæredygtighed, skal samlende byforbindelser, et aktivt byliv og bedre og mere bynatur, være de bærende værdier i fremtidens bykerne.

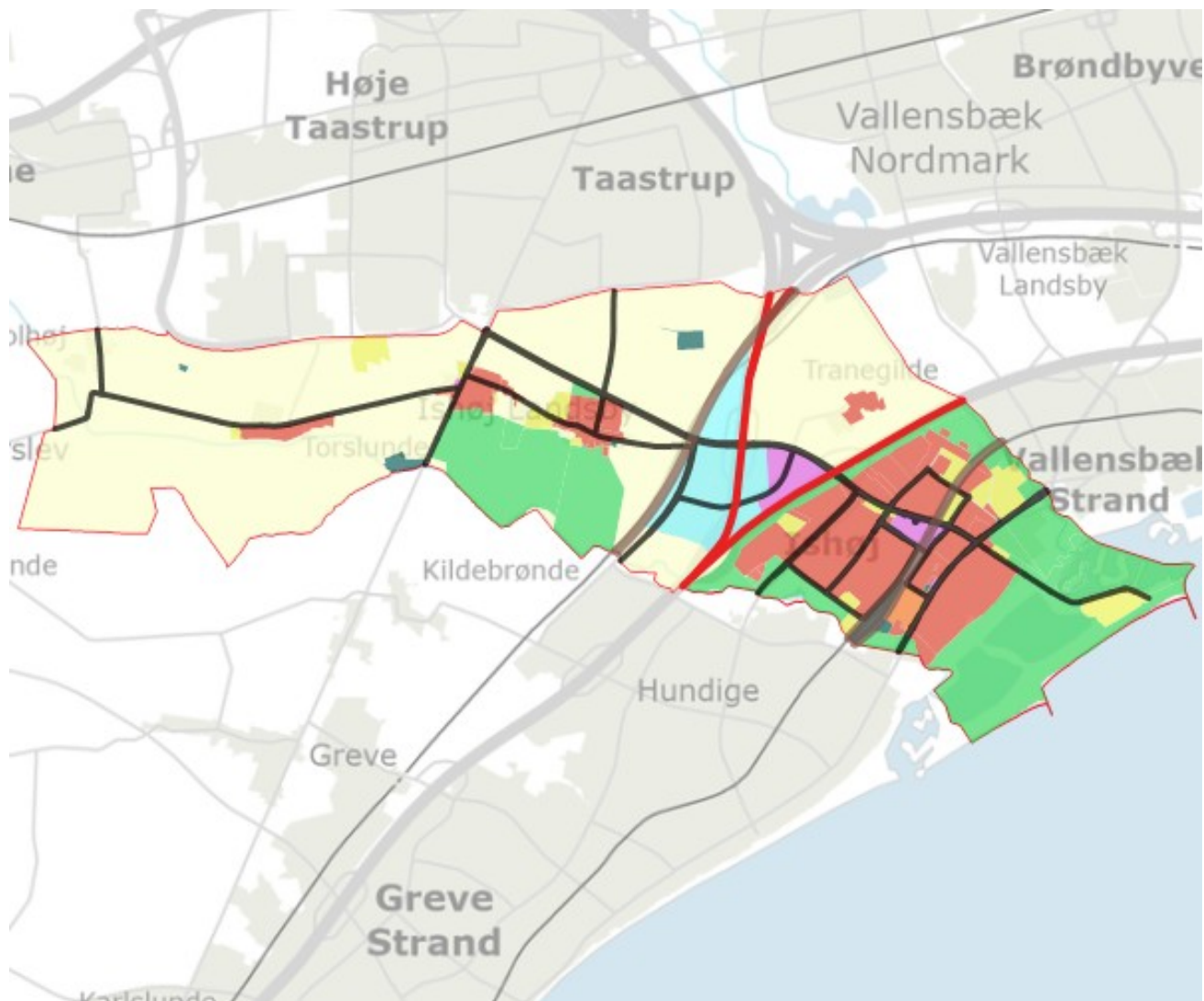
Se helhedsplanen [her](#).

Planlovens § 11a

Byformål

11a, stk.1. Udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-13, og sommerhusområder.

Arealanvendelseskort



Kommuneplanrammer



Det åbne land



Det åbne land

Hovedveje og lokalveje



Hovedveje og lokalveje

Motorveje



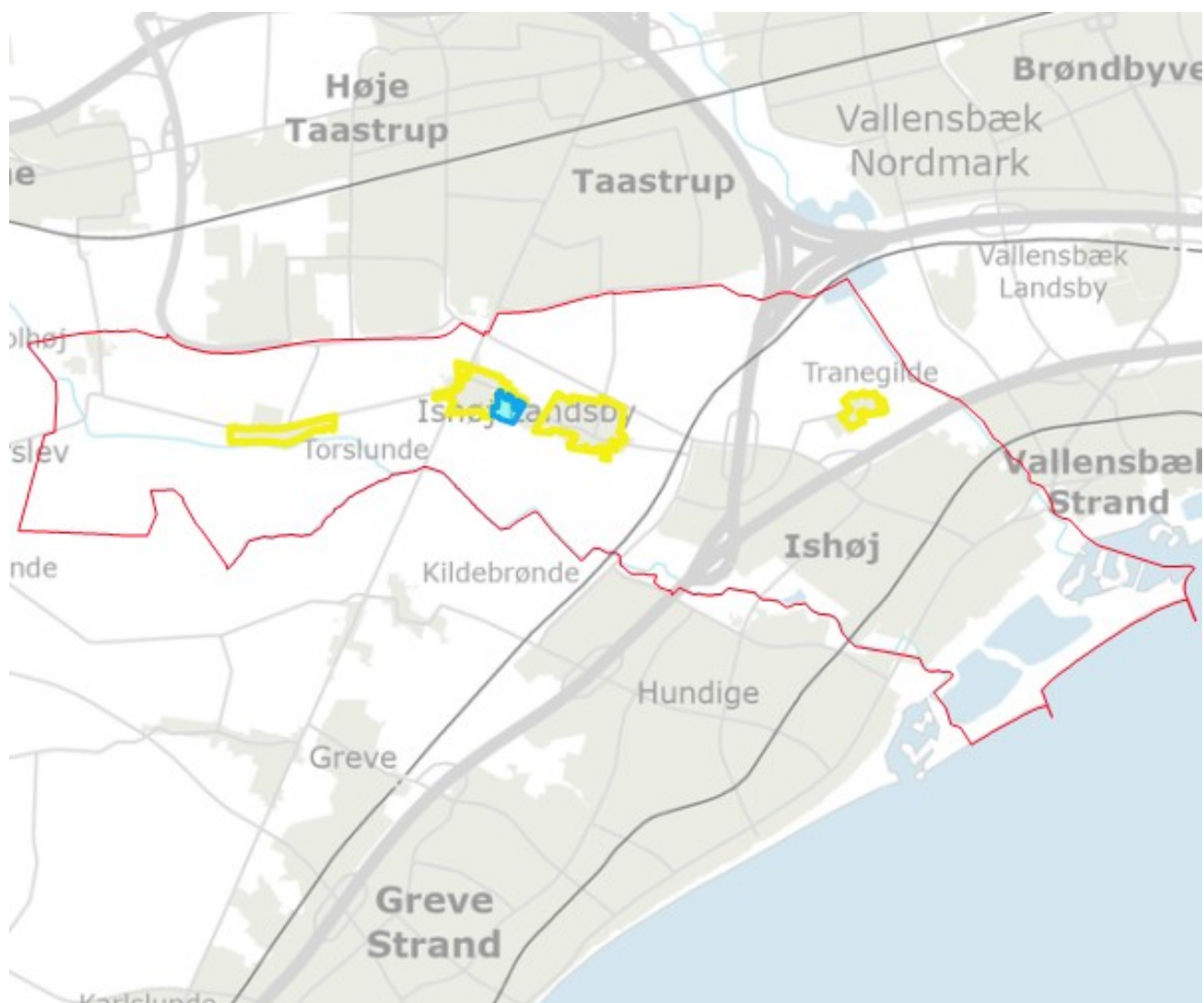
Motorvej

Jernbane



Jernbane

Landsbyer



Torslunde, Ishøj og Tranegilde



Torslunde, Ishøj & Tranegilde Landsby

Potentiale områder



Potentiale område

Landsbyer

17. Ved udvikling af nye boligområder i eller omkring eksisterende landsbyer, skal de vigtigste karaktergivende elementer bevares og videreføres både arkitektonisk og landskabsmæssigt.

Det åbne land

18. Det åbne land udgøres i princippet af alle ubebyggede arealer, der støder op til byområder eller afgrænsede landsbyer, og indgår i en større landskabelig sammenhæng. Der må som udgangspunkt kun opføres bebyggelse som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme eller til støtte for friluftslivet.

19. Ny boligbebyggelse skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Boligen skal opføres med saddetag med en taghældning på 40°-50°, og den maksimale højde må ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelse skal udformes med respekt for de bygningsmæssige og landskabelige omgivelser og der må ikke opføres frontspidser.

20. Eksisterende gårdstrukturer skal så vidt muligt bevares, også ved nybyggeri, således at der fx placeres bebyggelse på samme sted og så bebyggelsen ikke ændrer væsentligt på eksisterende strukturer og sammenhænge ud til vejforløb, landsbyer eller landskaber.

21. Arkitektonisk skal bebyggelse i forhold til formsprog og proportioner holdes indenfor den eksisterende landsbykarakter uden fremmede bygningselementer såsom altaner, glasfacader eller frontspidser.

Redegørelse

Ishøj har én stor og to mindre landsbyer, der alle er beliggende i den vestlige del af kommunen i det åbne land omgivet af landbrugs- og naturarealer. Det er en stor værdi for Ishøj Kommune at have tre forholdsvis velbevarede landsbyer. Derudover ligger der spredte bebyggelser i det åbne land, som også er attraktive i forhold til bosætning.

Det regionale perspektiv

Ishøj ligger i nær tilknytning til København og er en del af Storkøbenhavn, både i forhold til arbejdskraftopland og som boligmarked. Både i Ishøj by og landsbyerne er der derfor generelt stor efterspørgsel efter boliger. Den strategiske planlægning for Ishøjs landsbyer handler derfor i høj grad om at sikre en hensynsfuld og nænsom udvikling, der dels skaber yderligere boliger men at det samtidig sker af respekt for den eksisterende arkitektur mv.

Ishøj kommune er omfattet af Fingerplanen og store dele af kommunen er omfattet af Fingerplanens grønne kiler og hele den nordvestlige del af kommunen er omfattet af transportkorridor. Begge restriktioner betyder, at udviklingsmulighederne i Ishøj Kommune er meget begrænsede. Kommunen arbejder derfor strategisk i forhold til overordnet lovgivning for at få frigivet areal til fortsat udvikling af Ishøj Kommune og dermed understøtte Byrådets vision.

Udvikling i landsbyerne

Fokus og målet for byrådet er en bæredygtig udvikling af landsbyerne. Byrådet ønsker at bevare skolen og daginstitutionen i Ishøj Landsby, da disse institutioner er livgivende og vigtige funktioner for en landsby. Det betyder bl.a. at der skal være børn nok til skolen og derfor er det vigtigt at få børnefamilierne til at bosætte sig i landsbyerne. Ishøj landsby oplever stor opmærksomhed fra potentielle tilflyttere på grund af sin attraktive

beliggenhed i grønne omgivelser og dog tæt på både motorvej og kun 5 km fra Ishøj Station, som er en knudepunktsstation. For at få frigivet mange af de store boliger i landsbyen, skal der således kunne tilbydes mindre boliger, som fx giver ægtepar, hvor børnene er fraflyttet, en mulighed for at blive i området.

Derudover er det målet at bevare de charmerende træk i landsbyerne samtidig med at de skal kunne rumme udviklingen og kravene til en moderne bolig. Det er en balancegang mellem bevaring af de karaktergivende elementer i en landsby, som både kan være et vejforløb, særlige bygningsfacader, materialer, beplantning osv. Det kan også handle om at understøtte borgerdrevne aktiviteter i byen og give mulighed for indretning af mindre kreative værksteder i tilknytning til landsbyerne, idet det er nogle af de ting, som kan bidrage til sammenhængskraften, aktiviteterne og en levende by. Derfor inddrager byrådet de lokale borgere i udviklingen af deres landsby, sådan at der bliver plads til dialog og en forståelse for de mange synspunkter, der naturligt vil være ved en udvikling af en landsby.

I helhedsplanen for Ishøj Landsby udpeges der ligeledes et potentialeområde i Ishøj landsby på ca. 5,6 hektar. Potentialeområdet vurderes at være et område, som på lang sigt kan udvikles med boliger, klimabassiner og rekreative muligheder. Området er placeret så det kan skabe en naturlig sammenhæng med den eksisterende landsby og det omkringliggende landskab.

Se helhedsplanen [her](#).

Det åbne land

I det åbne land opleves der ligeledes en stigende interesse for at flytte til, bygge nyt eller bygge om. Det betyder også, at byrådet har fokus på, at nyt byggeri i det åbne land følger de arkitektoniske principper, som allerede er i det åbne land i dag.

Principperne gør at landsbykarakteren bevares og at vigtige kulturmiljøer bevarer deres originalitet, historie og sammenhæng med enten landskabet eller anden bebyggelse.

Planlovens § 11a

Landsbyer

11a, stk. 22 - Strategisk planlægning for landsbyer.

Erhverv



Planlovens § 11a

Erhverv

11a, stk. 24. Beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Detailhandelsstruktur

11a, stk. 3. Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder.

Produktionsvirksomheder



Produktionsvirksomheder

22. På det udpegede areal skal anvendelsen være forbeholdt transport- og distributionserhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner i tilknytning til virksomhederne.

Redegørelse

Kommuneplanen skal, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 26-27, indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og transport- og logistikvirksomheder, og som skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder, samt beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder, tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg mv. i landzone, som skal friholdes for ny støjfølsom anvendelse.

I Ishøj Kommune er der udlagt to erhvervsområder hhv. Det store Erhvervsområde og Wintersminde erhvervsområde. Endvidere ligger der fortsat en række virksomheder i et område kaldet Sydengen, som er under udvikling til primært boliger. Det Store Erhvervsområde inkl. Pile Mølle erhverv er beliggende mellem jernbanestrækningen mellem København og Ringsted og Køge Bugt Motorvejen og er udlagt til industri- og håndværksvirksomheder, herunder tilhørende lagervirksomheder. Her ligger også kommunes aflastningsområde, som er forbeholdt store udvalgswarebutikker. Nord for Det Store Erhvervsområde ligger erhvervsområdet Winthersminde, som er udlagt til transport- og logistikerhverv samt produktionsvirksomheder med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner i tilknytning til disse virksomheder.

Desuden ligger et ældre erhvervsområde under afvikling inde i byen tæt på stationen. Det hed tidligere "Det Lille Erhvervsområde", men blev i 2022 omdøbt "Sydengen". Området har siden 2015 været under omdannelse til mere miljøfølsomme formål, primært boligformål samt funktioner, der kan sameksistere med dette – herunder kulturelle formål. I 2015 vedtog byrådet en helhedsplan, for en byomdannelse af området, som blev revideret i 2022. I dag er størstedelen af området bebygget med boliger og kun fem virksomheder er stadig aktive, hvoraf 2 af dem forventes at flytte deres aktivitet i løbet af 2025.

For at undgå miljøkonflikter mellem erhvervsvirksomheder og boliger er der sikret god afstand og adskillelse mellem områderne. Det Store Erhvervsområde og Winthersminde er beliggende i udkanten af byen – afskåret fra boligområder af motorveje, jernbanestrækningen mellem København og Ringsted samt af Fingerplanens grønne kiler både mod nord, vest og syd. Der er derfor ikke aktuelt risiko for miljøkonflikter, og der er derfor ikke udpeget arealer udelukkende forbeholdt produktionsvirksomheder i kommuneplanen og dermed heller ikke tilhørende konsekvenszoner samt transformationsområder.

Der er således i dag 49 produktionsvirksomheder i Det Store Erhvervsområde og 4

produktionsvirksomheder med stort transportbehov samt en virksomhed, der udelukkende er transport- og logistikvirksomhed, i Winthersminde. Endvidere mindre produktionsvirksomheder uden for erhvervsområderne og enkelte i Sydengen.

Produktionsvirksomheder er defineret som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller om regelmæssige tilsyn. Definitionen tager udgangspunkt i følgende miljøkategorier:

- Virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen
- Maskinværkstedsbekendtgørelsen
- Virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug
- Transport- og logistikvirksomheder
- Virksomheder, der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser

Formålet med planlovens krav vedrørende produktionsvirksomheder er et ønske om, at der tages større hensyn til produktionsvirksomheder i den kommunale planlægning end tidligere, så miljøkonflikter undgås. Miljøkonflikter opstår ofte, når der planlægges for opførelse af boliger i nærheden af produktionsvirksomheder, da dette kan medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne, hvilket kan påvirke virksomhedernes investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder.

Planlovens § 11a

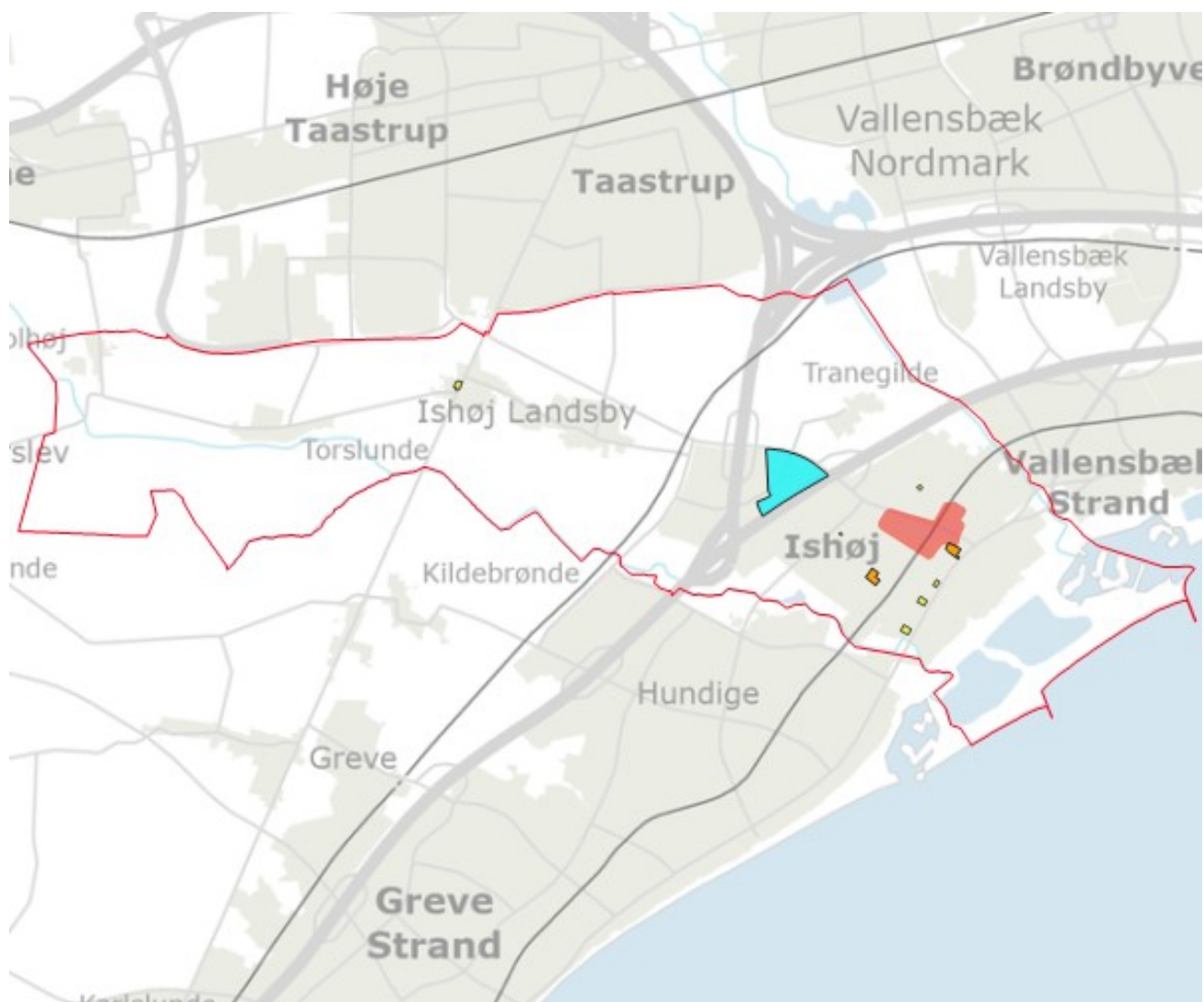
Erhverv

11a, stk. 24. Beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Detailhandelsstruktur

11a, stk. 3. Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder.

Detailhandelsstruktur



Aflastningsområde



Aflastningsområde

Bymidte



Bymidte

Enkeltstående Butikker



Enkeltstående butikker

Lokalcentre



Lokalcentre

Detailhandel

23. I Ishøj Kommune er detailhandelsstrukturen defineret som én bymidte, to lokalcentre, seks enkeltstående butikker og et aflastningsområde. De eksisterende bruttoetagearealer, arealrammer og udvidelsesmuligheder samt maksimale butiksstørrelser fremgår af nedenstående tabeller.

24. Det er kun i Ishøj Bycenter, at der kan planlægges for en dagligvarebutik på op til 5.000 m².

Redegørelse

Status på detailhandlen i Ishøj Kommune

Detailhandlen i Ishøj Kommune spiller en væsentlig rolle for Ishøjs særlige bymiljø og forsyner både det lokale og regionale opland. Siden 2016 har detailhandlen øget sin betydning, på trods af et fald i antallet af butikker. Baggrunden for denne udvikling er en vækst i omsætningen på omkring 13 % og en øget handelsbalance for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Ishøj bymidte er under forandring og må tilpasse sig ændrede forbrugsvaner. Selvom bymidten har mistet primært udvalgswarebutikker, er der samtidig kommet flere servicefunktioner, herunder flere spisesteder. Denne udvikling er med til at understøtte byrådets ønske om, at bymidten skal være det gode lokale indkøbssted og samlingspunkt i kommunen gennem et bredt udbud af butikker, øvrige funktioner og oplevelser. Størstedelen af borgere i Ishøj Kommune bor desuden tæt på bymidten, hvilket bidrager til bymidtens kundegrundlag og mulighed for at trives som byens samlingspunkt.

Forbindelser og tilgængelighed for alle typer trafikanter til Ishøj bymidte er med til at understøtte gode og lokale indkøbsmuligheder. Det er dog fortsat vigtigt at være opmærksom på at lokalområderne også har en god lokal dagligvareforsyning, og at borgernes indkøbsmuligheder understøttes af en god detailhandelsstruktur samt en hensigtsmæssig fordeling af enkeltstående butikker.

Aflastningsområdet har fået en fremtrædende rolle i Ishøj Kommunes detailhandel med mange besøgende fra hele hovedstadsområdet, og har oplevet en vækst både i antallet af butikker og omsætning. Aflastningsområdet tilbyder med sine store udvalgswarebutikker noget andet end bymidten og henvender sig i større grad til det regionale opland.

Detailhandelsstrukturen

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel har til formål at sikre en hensigtsmæssig dagligvareforsyning. I Ishøj Kommune er detailhandelsstrukturen defineret som én bymidte, to lokalcentre, seks enkeltstående butikker og et aflastningsområde. Ishøj bymidte udgøres primært af shoppingcentret Ishøj Bycenter, der foruden at byde på indkøbsmuligheder, oplevelser og sundhedsfunktioner har en strategi om at være byens mødested – den lokale bymidte Herudover er der indkøbsmuligheder i de to lokalcentre samt i de enkeltstående butikker, der sikrer en god lokal dagligvareforsyning. Aflastningsområdet, ved det store erhvervsområde, har plads til de store udvalgswarebutikker, der ikke kan indpasses i bymidten og appellerer med sin strategiske placering nær motorvejen til et større regionalt opland udenfor kommunen.

Detailhandlen i tal

Ishøj Kommune har i 2024 fået udarbejdet en analyse af detailhandlen som grundlag for kommuneplanen.

Analysen kan læses [her](#).

I 2023 var der 63 butikker i alt i kommunen med et samlet bruttoareal på 97.600 m², heraf 25 dagligvarebutikker, 28 udvalgswarebutikker og 10 butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Detailhandlen er fordelt med 24 butikker i Ishøj Bymidte, 3 i Ishøj centrum, 15 i aflastningsområdet, 6 i enkeltstående områder og 15 i øvrige dele af Ishøj.

Områder	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV*	I alt
Ishøj bymidte	24.350	2.400	1.000	1.000	450	-	26.750
Ishøj Centrum	600	-	-	-	-	-	600
Lokalcenter Vejleåparken	450	-	-	-	-	-	450
Aflastningsområde Ishøj	-	31.900	1.400	29.600	900	19.400	51.300
Enkeltstående butik Netto ved Ishøj Strand-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Enkeltstående butik Lidl – Klimaparken	1.400	-	-	-	-	-	1.400
Enkeltstående butik Rema ved Ishøj Strand-	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Enkeltstående butik Vildtbanegård	600	-	-	-	-	-	600
Enkeltstående butik Netto ved Ishøj Landsby	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Ishøj i øvrigt	1.600	700	100	-	600	11.000	13.300
I alt	32.200	35.000	2.500	30.550	2.000	30.400	97.600

Den samlede omsætning i 2023 var på 1.87 mia. kr. med en fordeling på 874 mio. kr. for dagligvarer, svarende til 46 % af den samlede butiksom sætning, og 1.004. mio. kr. for udvalgsvarer, svarende til 54 % af den samlede butiksom sætning.

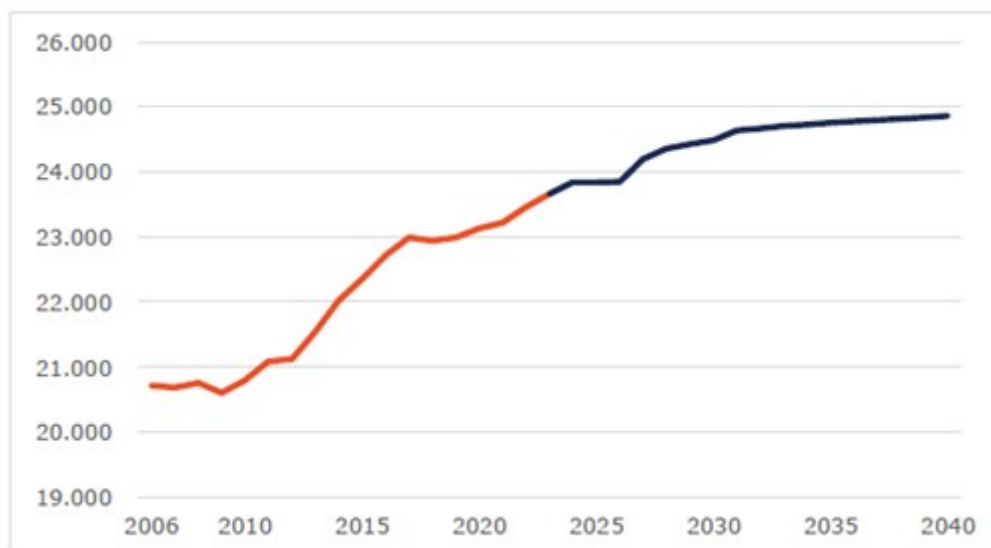
Aflastningsområdet udgør 70 % af den samlede udvalgswareomsætning, mens bymidten udgør 30 % i 2023. Ishøj Bymidte har haft en nedgang med 6 udvalgswarebutikker og 2 dagligvarebutikker i perioden 2016 - 2023. Hovedparten af de eksisterende butikker er placeret i det overdækkede shoppingcenter Ishøj Bycenter, hvor hypermarkedet Bilka er ankerbutikken sammen med enkelte udvalgswarebutikker. Bymidstens styrke er det brede udvalg af servicefunktioner, herunder forskellige spisesteder, skønhedsfunktioner og kulturfunktioner.

Restrummelighed og fremtidige arealbehov

Detailhandlen er økonomisk i vækst i Ishøj Kommune men arealmæssigt i tilbagegang. Siden 2016 har Ishøj Kommune haft en nedgang med 14 butikker svarende til et detailhandelsareal på 1.800 m². Den begrænsede nedgang i areal kan forklares med at butikkernes gennemsnitsstørrelse tilsvarende er steget med hhv. 30 % for dagligvarebutikkerne og 11 % for udvalgswarebutikkerne. Sammenlignet med andre kommuner har Ishøj klaret sig relativt godt, og bedre end landsgennemsnittet ift. det samlede areal for de fysiske butikker.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særligt pladskrævende varer*		I alt	
	2016	2024	2016	2024	2016	2024	2016	2024
Antal butikker	33	25	32	28	12	10	77	63
Areal (m ²)	32.700	32.200	36.100	35.000	30.600	30.400	99.400	97.600
Omsætning i mio. kr. (inkl. moms) **	670	874	998	1.004	-	-	1.668	1.882
Handelsbalance**	127 %	137 %	193 %	232 %	-	-	159 %	175 %

Befolkningen i Ishøj Kommune er tilsvarende vokset i perioden. I 2023 var der i alt 23.700 indbyggere, hvilket er godt 14 % flere end i 2006 og 6 % flere end i 2016, hvor den seneste detailhandelsanalyse blev udarbejdet. Flere indbyggere betyder flere lokale forbrugere, og derfor har det stigende indbyggertal frem til 2023 bidraget væsentligt til at styrke handelslivet i Ishøj Kommune.



Der er ifølge Ishøjs Kommunes befolkningsprognose fra 2025 udsigt til en fortsat omend mindre vækst i indbyggertallet. Frem til 2030 som er det seneste prognosesår forventes en vækst på knap 800 indbyggere svarende til ca. 3 %.

Fremtidens arealbehov for detailhandel kan ikke alene skønnes ud fra en befolkningsfremskrivning. Detailhandlen i Ishøj Kommune påvirkes af en række udefrakommende tendenser såvel som udviklinger i selve kommunen. Dette gælder især øget e-handel, øget udespisning og en stigende bevidsthed om bæredygtighed og klima.

Der er fortsat en generel skærpelse af konkurrencen mellem udbudspunkterne i Hovedstadsområdet. Det forventes, at forbrugernes mobilitet vil være stigende, og at de er villige til at køre længere for det rigtige udbud og de bedste oplevelser. Ishøj bymidte ligger med kort afstand til et langt større udbyd, herunder Waves (4 km), City 2 (7 km) og Rødovre Centrum (15 km). Ishøj bymidte har sammenlignet med disse udbudspunkter færre butikker med kun 13 udvalgswarebutikker. Ishøj bymidte har dog hypermarkedet Bilka, som en vigtig ankerbutik, som i et vist omfang tiltrækker regionale kunder til Ishøj. Set i forhold til konkurrencesituationen har aflastningsområdet med store udvalgswarebutikker en øget betydning i forhold til de mere bymidteorienterede udvalgswarebutikker, som i kommunerne Lyngby, København, Høje Taastrup og Hillerød.

Type	Navn	Arealramme i KP 21	Aktivt areal*	Restrummelighed	Restrummelighed i procent af arealrammen
Bymidte	Ishøj bymidte	40.000	26.800	13.200	33 %
Lokalcenter	Ishøj Centrum	3.000	600	2.400	80 %
	Vejleåparken	3.000	500	2.500	83 %
Aflastningsområde	Ishøj	95.300	51.300	44.000	46%
Enkeltstående butikker	Gadekæret	1.200	-	1.200	100 %
	Sydengen, Lidl	1.200	1.400		
	Sydengen, Netto	1.200	1.000	200	17 %
	Ishøj Strandvej, Rema 1000	1.200	1.200	-	-
	Vildtbanegården	1.200	600	600	50 %
	Ishøj Landsby, Netto	1.200	1.000	200	17 %

Med afsæt i befolkningsprognoser, detailhandlens generelle udvikling og restrummeligheden er der i forbindelse med detailhandelsanalysen 2024 gennemført en beregning af fremtidens arealbehov 12 år frem. Hertil er der udarbejdet to forskellige scenarier for arealbehovet, et minimumsscenario, hvor privatforbruget, nethandlen mv. udvikler sig til ulempe for detailhandlen, og et maksimumsscenario, hvor udviklingen af detailhandlens rammebetingelser udvikler sig til fordel for detailhandlen. Det forventede arealbehov spænder mellem 300 m² og 3.600 m² for dagligvarer og -1.400 m² og 8.300 m² for udvalgsvarer og butikker der forhandler særligt pladskrævende varer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimumsscenario	+300 m ²	-1.400 m ²
Maksimumsscenario	+3.600 m ²	+8.300 m ²

Der er stor usikkerhed om, hvordan udviklingen reelt vil blive, bl.a. foranlediget af usikkerhed om blandt andet udviklingen af forbrugermønstre, e-handel og befolkningstilvækst.

Med nuværende rammer for detailhandlen er restrummeligheden på 62.900 m², med plads til udvidelse i både bymidten, lokalcentrene og i aflastningsområdet. Restrummeligheden vurderes tilstrækkelig med plads til at omfavne en yderlig styrkelse af detailhandlen i bymidten samt muligheden for at sikre en fleksibilitet i planlægningen af aflastningsområdet til andre pladskrævende butikskoncepter. På den baggrund fastholdes de eksisterende arealrammer for Kommuneplan 2025.

Planlovens § 11a

Erhverv

11a, stk. 24. Beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Detailhandelsstruktur

11a, stk. 3. Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder.

Kulturarv



Planlovens § 11a

Kulturhistoriske bevaringsværdier

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

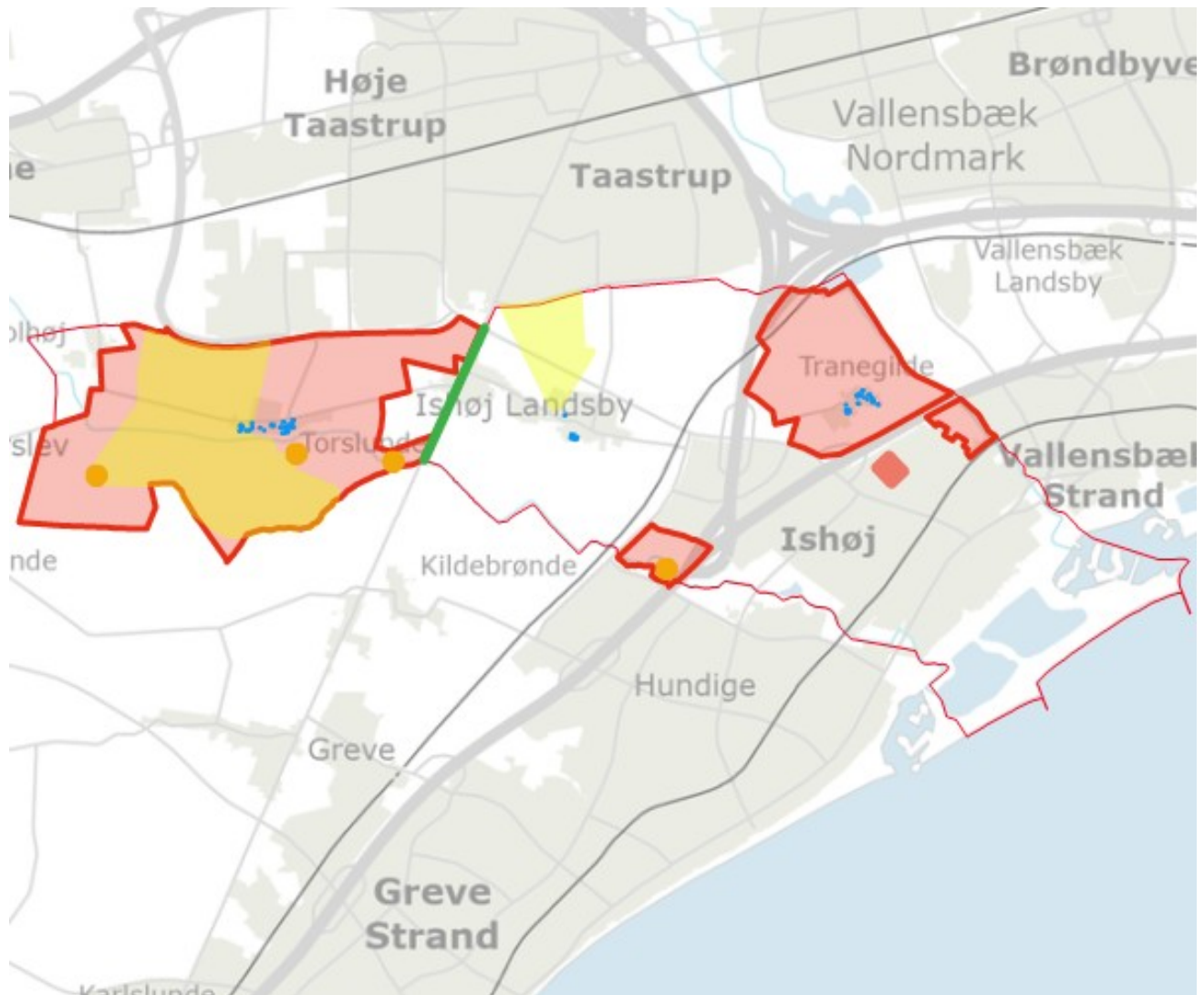
Landskabelige bevaringsværdier

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

Kulturmiljøer

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

Kulturhistoriske bevaringsværdier



Kulturhistoriske bevaringsværdier

Kirkeindsigtslinje

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger

Kulturmiljøer



Kulturhistoriske værdier



Kirkeindsigtslinje



Bevaringsværdige Bygninger



Fredede bygninger



Kulturmiljøer

Archibo



Arkitekttegnet typehusudstilling fra 70'erne

Historisk vejstrækning



Historisk vejstrækning

25. I forbindelse med lokalplanlægning og administration af landzonen i landsbyerne og det åbne land, skal der foretages en vurdering af, om eksempelvis vejforløb, beplantning og landskab med kulturhistorisk værdi skal beskrives og bevares, herunder bl.a. velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur, sten- og jorddiger, karakteristisk beplantning samt eng- og mosearealer.

26. I forbindelse med lokalplanlægning og administration af lokalplaner i byområder, specielt i områder med særlig bebyggelse, såsom Archibo eller eksempelvis karakteristisk ensartet bebyggelse såsom Gadekæret, skal de bærende kendetegn og karakteristika vurderes og bevares.

27. Ved lokalplanlægning i områder med kirker skal der ske en grundig analyse og vurdering af kirkens samspil med det omgivende landskab og/ eller bymiljø for ikke at fortage indgreb, der ødelægger kirkens synlighed og som sikrer sammenhængen med det omgivende miljø.

28. Alle ændringer af bygninger, som er fredet efter bygningsfredningsloven, kan kun ske efter tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

29. Bevaringsværdige bygninger skal i det ydre bevares, som de er, og må ikke ændres uden tilladelse.

30. Ved tilladelse til ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse skal der foretages en grundig redegørelse for at sikre, at bevaringsværdier, karakteristiske træk og historiske spor fastholdes.

31. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der udpeges bevaringsværdig bebyggelse, når det vurderes at være relevant ud fra kriterier om arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand.

32. Ved anlægsarbejder i landzone eller større ubebyggede arealer skal Kroppedal Museum kontaktes, inden et anlægsarbejde igangsættes, for at vurdere, om det er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse, da der er stor sandsynlighed for at gøre arkæologiske fund.

Redegørelse

Kulturhistoriske bevaringsværdier, der har en særlig samfundsmæssig værdi, bør bevares for at sikre et bredt og repræsentativt udsnit af den samfundsmæssige udviklingshistorie. I Ishøj omfatter det dels synlige spor fra oldtid til nyere tid, fx gravhøje, kirker, landsbyer, husmandsbebyggelser og herregårde, og dels områder, hvor der ikke er synlige spor, men hvor der er stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden.

Landsbyen og det omgivende landskab

I Ishøj Kommune er der udpeget tre områder med kulturhistoriske værdier. Det største område udgør størstedelen af landarealet vest for Køgevej og er sammenhængende over kommunegrænsen med områder i Høje-Taastrup og Greve kommuner. Områdets kulturhistoriske værdier spænder over historiske perioder fra Bronzealderen - 1700-500 f.Kr. - og til Nyere tid. I området ligger kommunens to synlige bronzealdergrave, Dalshøj ved Torslundevej og gravhøjen ved Benzonsdal. I 2007 blev der udgravet en imponerende fyrstegrav fra jernalderen i Torslunde Landsby. De mange fund fra fyrstegraven kan ses på Bredekærgård i Tranegilde Landsby.

I den østlige del af kommunen i og omkring Vallensbæk Mose er der områder med kulturhistoriske værdier, der er sammenhængende med områder i Vallensbæk Kommune. De kulturhistoriske værdier er især knyttet til udviklingen af landskabet i Store Vejleådal. Der er flere steder i området spor efter bopladser fra Ældre og Yngre Stenalder - hhv. 10.000-3900 f.Kr. og 3900-1700 f.Kr.

I den sydlige del af kommunen, hvor Lille Vejleå føres under Køge Bugt Motorvejen, er et område med kulturhistoriske værdier omfattende en tørlagt mølledam samt dæmninger og kanaler ved Pile Mølle. Der er en fortidsmindebeskyttelse på området. Selve møllestedet er formentlig fra Middelalderen.

Andre kulturhistoriske værdier

Herregårdene Benzonsdal og Barfredshøj samt Thorsbro Vandværk repræsenterer andre vigtige kulturhistoriske værdier. Derudover indeholder kommunens tre landsbyer Tranegilde, Torslunde og Ishøj Landsby også alle kulturhistorisk værdi. Tranegilde og Torslunde har de velbevarede landsbystrukturer og de karakteristiske placeringer på randene mellem landbrugsflader og dalsænkninger. I Ishøj Landsby og Torslunde ligger kirker fra Middelalderen. Køgevej, der adskiller de to landsbyer, er en historisk vejstrækning.

I det åbne land uden for de udpegede beskyttelsesområder findes der desuden spor og elementer, som velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur, sten- og jorddiger, karakteristisk beplantning samt eng- og mosearealer, der både er af stor kulturhistorisk samt landskabelig værdi.

Ishøj By

De nyere kulturhistoriske træk i Ishøj By er de tydelige karakteristika, som vidner om, at Ishøj blev skabt ud fra idealerne om den moderne velfærdsby som en god og tryk ramme om familielivet og med alle nødvendigheder indenfor rækkevidde. Her er S-togstationen og bycentret, som er byens kerne med de omkringliggende boligområder, heraf nogle som blev opført som storskala montagebyggeri i beton. Byen var historisk funktionsopdelt, hvilket fortsat kan ses i vej- og stistrukturen, hvor trafikanterne er adskilt og de gående og cyklister er tænkt ledet af stiforløb gennem byens boligbebyggelser og ikke langs vejene.

Byen rummer derudover også større rækkehusbebyggelser og villaområder. Bebyggelsen Gadekæret er et fint eksempel på en rækkehusbebyggelse i velfærdsbyen, da det er placeret tæt på stationen og med gode faciliteter for børnefamilien, idet bebyggelsen er udformet som en landsby med smalle bilfri gader og et gadekær som fælles grønt samlingspunkt.

I Bredekærs Vænge ligger et villakvarter med huse fra den såkaldte Archibo-udstilling fra 1970, som var en udstilling med permanente enfamiliehuse. Udstillingens mål var at vise de bedste tidssvarende arkitekttegnede boliger. Kendte danske arkitekter så som Jørn Utzon, Arne Jacobsen og Friis og Moltke tegnede huse til udstillingen, som stadig står der i dag. Husene er alle meget forskellige og står som fine eksempler på både byggesystemer og planløsninger, der i høj grad tog hensyn til behovene i datidens moderne familie. I 2015 foretog Kroppedal Museum en gennemgang af området og udarbejdede en beskrivelse af udvalgte huse. Det er i høj grad de eksperimenterende typehuse med de dengang i 1970, nye konstruktive - og nye indretningsmæssige principper, der udgør de kulturhistoriske værdier.

Et andet område, som også tydeligt viser udviklingen i Ishøj By, er villakvarteret Strandområdet, som er beliggende ud til Køge Bugt Strandpark. Det er et tidligere sommerhusområde, der vidner om den transformation byen gennemgik fra et område med landbrug og sommerhuse til et urbant byområde. Der er stadig huse i området, der med deres beskedne størrelse og materialer i eksempelvis gasbeton eller træ, vidner om en fortid som sommerhus, også selvom de er ombyggede eller ændrede.

Kirkeomgivelser

Kirkeomgivelserne er områder, hvor kirkerne og deres samspil med det omgivende landskab opleves særligt tydeligt. I Ishøj ligger der to middelalderkirker i Torslunde og Ishøj Landsby som væsentlige kendingsmærker i landskabet. Kirkerne og deres omgivelser skal søges bevaret på en sådan måde, at harmonien og det visuelle samspil mellem kirke og omgivelser opretholdes.

Fredet og bevaringsværdig bebyggelse

I Ishøj er der både fredede og bevaringsværdige bygninger. Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter, der fortæller om betydningsfulde perioder i landets historie, der kan siges at have national betydning. De bevaringsværdige bygninger kan på samme måde fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie på et regionalt eller lokalt plan. En fredning gælder hele bygningen både ude og inde. En udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre.

I 2022 blev der vedtaget en bevarende lokalplan for Torslunde Landsby (Lokalplan 1.95 - Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby). Formålet med lokalplanen var at opdatere det eksisterende lokalplangrundlag og fastlægge nye bestemmelser for, hvordan den fremtidige udvikling i landsbyen bedst kan tilpasses landsbyens karakter og særkender. Lokalplanen skal være med til at sikre, at de kulturhistoriske spor, dvs. de træk ved landsbyens oprindelse og udvikling, som stadig er synlige i dag, ikke går tabt. Lokalplanen fastholder de eksisterende udpegninger af bevaringsværdig bebyggelse og udpeger enkelte nye bebyggelser. Der er desuden fastlagt flere bestemmelser i lokalplanen, for udseende og udformning af bebyggelse i Torslunde Landsby.

Fredninger

Ishøj Kommune har to fredede bygninger henholdsvis Barfredshøj og Thorsbro Vandværk.

Barfredshøj er en proprietærgård, som er større end en almindelig bondegård, og har oprindeligt hørt til Gjeddesdal herregårds jorde.

Hovedbygningen er fredet, da den er en kulturhistorisk repræsentant for landstedet, der markerer Danmarks opblomstring i midten af 1800-tallet. Her prægede stor byggeaktivitet landet, idet det bedre borgerskab ønskede at udstille deres magt i udsøgte bygninger, som tidens førende arkitekter tegnede efter de klassicistiske

idealer, der var periodens foretrukne stilart. Hovedbygningen er tegnet af arkitekt G.F. Hetsch (1788-1864) og opført i 1848 for proprietær Carl Petersen i klassicistisk stil blandet med en sydlandsk landhusstil.

Thorsbro Vandværk blev fredet i år 2000, da det er et godt eksempel på industriarkitektur af høj arkitektonisk kvalitet og meget velbevaret såvel indvendigt som udvendigt. Sammen med andre vandværksbyggerier i Storkøbenhavn viser vandværket vandforsyningens historie og dens betydning for regionen. I dag er der bygget et nyt stort vandværk, som betyder at det oprindelige Vandværk ikke længere er i brug.

Vandværkets historie rummer historien om Københavns moderne vandforsyning, idet hovedstadens kolossale befolkningsvækst fra 1850 og frem, sammen med indførelsen af vandkloset bevirke, at Københavns Vandværk ved århundredeskiftet måtte søge nye måder, hvorpå der kunne skaffes vand til byboerne.

Egnen var på grund af mange kilder særdeles vandrig og med dybt nedskårne kløfter med kraftig grundvandsstrøm. Dette resulterede i Værket ved Thorsbros opførelse ved Lille Vejleå ved siden af den gamle Thorslunde Store Mølle (nedrevet 1977). Herfra kunne vandet ved rørføring transporteres til reservoiret under Søndermarken i København, hvilket er del af grundlaget for fredningen af de tre ældste vandværksbygninger på stedet bygget i perioden 1906-09 (Maskinhuset, Samlebrønden og Hanekammerbygningen).

I nærhed til de vandtekniske anlæg og bygninger ligger de oprindelige funktionærboliger, som i dag tilhører private ejere. Funktionærboligerne er i samme nationalromantiske stilart som de tre fredede bygninger. Vandværket er derudover omkranset af et landbrugslandskab med beskyttede naturområder mod syd bestående af tæt skovbeplantning med søer og vandløb.

Bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdige bygninger er bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter. Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig må det ydre af bygningen ikke ændres, ombygges eller nedrives uden Byrådets tilladelse.

Der er udpeget ca. 30 bevaringsværdige huse i Ishøj, som alle er beliggende i eller lige udenfor landsbyerne. Husene er alle fra før 1950. De bevaringsværdige huse udgør en vigtig del af landsbymiljøet og landsbyernes historie. Det er både forholdsvis beskedne husmandshuse og bondegårde, der vidner om landbrugets betydning i sammenhæng med de omkringliggende marker og herregårde. I landsbyerne lå gårdene tæt omkring

kirke, forter, gadekær eller å, hvilket stadig er et karakteristisk og genkendeligt træk. De fleste gårde i landsbyerne driver i dag ikke længere landbrug, men anvendes i stedet til beboelse eller kulturelle aktiviteter, som for eksempel Bredekærgård, der er en besøgsgård i Tranegilde.

Beskyttede sten- og jorddiger

I landsbyerne samt i landskabet omkring landsbyerne er flere beskyttede sten- og jorddiger. Digerne kan fremstå både med og uden beplantning og kan have forskellig alder. Ofte er digerne markeringer af skelgrænser og ejerforhold, der både kan være historiske og fortsat gældende. Digerne kan også være vidnesbyrd om tidligere driftsformer. Hvorvidt et dige er beskyttet eller ej, afhænger af en konkret vurdering. Af Danmarks Miljøportal fremgår et tema med beskyttede sten- og jorddiger, men temaet er langtfra fyldestgørende. Er man i tvivl om et diges beskyttelsesstatus kan man kontakte kommunen eller det lokale kulturhistoriske museum, Kroppedal.

Bevaringsværdig beplantning

I Ishøj Kommune er der træer og trægrupper, der er erklæret for bevaringsværdige, fordi de udmærker sig ved at være særligt markante eller landskabeligt værdifulde. Det tager mange år at opnå sådanne værdier og det er derfor vigtigt, i et vist omfang, at sikre de mest værdifulde træer i forbindelse med kommunens lokalplanlægning.

De bevaringsværdige træer kan enten være placeret i kommunens grønne områder eller i private haver. Bevaringsværdige træer eller anden beplantning fremgår af Ishøj Kommunes lokalplaner.

Er man ejer af et træ, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt, betyder det at man skal rette henvendelse til Ishøj Kommune, inden der eventuelt tages beslutning om at fælde eller beskære træet. Det er byrådet, der beslutter om et bevaringsværdigt træ kan beskæres eller fældes.

Et træ består af to lige vigtige dele: en krone over jorden og en rod under jorden. Både kronen og roden er træets livsfunktion og det er begge dele, der er omfattet af lokalplanens beskyttelse.

Enhver form for ændring af jorden eller jordoverfladen indenfor træets vækstzone vil være til skade for træet. Træets vækstzone er et område omkring træet, der er mindst lige så stor som træets krone. Det er derfor ikke tilladt at grave eller påfylde jord i denne zone under det bevaringsværdige træs krone.

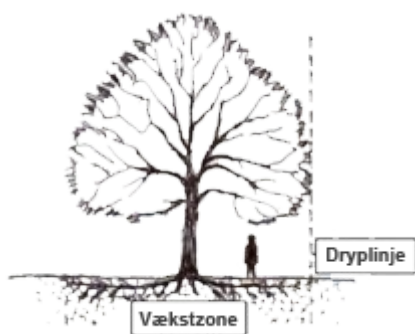


Fig.1 Angivelse af træets vækstzone.

Kulturarvsarealer

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder og hensigten med udpegningen er at forvarsle potentielle bygherrer om mulig forekomst af væsentlige fortidsminder i et område. Dele af Ishøj Kommune er beliggende inden for regionale kulturarvsarealer. Det er især placeringen nær to ådale, Store Vejleådalen og Lille Vejleådalen samt Baldersbækken, der har dannet grundlag for udpegningerne. Udpegningerne fremgår af databasen Fund og Fortidsminder på Slots-og Kulturstyrelsens hjemmeside samt på Danmarks Miljøportal.

Planlovens § 11a

Kulturhistoriske bevaringsværdier

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

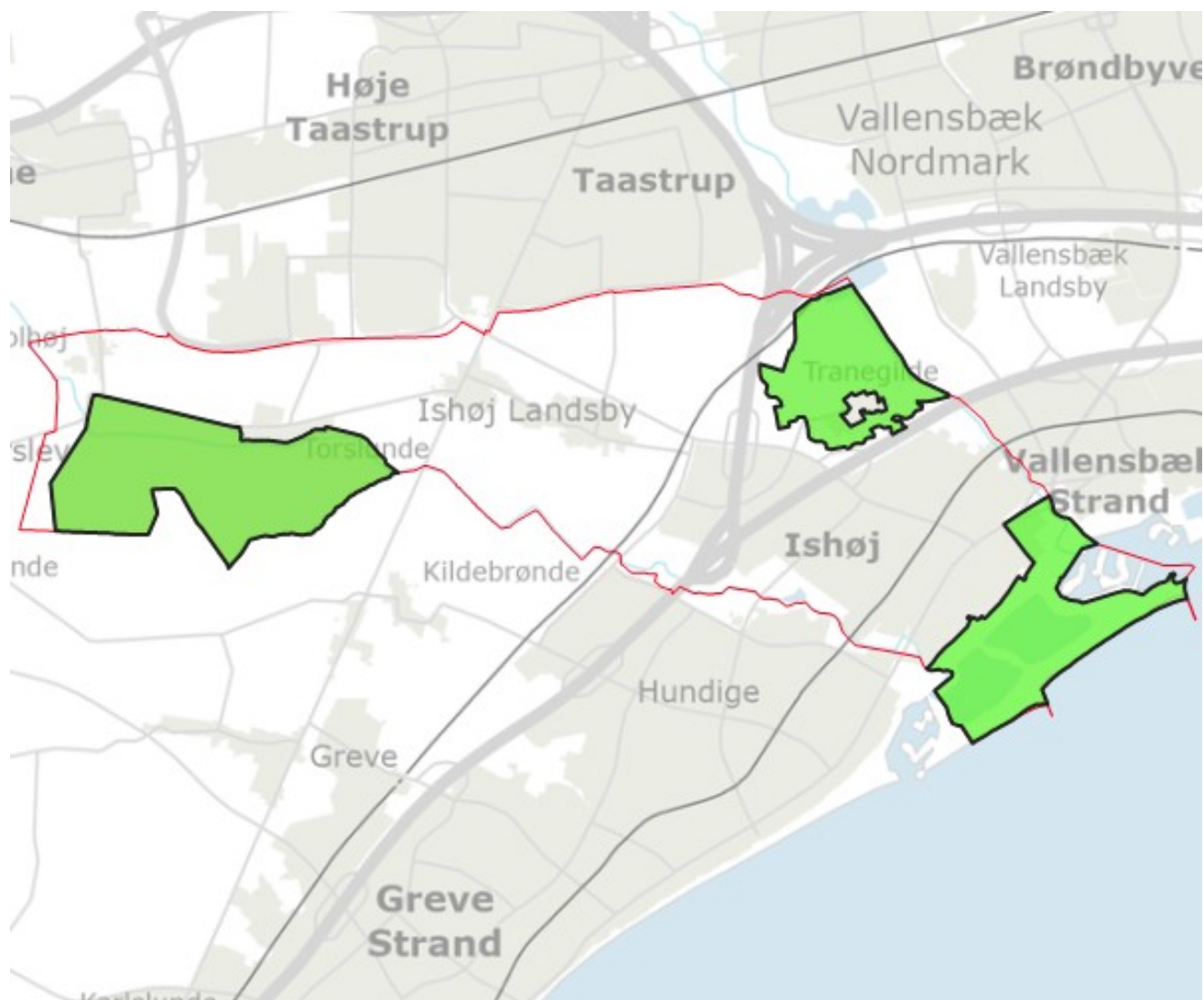
Landskabelige bevaringsværdier

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

Kulturmiljøer

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

Landskabelige bevaringsværdier



Herregårdslandskabet



Strandområdet



Strandområdet

Tranegilde



Tranegilde

Landskabelige bevaringsværdier



Landskabelige bevaringsværdier

33. Inden for de bevaringsværdige landskaber må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabelige værdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. I kystlandskabet mod Køge bugt kan ændringer ske i henhold til det til en hver tid gældende Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning – Fingerplanen.

34. Tilstanden og arealanvendelsen i de bevaringsværdige landskaber må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret kommuneplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer i landskaberne.

35. De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg, der ikke er nødvendigt for erhvervsmæssig landbrugsdrift. Hvor byggeri og anlæg udtagelsesvist tillades, skal det placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

36. For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

37. Inden for de bevaringsværdige landskaber skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne.

Redegørelse

De landskabelige interesser drejer sig om landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves. De landskabelige værdier i kommunen er i særlig grad knyttet til de vidstrakte landskaber med de storslåede udsigter i det åbne land og langs kysten. Områderne er helt særlige for Ishøj og står i kontrast til det tætte byområde.

Landskaberne skal i videst muligt omfang bevares og friholdes for elementer, der virker fremmede og dermed forstyrrende for landskabsoplevelsen. Tekniske anlæg ændrer oplevelsen af landskabet og skal, hvor det er muligt, nedtones, så de ikke virker visuelt dominerende.

Det åbne land udgør en variation af landskaber med hver deres identitet og oplevelsesværdi. Landskaberne er et resultat af mange års samspil mellem landskabernes dannelse (geologien), natur indhold og de kulturbetingede mønstre i arealanvendelsen.

I Ishøj Kommune har landskaberne fortsat en tydelig sammenhæng med det landskab som blev skabt af den sidste istid for 15.000 år siden. Isen aflejrede et fladt morænelandskab, hvor terrænet falder svagt mod Køge Bugt. Det mest synlige spor i dag er Store Vejleådal, der blev skabt af vand- og ismasser og igennem en lang periode i stenalderen udgjorde en fire km lang fjord ind i landet.

Landskaberne har været hjemsted for tidlige bosættelser i Stenalderen og siden har især landbrugsmæssig udnyttelse præget udviklingen i det flade morænelandskab med den frugtbare jord. I nyere tid har visionær planlægning skabt Strandparken; en kystsikring – anlagt som et natur- og rekreativt kystlandskab mod Køge bugt.

I Ishøj Kommune er der tre områder af landskabelig interesse.

Tranegilde og Vallensbæk moser

Tranegilde og Vallensbæk moser ligger i grænselandet mellem Ishøj og Vallensbæk kommuner. Området er karakteriseret ved en ådal, der ligger som en sænkning i landskabet. Landskabet fremtræder flere steder åbent som følge af de udbredte eng- og mosearealer samt græsarealer. Landskabet der strækker sig mellem mosearealet og skovene langs Motorring 4 og Køge Bugt Motorvejen, er et karakterfuldt landbrugslandskab. Sammenhængen til kulturlandskabet opleves særligt i landskabet hvor tydelige læhegnsstrukturer afgrænser store markparceller. Et andet landskabsbillede tegner sig mellem de markante skovbryn hvor oplevelsesrige og karakterfulde landskabsrum opstår. Der er lange kig på tværs af landskabet og nærheden til de omkringliggende motorveje påvirker ikke den samlede landskabsoplevelse væsentligt. Landskabet som helhed afspejler en tydelig sammenhæng imellem naturgrundlag og de kulturbetingede mønstre, hvor Tranegilde landsby ligger karakteristisk i overgangen mellem den lavtliggende Tranegilde Mose og Store Vejleådal og den bagved og højtliggende opdyrkede moræneflade. Områdets værdier er isæt knyttet til denne tætte sammenhæng imellem naturgrundlag og kulturlandskab samt de vide udsigter og karakterfulde landskabsrum.

Strandparken og Kystkilen

Ishøj Strandpark er et inddæmmet strandområde og en del af Køge Bugt Strandpark, der er beliggende mellem Hvidovre og Greve Kommuner. Strandparken er et oprindeligt menneskeskabt kystlandskab, der foruden at fungere som kystsikring i dag har udviklet sig til at rumme store rekreative og biologiske værdier. Inderst i strandparkområdet er der flade, åbne strandenge og yderst er området karakteriseret ved et klitlandskab med åben forstrand. Mellem klitterne og strandengene ligger de store lagunesøer Jægersø og Lille Vejlesø. Flere af strandengsarealerne er fredet natur. Områdets værdier er især knyttet til de store åbne vidder i landskabet, som danner modspil til det tætte byområde.

Landskabet omkring Torslunde (Herregårdslandskabet)

Landskabet nær Torslunde er karakteriseret ved et åbent og fladt agerlandskab med flere herregårde. Det flade terræn med bløde bakker skråner i områdets vestlige del ned mod Lille Vejleå. I områdets østlige del er der mere stejle brinker langs Lille Vejleå. Torslunde Landsby har en karakteristisk placering i overgangen mellem den højtliggende dyrkningsflade og den lavtliggende Lille Vejleå. Området er især præget af herregårdselementer i form af ældre velholdte hovedbygninger ved Benzonsdal og Barfredshøj, store markfelter, tydelige markskel af f.eks. sten- og jorddiger, flere allé beplantninger og ved Benzonsdal fritstående gamle ege på markerne og et parkanlæg og ældre løvskov i Lille Vejleådal. Området hænger visuelt og funktionelt sammen med herregårdslandskabet omkring Gjeddesholm i Greve Kommune. Størstedelen af området er omfattet af en landskabsfredning.

I det åbne land, uden for de udpegede landskabelige beskyttelsesområder findes der enkelte, ofte mindre elementer, som har landskabelig værdi. Typiske eksempler er beplantninger, diger og levende hegn samt vandløb, søer, moser og vedvarende engarealer.

Planlovens § 11a

Kulturhistoriske bevaringsværdier

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

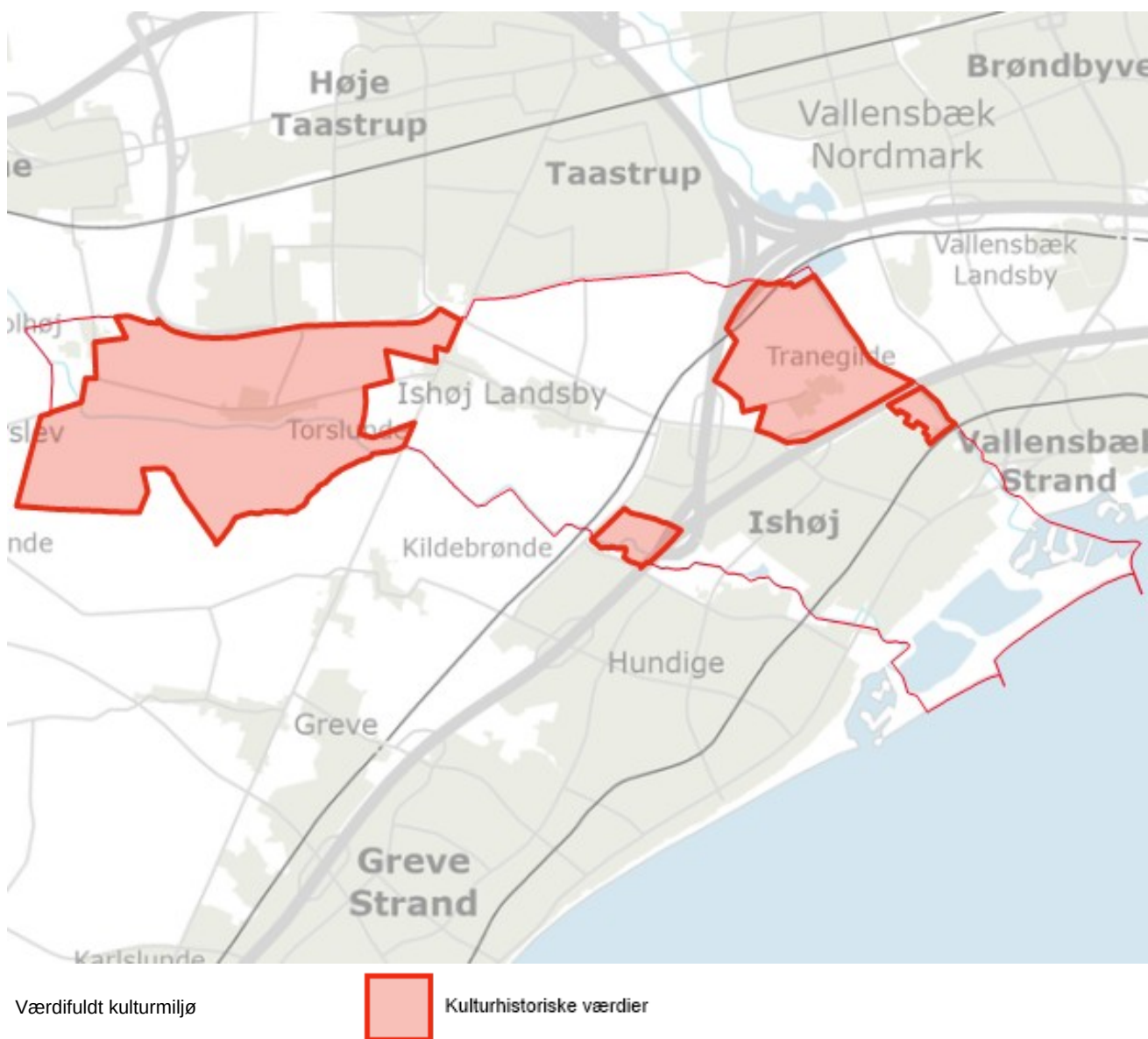
Landskabelige bevaringsværdier

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

Kulturmiljøer

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

Kulturmiljøer



38. Ved lokalplanlægning og administration af landzonen i områder med kulturmiljøer, skal der ske en analyse af bærende bevaringsværdier, karakteristiske træk og historiske spor, som eksempelvis vejforløb, landskab og bebyggelse, så disse beskrives og fastholdes.

Redegørelse

Et kulturmiljø er defineret som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

I Ishøj Kommune er der udpeget tre kulturmiljøer

Det ene ligger vest for Køgevej og udgøres af det karakteristiske herregårdslandskab samt landsbyen Torslunde og dennes sammenhæng med det omgivende opdyrkede landskab. I herregårdslandskabet ligger herregårdene Benzonsdal og Barfredshøj. Landskabet er her karakteriseret af store, åbne marker langstrakte alléer, tydelige markskel af f.eks. stendiger og store fritstående løvtræer. Herregårdslandskabet er omfattet af en landskabsfredning og hænger visuelt og funktionelt sammen med landskabet ved Gjeddesdal Gods i Greve Kommune. I 1700 –tallet har der været en tæt tilknytning imellem Benzonsdal og Torslunde Landsby, hvor flere bønder og husmænd har fæstet på herregården. Tæt ved herregårdens bygninger ligger en gravhøj fra Bronzealderen.

Torslunde Landsby har en meget velbevaret landsbystruktur og har en karakteristisk placering på randen mellem landbrugsflader og dalsænkning. I Torslunde ligger også en kirke fra Middelalderen. Husene i byen ligger langs med Torslundevej og Torslunde Bygade som begge løber parallelt med Ll. Vejleå. Både Torslunde Bygades smalle og kurvede forløb, huse, stensætninger langs med vejen samt karakteristisk beplantning og træer udgør en del af kulturmiljøet.

På dyrkningsfladen nord for Torslunde Landsby ses flere steder oprindelige diger og vejforløb fra tiden omkring udskiftningen. Spredt i området ligger oprindelige gårde og mindre husmandsbebyggelser, der kan dateres tilbage til 1800 – tallet og starten af 1900-tallet. I områdets østlige del ligger fortsat den gamle fattiggård, som i dag er bostedet Thorshøjgård. Tæt ved Torslundevej ligger Dalshøj, som er en bronzealdergravhøj. Flere steder kan de oprindelige markskel ses, adskilt af beplantninger og området fremstår som en helhed med et karakterfuldt og bevaret udtryk. Udpegningen afgrænses af nyere bebyggelse mod nord, øst og vest.

Øst for herregårdslandskabet tæt ved Køgevej ligger Thorsbro Vandværk, der fortæller historien om udbygningen af den moderne vandforsyning ved starten af 1900-tallet. Køgevej med sit karakteristiske retlinede forløb er udpeget til en historisk vejstrækning.

I den sydlige del af kommunen er en kulturmiljøudpegning ved Pile Mølle. Kulturmiljøet er et godt eksempel på sammenhængen mellem vandløb og mølleanlæg, og i området kan både vandløb og terræn fortsat aflæses som spor fra tidligere tiders udnyttelse af vandkraften. En lavning i terrænet vidner også om en oprindelig mølledam. Selve møllebygningen blev nedrevet i 2017 men møllens historie daterer sig helt tilbage til 1604, og der har både været vandmølle og sidenhen vindmølle i møllebygningen, som blev udbygget igennem tiden. Møllegården, som lå i tilknytning til møllen, er i dag bygget om.

I området ved Tranegilde landsby er det landsbyens velbevarede struktur og nære sammenhæng med det omgivende landskab, der betinger kulturmiljøudpegningen. Landsbyen ligger karakteristisk i overgangen mellem den lavtliggende Tranegilde Mose og Store Vejleå og den bagved og højtliggende opdyrkede moræneflade. Landsbyen har en velbevaret struktur med gamle snoede gadeforløb, gamle træer og med flere ældre gårde og byhuse fortsat liggende i byen. I det bagvedliggende landskab ses fortsat tydelige spor fra udskiftningstiden med langstrakte beplantede skel og vejforløb radierende ud fra landsbyen. I 1600 og 1700 – tallet har området lagt scene til kongelige jagter, og i områdets vestlige udkant mod Holbækmotorvejen kan i dag ses en vildtbanesten rejst af Christian VII i 1775. I områdets østlige udkant mod Køge Bugt Motorvejen ligger en tidligere ødekirkegård. Kulturmiljøet ved Tranegilde afgrænses af nyere randbeplantninger mod de omgivende større vejanlæg. Tranegilde Mose er sammenhængende med Vallensbæk Mose adskilt af det oprindelige åløb centralt igennem moseområdet. Mosen er oprindelig en stenalderfjord, og langs Store Vejleå er flere steder spor efter bopladser fra Ældre og Yngre Stenalder - hhv. 10.000-3900 f.Kr. og 3900-1700 f.Kr.

Planlovens § 11a

Kulturhistoriske bevaringsværdier

11a, stk. 15. Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Landskabelige bevaringsværdier

11a, stk. 16. Sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

Kulturmiljøer

11a, stk. 15. Værdifulde kulturmiljøer.

Grøn Ishøj



Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varettagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Grøn struktur i byen



39. I udviklingen af nye by-, bolig- og erhvervsområder skal muligheder for en kobling til den overordnede grønne struktur belyses og indgå i planlægningen.

40. Byens grønne områder og byrum skal imødekomme borgernes behov og have en kvalitet, der gør dem både attraktive, afvekslende og robuste. Udvikling af områderne skal medvirke til øget benyttelse og tryghed samtidig med et fokus på at øge biodiversiteten i områderne.

41. I Ishøj By og kommunens landsbyer skal der fortsat være fokus på at styrke kvaliteten af den grønne struktur som et samlende element, der giver harmoniske og funktionelle by-, bolig- og erhvervsområder.

42. Når der planlægges nye bolig- og erhvervsområder, skal det sikres, at afgrænsning mod f.eks grønne kiler, stiforløb og det åbne land er klar og med et grønt udtryk, hvor terræn, beplantning og bebyggelse er tænkt sammen i en helhed.

43. I de grønne byrum skal der være plads til aktiviteter, der fremmer mødet mellem mennesker, kunst, kultur og sundhed. Det er væsentligt for den bymæssige fornemmelse af Ishøj By, at de grønne rum er præget af kvalitet frem for kvantitet og der skal være plads til nye grønne strukturer og udvikling af de eksisterende grønne strukturer.

Redegørelse

I Ishøj Kommune er langt størstedelen af arealet landzone – knapt 70 % er opdyrkede marker, skov og naturområder. En stor del af byzonen rummer ligeledes store rekreative arealer, herunder Ishøj Strandpark og ådalene både nord og syd for byen. I byen har de eksisterende boligområder typisk deres egne grønne områder inde i bebyggelserne og store grønne rabatter med enten græs eller større beplantning, som skærmer ud imod vejene.

I byen findes der få fælles grønne byrum. Byhaven og Baneparken ligger centralt i byen og har potentiale til en større benyttelse til gavn for fællesskabet, sundheden og klimaet.

Kilerne langs ådalene er stærke grønne strukturer og på tværs af disse ligger støjvolden, som de senere år er blevet forhøjet. Derudover er der fortsat fokus på at få skabt yderligere stærke grønne strukturer, der binder byrummene sammen på tværs af byen fra ådal til ådal.

Bynatur og grønt i byudviklingen

Byerne skal fortsat være præget af en stærk grøn struktur med kreative løsninger til gavn for borgerne. Eksisterende grønne byrum og forbindelser skal bevares og udvikles som et aktiv i byudviklingen, der kan forbedre de nære friluftsmuligheder samt natur- og kulturoplevelser. Der er samtidig et ønske om at være en bivenlig kommune, og at der fortsat arbejdes for at forbedre og styrke biodiversiteten og naturkvaliteten i byerne og det åbne land. Dertil kommer at de grønne områder udgør vigtige områder

for vandhåndtering til de forventede øgede regnmængder pga. klimaforandringer og udfordringer med stigende grundvand. Derfor er de grønne byrum og grønne forbindelser en vigtig del i nuværende og fremtidige planer for udviklingen af byerne.

Grønne byrum og grønne strukturer i Ishøj By

Ishøj by har et grønt og farverigt bylandskab bestående af en bred vifte af forskellige grønne byrum og grønne forbindelser, der samlet udgør byernes grønne struktur. De grønne byrum, mellemrum og sammenhængende strukturer i byens arkitektur, som f.eks. pladser, parker, gårdrum, skolegårde, haver og beplantning langs byens stier og veje skal understøtte en bevægelse mod en mere åben by, hvor boligområderne er en integreret del af byens grønne forbindelser. I den tætte by, hvor der er mere end 300 meter til grønne områder, indgår forbindelser til bløde trafikanter, som et vigtigt element i den fremtidige udvikling.



Grønne strukturer i landsbyerne

I landsbyerne (Ishøj Landsby/Vestervang, Torslunde og Tranegilde) udgøres størstedelen af den grønne struktur af beplantninger i private haver, herunder en del bevaringsværdige træer. Kulturhistoriske mønstre, f.eks. i form af karakteristiske læhegnsstrukturer, den gamle sognegrænse i Vestervang/Ishøj Landsby, vandingsstederne til dyr og forbindelserne dertil i Torslunde mv. udgør resten. Det er

væsentligt at bevare disse kulturtræk i udviklingen, da de er med til at give karakter og fortælle landsbyernes historie, ligesom beplantning i landsbyerne skal understøtte landsbymiljøet og markere overgangen mellem by og det åbne land.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

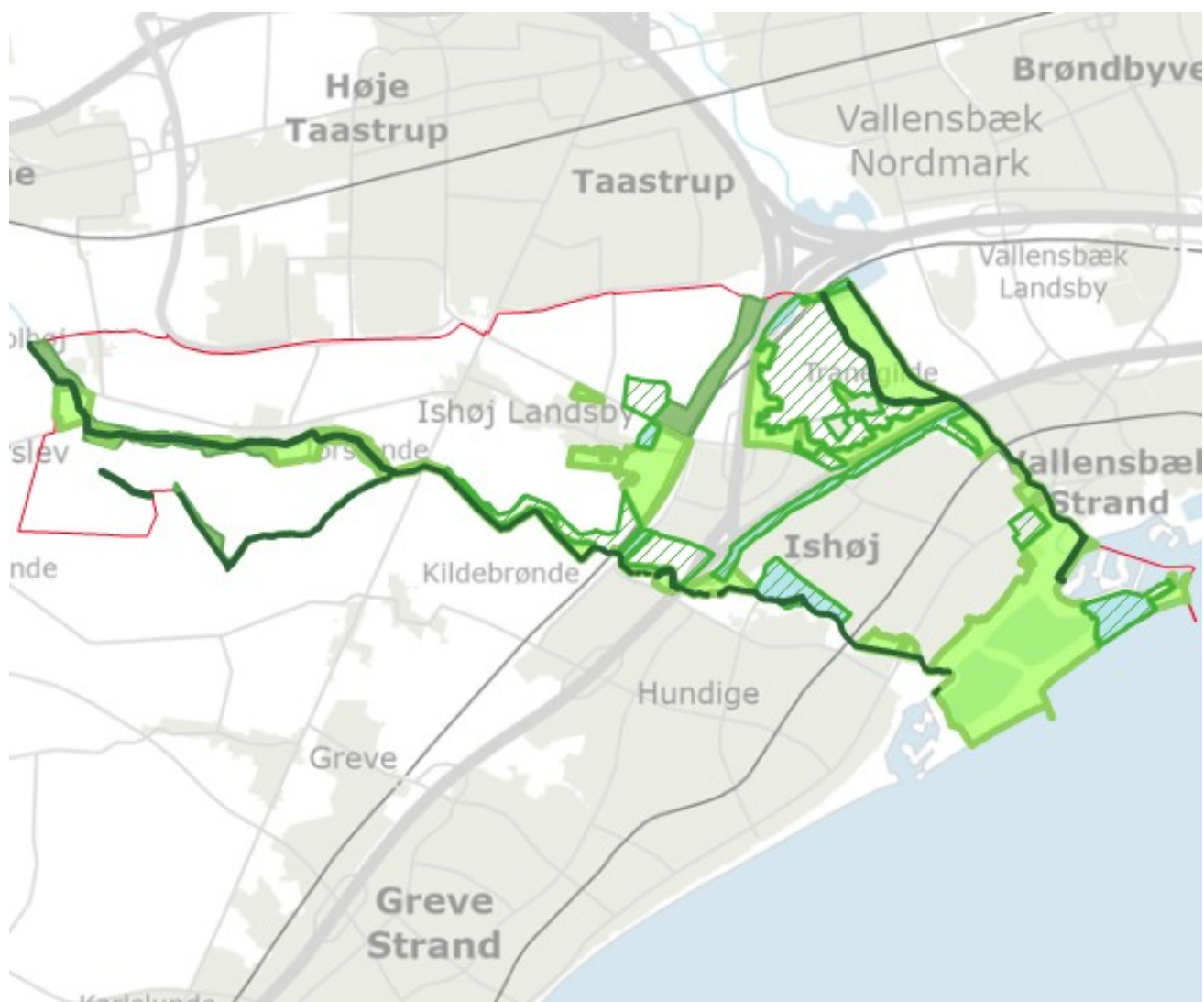
Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Grønt Danmarkskort



Potentielle økologiske forbindelser

Områder med særlig naturbeskyttelsesinteresser

Naturområder til andre formål

Potentiel natur

Økologiske forbindelser



Potentielle økologiske forbindelser



Områder med særlig naturbeskyttelsesinteresser



Naturområder til andre formål



Potentiel natur



Økologiske forbindelser

Naturområder

44. Naturområder på land skal bevares og søges udvidet, og de skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Tilstanden og arealanvendelsen i naturområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret kommuneplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte områdets særlige værdier.

45. Inden for naturområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Hvis der tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om at den samlede økologiske funktionalitet af området opretholdes, og at nye naturarealer så vidt muligt udlægges. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet.

46. Inden for naturområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af naturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for naturområder, der er særligt sårbare.

Potentielle naturområder

47. De potentielle naturområder må som hovedregel ikke inddrages til formål, der kan forringe naturindholdet eller vanskeliggøre, at området på et senere tidspunkt kan omdannes til naturområde.

Arealer beliggende i potentielle naturområder bør desuden over tid overgå til at være egentlige naturområder f.eks. ved at arealerne overgår til naturpleje med græsning, at der skabes naturlig hydrologi eller at der plantes skov. Tiltag der alle kan sikre en udvikling med større spredning af dyr og planter samt øge og forbedre biodiversiteten.

48. Indenfor de potentielle naturområder kan være udpeget arealer, som har andre formål end naturforbedrende fx arealer der tilgodeser rekreative interesser og klimatilpasningsformål

Økologiske forbindelser

49. Barriereeffekten af eksisterende jernbaner, motorveje og store kommunale veje, der krydser økologiske forbindelser, skal i det omfang det er muligt, modvirkes med kompenserende foranstaltninger.

Der må ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer forbindelsernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende

foranstaltninger til opretholdelse af en sammenhængende natur.

Sammenhængen og naturindholdet af de økologiske forbindelser skal på sigt styrkes, og dyr og planters mulighed for spredning mellem naturområderne skal på sigt forbedres.

Potentielle økologiske forbindelser

50. I det omfang at det er muligt skal de potentielle økologiske forbindelser realiseres, hvorved at de overgår til at være egentlige økologiske forbindelser.

Indenfor potentielle økologiske forbindelser skal ændringer i arealanvendelsen, byggeri samt anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende så vidt muligt undgås, hvorved at mulighederne for på sigt at skabe en økologisk forbindelse opretholdes.

Prioritering af naturindsats inden for Grønt Danmarkskort

51. Kommunen vil igennem en målrettet naturindsats arbejde for at styrke indholdet og sammenhængskraften i Grønt Danmarkskort.

Naturindsatsen vil altid tage udgangspunkt i en konkret vurdering og heri vil kommunen prioritere projekter som:

- Sikrer og forbedrer den mest værdifulde natur
- Er umiddelbart realiserbare
- Skaber merværdi (indsatser der sikrer større sammenhænge)
- Tilgodeser flere formål (natur, rekreative interesser, grundvandsbeskyttelse, vandmiljø, klimatiltag)

52. Kommunen vil som værktøjer i indsatsen benytte naturpleje, skovrejsning, vandløbsrestaurering, etablering af nye naturarealer, naturgenopretning mv. Fremgangsmåden afhænger af mulighederne for egen finansiering, statslig finansiering, bidrag fra fonde, lodsejeraftaler, private initiativer mv.

Redegørelse

Status for arealudvikling i Grønt Danmarkskort fra Ishøj
Kommuneplan 2020 til Ishøj Kommuneplan 2025

jf. § 11 a, stk. 1, nr. 14, og § 11 a, stk. 2, herunder i hvilket omfang planlægningen for udvikling af naturområder inden for Grønt Danmarkskort er realiseret.

Flere af de potentielle naturområder og økologiske forbindelser er overgået til at blive egentlige naturområder.

1. I skovrejsningsområde syd for Ishøj landsby er tidligere landbrugsarealer blevet tilplantet og er nu en del af Landsbyskoven, og dermed ændret til eksisterende naturområder.
2. Hundeskoven ved Landsbyskoven er realiseret og udgør nu et naturområde til andre formål.
3. Pile Mølle parken er realiseret og udgør nu et naturområde til andre formål.
4. Støjvolden er realiseret og udgør nu et naturområde til andre formål.
5. Ishøj Søpark er færdigetableret med omlægning af Baldersbækken og etablering af sandfang. Området udgør nu et naturområde til andre formål.
6. Strandengen på sydvest siden af strandvejen udgør nu et fuldt optegnet naturområde.
7. Naturområde ved de fredede strandenge er udvidet og inkluderer nu den østligste boldbane.
8. Langs Lille Vejleå er tre strækninger med eksisterende økologiske forbindelser omkategoriseret til at være tre naturområder, da de i udbredelse og sammensætning mere har karakter som sådanne.

Følgende områder er udpeget som nye potentielle naturområder:

9. I landskabet omkring Tranegilde Landsby / Dyreparken er flere åbne arealer udpeget til potentielle naturområder. Udviklingen i området følger målsætninger i kommunens biodiversitetsstrategi. I selvsamme område er udpegningen af to levende hegn som eksisterende økologiske forbindelser ændret til, at de nu er en del af et større potentielt naturområde.
10. I skovområdet der indrammer Tranegilde landskabet mod vest er to mindre eksisterende naturområder, nu ændret til at være potentielle naturområder/naturområder til andre formål, idet de rummer spejderhytte, shelters og et aktivitetsområde.
11. Imellem Toftevænget og Ishøj Stationsvej er et landbrugsareal taget ud af drift og overgår dermed til et potentielt naturområde.

12. Tæt ved kysten er et enkelt naturområde overgået til at være potentielt naturområde (naturområde til andre formål), da der i den nye rammelov (Lovforslag nr. L 124) Lov om modernisering af Køge Bugt Strandpark, for er gjort mulighed for en udvidelse af det nuværende Naturcenter. En sådan udvidelse forventes at medføre øget aktiviteter og rekreativ brug af området.

13. Beskyttede vandløb (nbl § 3) udpeges som eksisterende økologisk forbindelse.

Ishøj Kommunes udpegninger til Grønt Danmarkskort tager i overvejende grad udgangspunkt i det landskab, som blev skabt af den sidste istid for 15.000 år siden. Isens bevægelser aflejrede et fladt morænelandskab, indrammet af Køge Bugt mod øst og ådale mod nord og syd. Markante naturområder og forbindelser ligger i dag i tilknytning til de to ådale, Store Vejleådalen og Lille Vejleådalen, der afgrænser Ishøj mod nabokommunerne. I nyere tid har visionær planlægning skabt nye store naturområder; Strandparken et kunstigt anlagt natur- og rekreativt kystlandskab mod Køge Bugt og langstrakte sammenhængende skovområder er blevet rejst i den Indre Grønne Kile. Senest er etableret et nyt skovområde Landsbyskoven i området mellem Ishøj Landsby og jernbanestrækningen mellem København og Ringsted.

Eksisterende naturområder

De eksisterende naturområder er kendetegnet ved at naturindholdet i forvejen er stort. Kommunens udpegninger af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser tager udgangspunkt i sammenhængende naturområder, der indeholder mindst to eller flere af elementerne; beskyttede naturtyper, beskyttede vandløb, målsatte vandløb, fredskovsarealer, forekomst af internationalt beskyttede Bilag IV arter, fuglelokaliteter samt relevante fredninger. Naturområderne udgør de grundlæggende naturværdier i landskabet. Flere af områderne har et stort potentiale for forbedring af naturindholdet og tiltag til forbedring af naturen kan ofte iværksættes omkostningseffektivt.

I Ishøj Kommune er følgende eksisterende naturområder udpeget:

- Skovområde ved Solhøj Fælled langs Lille Vejleå.
- Moseområde øst for Solhøj Fælled langs Lille Vejleå.
- Lille Vejleådalen fra engareal ved Torslunde kildeplads til og med mosearealet syd for kolonihaveforeningerne. I området er flere sammenhængende skov- og mosearealer.

- Skov- og søområde, hvor der i 2017 og 2023 er rejst en ny skov, Landsbyskoven, på kommunale arealer. Området afgrænses af jernbanestrækningen mellem København og Ringsted mod øst, Pilemøllevej og kolonihaverne mod syd, golfbanen mod vest og Ishøj Stationsvej mod nord. I tilknytning til skovområdet ligger en større regnvandssø med forbindelse til Baldersbækken samt et mindre paddevandhul. Skovarealet imellem Ishøj Landsby og Ishøj Stationsvej regnes med til området.
- Lille Vejleådal mellem Vejleåvej og Køge Bugt Motorvejen. Langs vandløbet forekommer beskyttede naturtyper (eng og sø) samt grupper af træer og buske.
- Lille Vejleådal umiddelbart øst for Køge Bugt Motorvejen og til Ishøj Parkvej. Langs vandløbet forekommer flere beskyttede naturtyper (eng, mose og vandhuller) samt græsningsfolde.
- Ældre strandenge langs Lille Vejleå i området ved Ishøj Strandvej
- Strandparken med indersøer og overdrevsarealer samt de bagvedliggende strandengsarealer
- Fredskovsarealer i Kondiskoven langs Store Vejleå
- Engarealer langs Store Vejleå ved Tranebakken
- Store engarealer i Tranegilde Mose, der er sammenhængende over kommunegrænsen med eng- og mosearealer i Vallensbæk Mose.
- Langstrakte fredskovsarealer med flere beskyttede vandhuller, der indrammer kulturlandskabet ved Tranegilde Landsby og Ishøj Dyrepark.

Eksisterende økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser skal sikre en forbedret sammenhæng mellem naturområderne. Forbindelserne adskiller sig fra omkringliggende arealer ved at naturelementerne ligger tæt eller er direkte forbundne. Det har i planlægningen været søgt at skabe forbindelser, der så vidt muligt forløber i samme jordbunds-, fugtigheds- og skyggeforhold. I praksis er det dog ofte svært, da naturarealerne i det åbne land er fragmenteret og adskilt af bebyggede områder, landbrugsarealer og store infrastrukturanlæg. Flere steder er oprindelige jorddiger og læhegnsbeplantninger blevet afskåret. De mest uforstyrrede og sammenhængende forbindelser udgøres derfor af vandløbene, de våde korridorer, som ofte består i eng, mose, vandløb, sø og tørvejorde.

- I Ishøj Kommune er vandløbene Lille Vejleå, Benzonsbækken og Store Vejleå udpeget som økologiske forbindelser.

Potentielle naturområder

De potentielle naturområder kan bidrage til at udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. Udpegningen skal understøtte at etablering af ny natur sker, så der opnås bedst mulig sammenhæng og robusthed i den eksisterende natur. De potentielle naturområder vil typisk bestå af områder, der rummer muligheder for på sigt at få en forbedret naturkvalitet og/eller bidrager til en forbedret sammenhæng indenfor eller imellem de eksisterende naturområder. I de udpegede områder vil der ofte ligge arealer, der i forvejen har en ekstensiv udnyttelse som eksempelvis græsningsarealer eller arealer, som slås få gange om året. I Ishøj Kommune er følgende potentielle naturområder udpeget:

- Område med ekstensivt slåede arealer i Lille Vejleådalene nedenfor golfbanen samt græsningsfolde nedenfor kolonihaveforeningerne. Området afgrænses mod vest af et engareal og mod øst af jernbanestrækningen mellem København og Ringsted.
- Lille Vejleådalene mellem Vejleåvej og Køge Bugt Motorvejen. Området indeholder et beplantningsbælte mod nord og består overvejende i landbrugsarealer. Et beskyttet vandhul (erstatningsvandhul) ligger i områdets vestlige del.
- Område med fodboldbaner ved strandene langs Strandparkstien. Banerne ligger på lavbundsareal og er ofte rastested for store fugleflokke.
- Store Vejleådalene umiddelbart nedenfor bebyggelsen ved Tranebakken. Området består i dag overvejende i landbrugsarealer.
- Større sammenhængende områder med landbrug, der ligger i tilknytning til de langstrakte fredskovsarealer nær Tranegilde Landsby og Ishøj Dyrepark.
- Landbrugsareal mellem Toftevænget og Stationsvej.

Naturområder som bidrager til andre formål

Udpegningen af naturområder som bidrager til andre formål handler om at understøtte synergieffekter. I Ishøj Kommune har der i udpegningen af områderne været særlig fokus på:

- At områderne udover at kunne danne sammenhængende naturområder også kan tilbageholde og aflede regnvand.
- At områderne foruden natur også kan rumme store rekreative muligheder
- At områderne kan sikre sammenhæng med byernes grønne områder og medvirke til at skabe grønne og landskabeligt attraktive byrande.

I Ishøj Kommune er der udpeget følgende naturområder som bidrager til andre formål:

- Område ved Landsbyskoven imellem Ishøj Stationsvej og Ishøj Bygade. Området består i et græsareal der er indrettet til hundeluftningsområde.
- Område i Lille Vejleådal imellem jernbanestrækningen København -Ringsted og Vejleåvej. Området udgør et rekreativt landskab med skovplantninger, regnvandsbassiner og stisystem.
- Område i byranden af Ishøj By langs Køge Bugt Motorvejen, der forbinder Lille Vejleådal med Store Vejleådal. Området er forbundet af en støjvold og udviklet til et rekreativt landskab.
- Område i Lille Vejleådal ved Ishøj Sø, Ishøj Søpark. Området består af regnvandsbassinet Ishøj Sø, fredskovsarealer nær Ishøj Parkvej og Ishøj Søvej, græsningsfolde og beskyttede engarealer langs Lille Vejleå samt Ishøjten med grupper af træer og buske samt ekstensivt slåede græsarealer. Området er meget bynært og har i dag stor rekreativ anvendelse.
- Område omkring Kunstmuseet ARKEN med lagune og bystrand. Den nyanlagte lagune har skabt et nyt rekreativt landskab tæt ved museet og ny bystrand kan skabe støttepunkter for friluftslivet.
- Vallensbæk Sø. Søen er delt mellem Høje-Taastrup, Vallensbæk og Ishøj kommuner og er et beskyttet naturområde. Søen fungerer samtidig som regnvandsbassin og benyttes rekreativt til vandsport samt udflugtsmål.

Potentielle økologiske forbindelser

Potentielle økologiske forbindelser kan sammen med eksisterende økologiske forbindelser og potentielle naturområder medvirke til at udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. I de potentielle

økologiske forbindelser er der mulighed for på sigt at skabe bedre naturkvalitet. Udpegningerne knytter sig ofte til eksisterende strukturer og elementer i landskabet som eksempelvis ådale, vandløb, mindre søer, skovparceller, levende hegn og større infrastrukturanlæg. Flere af arealerne er i dag opdyrkede.

I Ishøj Kommune er følgende potentielle økologiske forbindelser udpeget:

- Lille Vejleå dalen fra kommunegrænsen til Høje Taastrup og til skovområdet ved Solhøj Fælled. Området består i dag overvejende i landbrugsarealer langs vandløbet.
- Lille Vejleå dalen fra skovområdet ved Solhøj Fælled langs Lille Vejleå til eng- og skovareal nær Torslunde Landsby. Området består i dag overvejende i landbrugsarealer langs vandløbet.
- Arealer i tilknytning til Benzonsbækken fra udspring og til tilløbet til Lille Vejleå. Forbindelsen følger vandløbet og nærliggende moseareal.
- Langs jernbanestrækningen mellem København og Ringsted fra Landsbyskoven og til Røjlegrøften Naturpark i Høje-Taastrup Kommune. Området består i dag overvejende af landbrugsarealer.
- Store Vejleå dalen fra Kondiskoven og til engarealer ved Tranebakken. Området består i dag af nyttehaver langs vandløbet.

Småbiotoper

Uden for de udpegede områder i Grønt Danmarkskort er der småbiotoper, der udgør mindre naturlokaliteter i landbrugslandet. Disse er nødvendige for at bevare et alsidigt plante- og dyreliv. Småbiotoperne kan udgøre en form for "helle" mellem adskilte naturområder og muliggør dermed, at planter og dyr kan spredes. Småbiotoperne omfatter grøfter, levende hegn, jord- og stendiger, markskel, og andre uopdyrkede pletter.

Beskyttede naturtyper

Udover kommuneplanens udpegninger af områder til Grønt Danmarkskort findes der en række naturtyper som er omfattet af generelle beskyttelsesbestemmelser i naturbeskyttelsesloven, såkaldte § 3-områder - det er blandt andet søer, vandløb, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev. Endvidere findes der sten- og jorddiger, som er omfattet af Museumsloven.

Internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter (Bilag 4 arter)

Som det fremgår af Grønt Danmarkskort er der i Ishøj Kommune ikke nogen internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder). Det nærmeste Natura 2000 område er Vasby Mose i Høje – Taastrup Kommune, der ligger ca. 3 km fra nord for kommunegrænsen samt Vestamager, der ligger ca. 5 km øst for kommunegrænsen i fugleflugtslinje. Ishøj Kommune vurderer det som usandsynligt, at de få bygge- og anlægsaktiviteter og øvrige fysiske ændringer i arealanvendelsen, som kommuneplanen muliggør, vil kunne have en negativ effekt på de internationale naturbeskyttelsesområder. Dette begrundes primært i afstanden til områderne samt det forhold, at alle større væsentlige fysiske ændringer, som planen afstedkommer, i en senere fase konkret vil blive vurderet nærmere med henblik på overholdelse af gældende miljølovgivning.

I forhold til forekomst af internationalt beskyttede arter (Bilag 4 arter) fra Habitatdirektivet er disse registreret flere steder i kommunen og i overvejende grad indenfor udpegninger i Grønt Danmarkskort. Foruden at være en del af kommunes udpegningsgrundlag er dyrearterne omfattet af et forbud mod beskadigelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder samt voksesteder (planter). Ishøj Kommune vurderer, at kommuneplanen er i god overensstemmelse med overholdelsen af dette forbud, idet udpegningerne af arealer i Grønt Danmarkskort, indenfor hvilke at arterne primært findes, medvirker til at sikre arternes naturlige habitater og dermed trivsel. I kommuneplanen gælder videre, at der ikke er udlagt nye rammeområder, der åbner for ny arealanvendelse indenfor områder, hvor der er kendskab til eller forventning om forekomst af disse særligt beskyttelseskrævede arter.

I Ishøj Kommune er der i perioden 2009 – 2024 registreret følgende Bilag IV dyrearter: spidssnudet frø, grønbroget tudse, stor vandsalamander, grøn mosaikguldsmed, stor kærguldsmed, skimmelflagermus, sydflagermus, dværgflagermus, trolldflagermus, vandflagermus, brunflagermus og den sjældne nordflagermus.

Arterne er overvejende blevet registret i Strandparken, i Lille Vejleådal, i Store Vejleådal og Tranegilde Mose. Endvidere forekommer observationer i enkelte af de beskyttede vandhuller i det åbne land samt i tilknytning til skovplantninger.

Baggrund for udpegninger

Størstedelen af udpegningerne til Grønt Danmarkskort i Ishøj Kommune tager udgangspunkt i de oprindelige amtslige udpegninger for naturbeskyttelsesinteresserne (biologiske interesser i HUR Regionplan 2005). De biologiske interesser var oprindeligt opdelt i spredningskorridorer (senere betegnet økologiske forbindelser) og

kerneområder. Udpegningerne for de biologiske interesser blev efterfølgende videreført i de efterfølgende kommuneplaner. I nærværende kommuneplan er de biologiske interesser vurderet og opdelt i henhold til kriterierne i Grønt Danmarkskort. Til at støtte kommunes vurderinger er benyttet digitale naturkort, naturregistreringer og artsregistreringer indtastet i Danmarks Miljøportal (Naturdata) samt oplysninger om målsatte vandløb i Statens Vandområdeplan. Det er primært kortmaterialet vedr. beskyttede naturtyper, beskyttede vandløb, fredskovsarealer, fredninger samt temaer for skovrejsningsområder og lavbundsarealer, der er benyttet som input til de nye udpegninger. Luftfotos, tema med højdekurver og historiske kort er benyttet for at skabe overblik over områderne og for at få en bedre forståelse af sammenhængene i landskabet.

Biodiversitetskortet er blevet benyttet supplerende til de øvrige digitale korttemaer. Biodiversitetskortet udpeger primært arealer i Strandparken i Køge Bugt, Store Vejleådal og Lille Vejleådal samt spredte steder i det åbne land (overvejende skovområder samt beskyttede vandhuller). De højeste værdier for bioscore opnås i Strandparken samt i Tranegilde Mose. Udpegningerne understøttes af proxyscoren, der summerer for 11 typer af arealer, som understøtter biodiversitet. High Nature Value (HNV) områderne følger arealer i Strandparken samt i Store Vejleådal og Lille Vejleådal. De ældre strandengsarealer nær kysten opnår de højeste HNV-værdier i kommunen.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

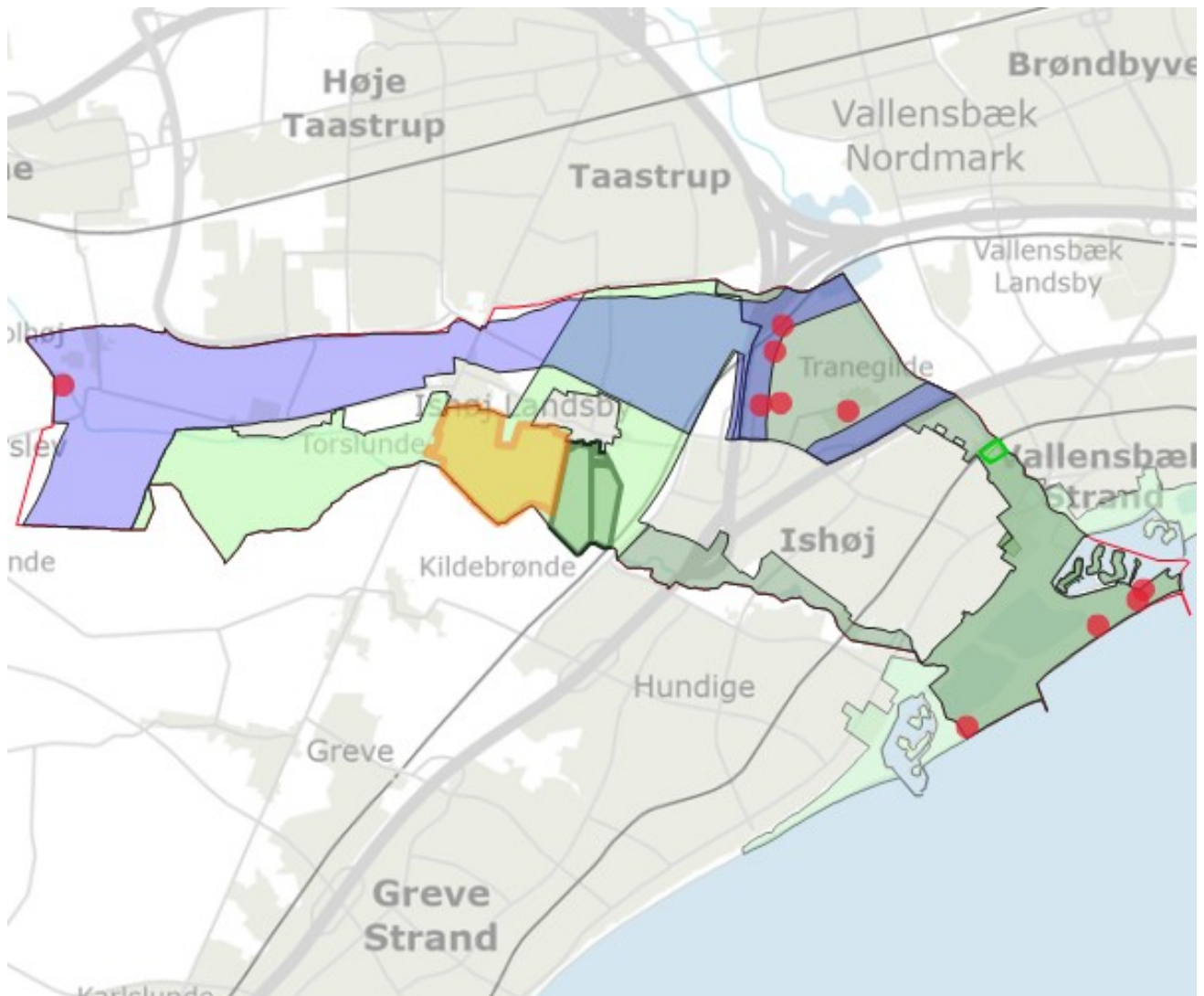
Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varettagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Arealer til fritidsformål



Campingplads

Golfbane

Nyttehave

Kolonihaer

Støttepunkter for friluftsliv

Grøn kile ved Køge Bugt Strandpark (FP19)



Campingpladser



Golfbane



Nyttehave



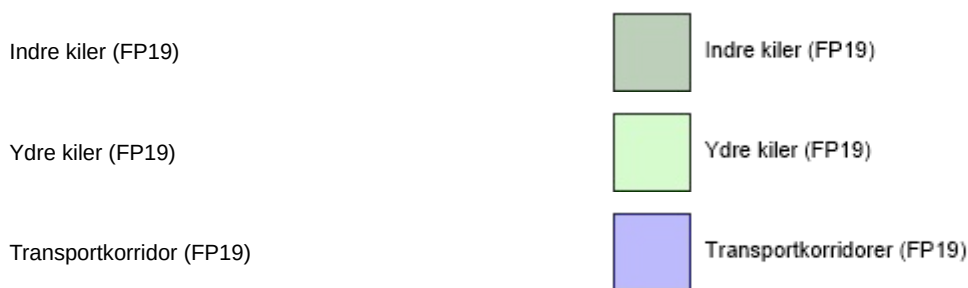
Kolonihaer



Støttepunkter for friluftsliv



Grøn kile ved Køge Bugt Strandpark (FP19)



53. Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan efter en konkret vurdering placeres i det åbne land uden for de indre grønne kiler og transportkorridoren og under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier samt øvrige kommuneplaninteresser.

54. Ved ønsker om placering eller udvidelse af areal- og bygningskrævende friluftsanlæg indenfor fingerplanens ydre grønne kiler skal placering ske under særlig hensyntagen til retningslinjerne for den ydre grønne kile samt stedets landskabs-, natur- og kulturværdier og øvrige kommuneplaninteresser.

55. Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluft aktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i det åbne land skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

56. Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de grønne kiler, langs kysten og i det øvrige åbne land, når det efter en konkret vurdering ikke skader landskabs-, natur- og kulturværdierne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i det åbne land. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

57. Kommunens kolonihaver skal være en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden.

Redegørelse

Ishøjs byområde har en placering imellem de to ådale Store Vejleådal og Lille Vejleådal mod henholdsvis nord og syd, Køge Bugt mod øst og store åbne landområder mod vest. Placeringen bevirker, at der i alle retninger er kort afstand mellem de bebyggede områder og de bynære rekreative landskaber, der begunstiger udviklingen af et rigt friluftsliv.

Friluftsanlæg

Friluftsanlæg er anlæg, der understøtter, at borgerne kan få oplevelser i grønne omgivelser. Anlæggene varierer i størrelse og funktion.

I det centrale byområde ligger Ishøj Idræts- og Fritidscenter, der med både indendørs og udendørs faciliteter tilbyder en lang række aktiviteter og sportsgrene.

I Ishøj Landsby er der ligeledes gode Idræts- og Fritidsfaciliteter, såsom fodboldbaner, petanque baner og hunde agility areal.

I den centrale del af kommunen ligger Ishøj Golf Center, der med et åbent og formet landskab giver gode udsigtsmuligheder over Lille Vejleådalen mod syd.

I den østlige del af kommunen ligger Ishøj Havn, der med en lang række foreninger tilknyttet sejl- og vandsport samt legepladser, grillpladser og restauranter, er et vigtigt samlingssted for lystsejlere og hyggeligt udflugtssted for alle.

Tæt ved kysten ligger der herudover et vandrehjem og to campingpladser.

Koloni haver

En stor del af borgerne i kommunen bor i etageboliger, derfor prioriterer byrådet, at de, der ønsker en koloni- eller nyttehaver, har mulighed for dette. Derfor er et større område i kommunen udlagt til kolonihaveformål. I Ishøj Kommune ligger der to kolonihaveforeninger imellem Ishøj Landsby og Lille Vejleå. Haveforeningen Ishøj Søndergård blev stiftet i 1984 og har 215 haver. Den vestlige del af området, Haveforeningen Ishøjgård, blev lokalplanlagt til kolonihaver i 2006. Haveforeningen rummer ca. 370 haver.

I byområdet tæt ved St. Vejleå mellem Vejlebrovej og S-togbanen ligger et område med i dag ca. 138 nyttehaver. Byrådet har besluttet at de yderste to rækker af nyttehaverne ud til Store Vejleå på sigt nedlægges, når de nuværende lejere opsiger deres lejemål. Det skal øge den grønne forbindelse og skabe mere plads til passage, når åen står højt.

Støttesteder for friluftslivet

I Ishøj ligger der støttesteder for friluftslivet flere steder. Landsbyskoven indeholder et omfattende stisystem og muligheder for ophold, og i skoven ved Solhøj Fælle er en primitiv teltplads.

Strandparken er et natur- og rekreativt landskab med udbyggede stisystemer og faciliteter der tilgodeser forskellige brugerbehov, fx picnicområder, bådebroer til kano og kajaker, fitnessbaner og fugletårn.

På Bredekærgård i Tranegilde Landsby samt Skovhytten og Havhytten, holder Ishøj Naturcenter til. Skoler og daginstitutioner tilbydes naturformidling og kan benytte Naturcenterets faciliteter såsom bålhytte og shelters samt grej til natur- og friluftsoplevelser. I løbet af året afholder Naturcenteret også en række åbne arrangementer i samarbejde med Strandparken.

I landskabet umiddelbart vest for Tranegilde Landsby ligger Ishøj Dyrepark med folde, kvæghus, legeplads og picnicfaciliteter.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

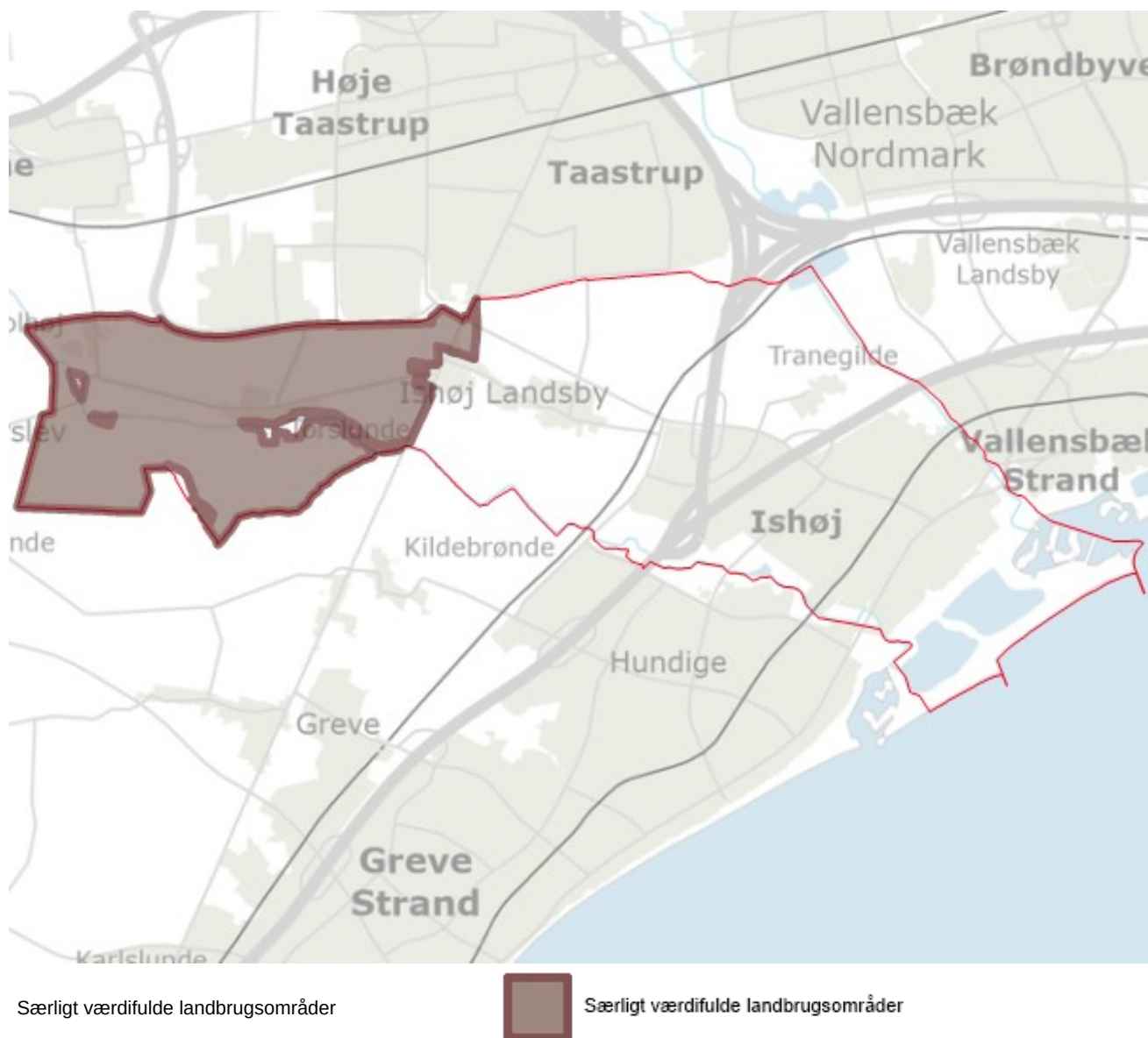
Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Særlig værdifulde landbrugsområder



58. De udpegede særligt værdifulde landbrugsområder er vist på kort. Disse områder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, som ikke understøtter jordbrugserhvervet. Landbrugsarealer kan kun inddrages til ikke-jordbrugsmæssige formål, hvis arealerne har begrænset betydning for jordbruget, eller hvis en samlet vurdering viser, at en given anvendelse mest hensigtsmæssigt kan placeres i et landbrugsområde.

59. Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg med videre skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

60. Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som fx boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

61. Der kan ikke placeres store husdyrbrug i Ishøj Kommune.

Redegørelse

Størstedelen af landbrugsarealerne i Ishøj Kommune udgøres af områder, der landbrugsmæssigt er kategoriseret som særligt værdifulde. Udpegningen er foretaget i amternes tid, og tager ikke i tilstrækkelig grad tager højde for bl.a. beskyttelse af grund- og drikkevandvandsressourcer. Det kan derfor ikke udelukkes at der skal ske en revision af udpegningen bl.a. foranlediget af Grøn Trepert, drikkevandsinteresser og nationale samt kommunale målsætninger om skovrejsning og biodiversitet.

Landbrugsarealerne i kommunen er generelt karakteriseret ved forholdsvis små marker. I den vestlige del af kommunen forekommer større marker i tilknytning til herregården Benzonsdal.

I landbrugsdriften skal der tages hensyn til de omgivende beboede områder, landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske interesser samt drikkevandsinteresser og vandmiljøet.

Når landbrugsarealer inddrages til andre formål, skal dette efter en afvejning af de forskellige interesser, der knytter sig til området. Således at det sker ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning. Ved afvejningen skal der lægges vægt på at begrænse arealforbruget til andre formål, og der tages hensyn til arronderingsforholdene og de allerede foretagne investeringer i området.

Biogasanlæg og store husdyrbrug

Kommuneplanen indeholder ikke planlægning og retningslinjer for lokalisering af biogasanlæg og store husdyrbrug. Kommunen finder ikke at de nødvendige hensyn til placering af biogasanlæg er til stede. Landbrugsdriften i kommunen er overvejende

planteavl, og husdyrbrug forekommer kun i yderst begrænset omfang, jf. jordbrugsanalysen. Det største dyrehold er Ishøj Dyrepark, der er kommunens eget dyrehold ved Tranegilde Landsby. Landbrugsarealerne i kommunen er alle inden for få kilometer for tæt bebyggede områder. Størstedelen af landbrugsarealerne er endvidere beliggende i transportkorridoren eller i områder for landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier samt indenfor udpegninger til Grønt Danmarkskort.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

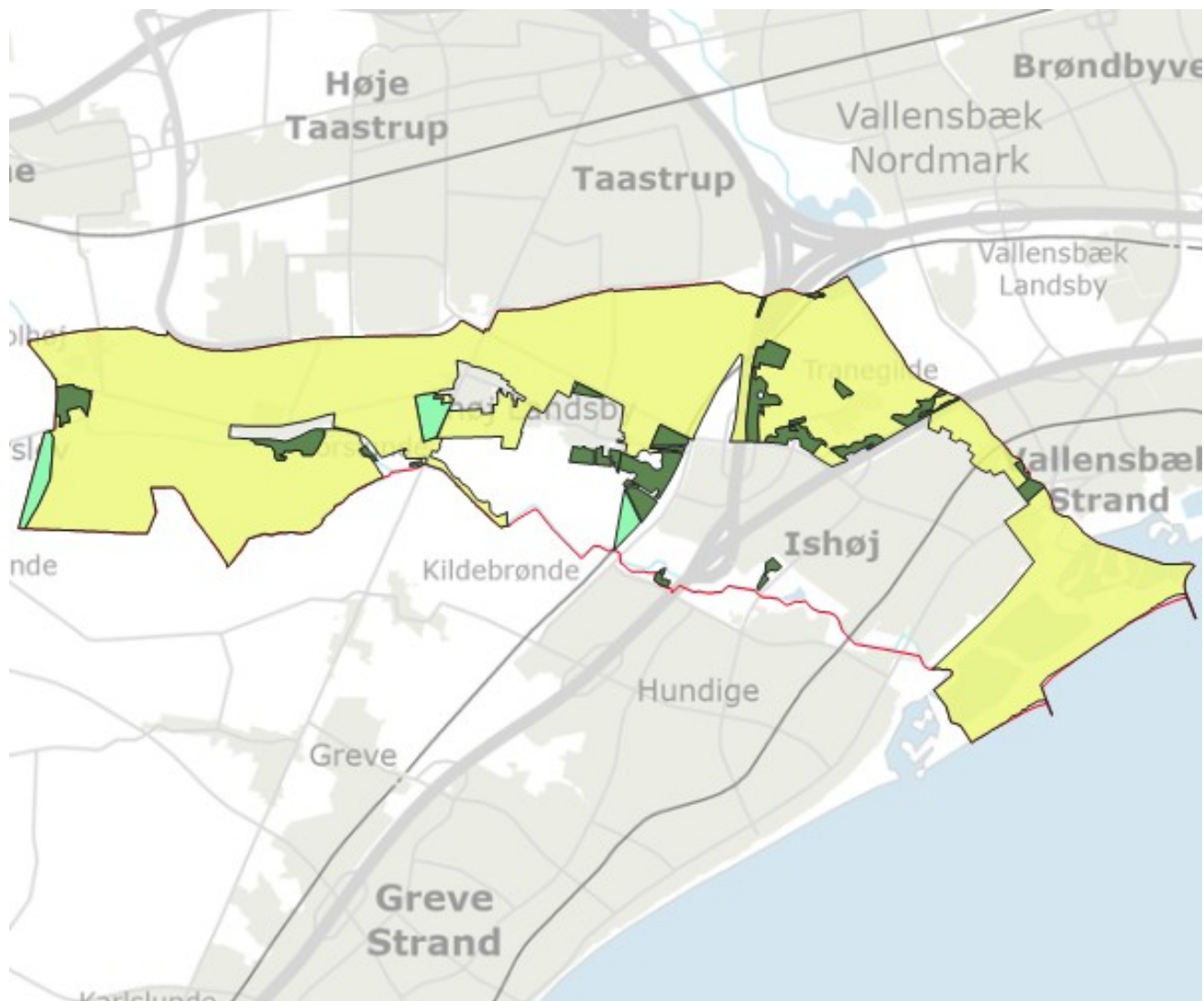
Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Skovrejsningsområder



Skov ønsket



Skov ønsket

Skov uønsket



Skov uønsket

Eksisterende skov



Eksisterende skov

62. De udpegede skovrejsningsområder ønskes tilplantet med skov.

63. Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov.

64. Inden for det øvrige landområde kan der plantes skov.

Redegørelse

Ca. 75 % af Ishøj Kommune består af landarealer og ca. 4,5 % af kommunens areal er skov. Målet er at tilplante yderligere områder med skov.

Ved skovrejsning forstås ny skov, som rejses på landbrugsjord. Skovene har stor betydning i indsatsen for at bevare og øge den biologiske mangfoldighed, og de medvirker til at beskytte grundvandet. Endelig udgør skovene vigtige friluftsområder. I Ishøj Kommune er der store arealer med særlige grundvandsinteresser, hvorfor plantering af skov er yderligere vigtig. Kommunen har efter planloven ansvaret for at udpege områder, som ønskes tilplantet med skov på grundlag af en afvejning i forhold til de øvrige areal- og miljøinteresser og rekreative hensyn i det åbne land. Tilsvarende har kommunen ansvaret for at udpege områder, hvor tilplantering med skov er uønsket af landskabelige, kulturhistoriske eller andre grunde.

I Ishøj Kommune er der udpeget skovrejsningsområder i den vestlige del og centrale del af kommunen. Længst mod vest er der udpeget et område ved Solhøj Kildeplads, der strækker sig ind i Høje-Taastrup Kommune. I de centrale dele af kommunen er et område nord for Thorsbro Vandværk og et område mellem kolonihaverne og København– Ringstedbanen.

Skovtilplantning uønsket

Store dele af Ishøj Kommune er statslig udpeget til transportkorridor, hvor det lovgivningsmæssigt ikke er tilladt at rejse skov for i fremtiden at kunne anvende arealet til transportanlæg. På den baggrund er hele korridoren udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket. Øvrige udpegninger til områder hvor skovrejsning er uønsket har baggrund i landskabelige og kulturhistoriske hensyn.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Lavbundsarealer



65. På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng.

Redegørelse

Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb samt langs kysten. Mange lavbundsarealer er enge og moser, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, men områderne kan også udgøres af kunstigt afvandede vådområder, som tidligere har været moser, enge, lavvandede søer, eller fjordarme.

Lavbundsarealerne danner en overgang mellem vandområder og de tørre landområder. De udgør derfor vigtige levesteder for planter og dyr.

Ishøj Kommune udgør Tranegilde Mose samt Køge Bugt Strandpark et stort sammenhængende lavbundsområde. Flere steder langs Lille Vejleå forekommer spredte mindre lavbundsarealer i tilknytning til vandløbet.

Hensigten med udpegningen af lavbundsarealer er generelt at sikre mulighed for at bevare og gennem naturgenopretningsprojekter at genskabe nogle af de naturtyper - enge, moser og lavvandede søer -, der har været i tilbagegang som følge af intensiv dræning og dyrkning samt omfattende byvækst. Naturmæssigt er de lavbundsarealer, der ligger inden for kommuneplanens grønne danmarkskort højere prioriteret, end dem der ikke gør.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle

naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Geologiske bevaringsværdier



Geologisk enkeltlokalitet

● Geologisk enkeltlokalitet

Geologiske bevaringsværdier

66. Den geologiske enkeltlokalitet skal friholdes for anlæg eller anden arealanvendelse, som vil sløre mulighederne for at opleve geologien.

Redegørelse - geologiske bevaringsværdier

De geologiske interesser i Ishøj Kommune knytter sig til en enkelt lokalitet, der ligger nord for landsbyen Torslunde nær grænsen til Høje-Taastrup Kommune. Lokaliteten udgøres af et graveprofil, hvor der tidligere har været gravet kalk. Lokaliteten afspejler den geologiske udviklingshistorie fra istiden og op til i dag. Graveprofilet er dog i dag delvist tilgroet.

Planlovens § 11a

Arealer til fritidsformål

11a, stk. 9. Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Særlige værdifulde landbrugsområder

11a, stk. 10. Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder.

Skovrejsningsområder

11a, stk. 12. Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Lavbundsarealer

11a, stk. 13. Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Grønt danmarkskort

11a, stk. 14. Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Geologiske bevaringsværdier

11a, stk. 17. Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi.

Blå Ishøj



Planlovens § 11a

Anvendelse af kystvande.

11a, stk. 20 Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

Kystnærhedszone

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

Grøn kystkile

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

Anvendelse af vandløb, søer og kystvande



Lille Vejleå



Lille Vejleå

Store Vejleå



Store Vejleå

Søer



Lille Vejlesø, Jægersø, Vallensbæksø

Kystvande



Kystvande

67. I målsatte vandløb skal bygværker, rørlægninger og andre tekniske anlæg, der hindrer den fri passage for vandløbsfaunaen og andre landlevende dyr med tilknytning til vandløbet, så vidt muligt fjernes eller gøres passable.

68. Det skal tilstræbes at forbedre forholdene for dyre- og plantelivet i søer og vandløb ved at gennemføre en skånsom vedligeholdelse, under hensyntagen til natur- og afvandingsinteresser.

69. I Lille Vejleå er sejlads med små fartøjer uden motor tilladt op til Hundige Strandvej/Ishøj Strandvej.

I Store Vejleå er sejlads med små fartøjer uden motor tilladt mellem slusen til Ishøj Havn og Gl. Køge Landevej samt fra Gl. Køge Landevej til Bækrendens tilløb. Sejlads under Gl. Køge Landevej er forbudt af sikkerhedsmæssige grunde.

70. Sejlads på søer kan ske efter tilladelse af de enkelte ejere.

71. Fiskeri i vandløb og søer kan ske efter aftale med de enkelte ejere.

72. Ændringer i kystlandskabet kan ske i henhold til Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning

73. På den del af kommunens kyststrækning som er udpeget til badevandsområde, skal vandkvaliteten leve op til badevandsdirektivets krav.

Redegørelse

Beskyttelsen af vandmiljøet sker i dag i henhold til miljølovgivningen og i overensstemmelse med vandområdeplanerne, der har ophæng i EU's Vandrammedirektiv.

Vandområdeplanerne forpligtiger alle EU-landene til at vedtage rammer for beskyttelsen af både overfladevand og grundvand og skal sikre god kemisk og økologisk tilstand for grundvand, vandløb, søer og i havet.

I Ishøj Kommune er der to målsatte vandløb, Store Vejleå og Lille Vejleå samt to målsatte søer, Jægersø og Lille Vejlesø, der begge er beliggende i Strandparken.

Retningslinjerne for anvendelse af søer, vandløb og kystvande må ikke stride mod de kvalitetsmålsætninger, som er fastlagt i vandområdeplanerne.

Planlovens § 11a

Anvendelse af kystvande.

11a, stk. 20 Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

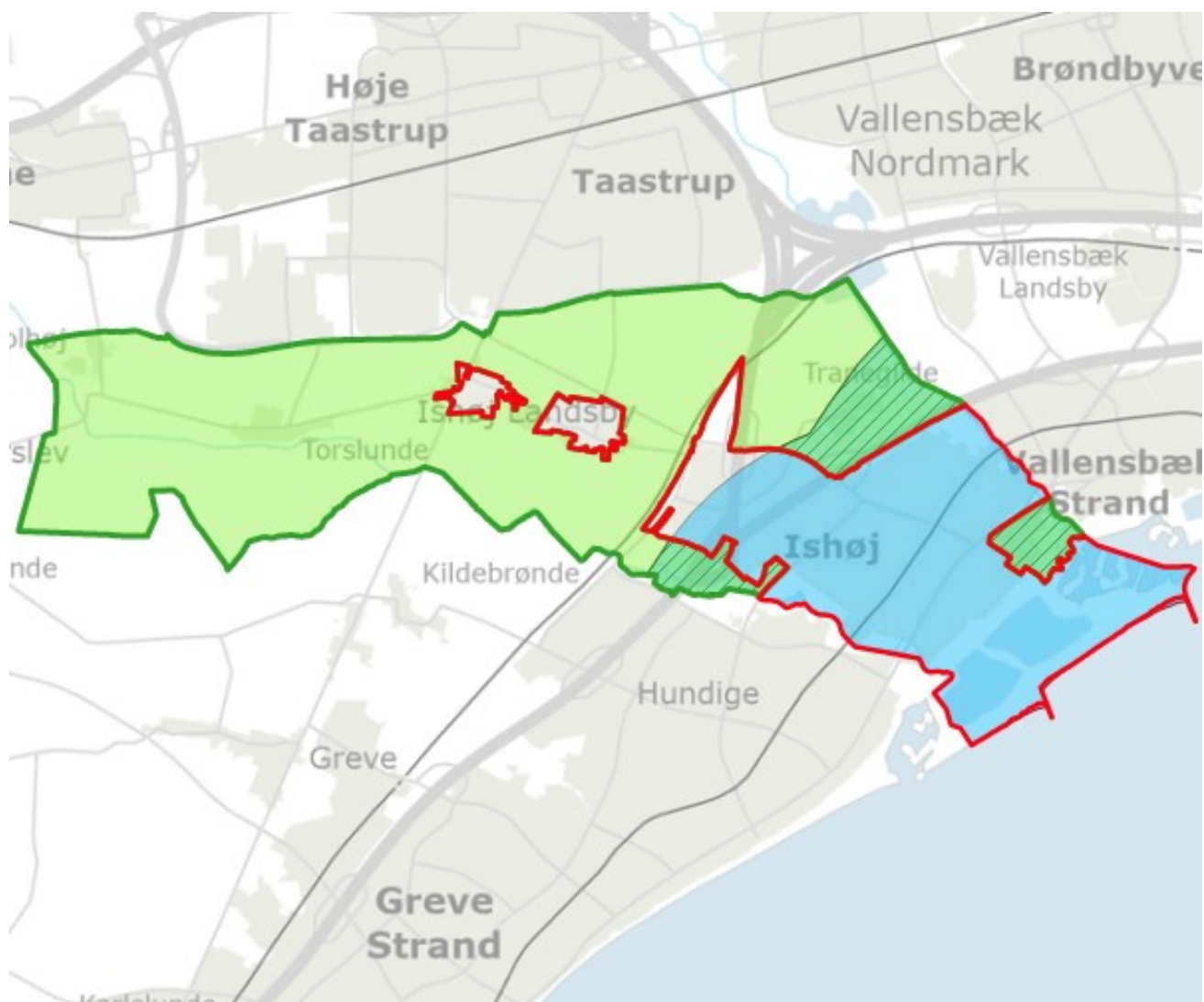
Kystnærhedszone

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

Grøn kystkile

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

Kystnærhedszone



Landzone inden for kystnærhedszone



Landzone inden for kystnærhedszone

Kystnærhedszone



Kystnærhedszone

Landzone



Landzone

Byzone



Byzone

74. Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven § 5a, stk. 3 og fremgår af kortet.

75. I kystnærhedszonen (landzone) må der kun planlægges for anlæg, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Det kystnære byområde

76. I de kystnære byzonearealer, der ligger ud til kysten eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at:

- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed
- Der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer
- Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder Ishøj Havn, og at offentligheden sikres adgang til kysten

77. I redegørelsen til lokalplan forslag skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Redegørelse

Kystnærhedszonen

For at sikre at de åbne kyststrækninger bevarer deres åbne karakter og fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, skal kommunens planlægning respektere den statslige udpegede kystnærhedszone. Kystnærhedszonen dækker kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke de områder, der er udlagt som byzone. For kystnære byzonearealer gælder andre regler.

I Ishøj Kommune er hele byområdet udlagt som byzone og således omfatter kystnærhedszonen kun de få arealer, som ligger i landzone inden for en 3 kilometers afstand fra kysten, som er et område ved Tranegilde i en afstand på 3 kilometer til kysten samt det grønne område fra Ishøj Parkvej til lige øst for Vejleåvej hvor 3 kilometerzonen ophører. Alle landzonearealer i kystnærhedszonen er en del af Fingerplanens grønne kiler. Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed.

De kystnære byzonearealer

Størstedelen af Ishøj Kommune ligger inden for 3 km til kysten og ligger dermed i byzone.

Kravene til planlægning i de kystnære dele af byzonerne handler især om den måde,

som byudviklingen finder sted på. Det er vigtigt, at der kan skabes rum for, at der kan ske den nødvendige byudvikling i byområderne, samtidig med at de åbne kyster kan friholdes og fortsat have stor natur- og landskabelig værdi.

Planloven rummer en række bestemmelser om planlægning i den kystnære del af byzonen, herunder at kommunen i redegørelsen til lokalplansforslag for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøre rede for påvirkningen. De kystnære byzonearealer er en planlægningszone.

Kystnærhedszone og strandbeskyttelseslinjen er to forskellige lovgivninger. Reglerne for kystnærhedszonen gælder for kommunerne, der skal tage særlige hensyn, når de udarbejder kommune- og lokalplaner i områder ved kysten. Reglerne for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen gælder for alle, der ejer arealer langs kysten. Her er tale om en forbudszone. Kystnærhedszonen er reguleret i planloven. Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen er reguleret i naturbeskyttelsesloven.

Strandbeskyttelseslinje

Hvis man bor ud til en strand, må man ikke bygge eller indrette sig lige så frit, som man må andre steder i landet. Kyster og strande skal være åbne og naturlige for befolkningen og for turisterne. Det besluttede Folketinget allerede i 1937 med forbud mod byggerier mellem vandkanten og 100 meter ind på land – kendt som strandbeskyttelseslinjen. Senere blev strandbeskyttelseslinjen udvidet til 300 meter i 1999.

Fra strandkanten og 300 meter ind på land gælder derfor særlige strikse regler for, hvordan man må bygge og bo. I forbindelse med revision af planloven er der åbnet for, at der ikke længere skal søges om dispensation til opførelse af mindre installationer som terrasser, gyngestativer, højbede m.v. Til gengæld kræver det fortsat dispensation, hvis man fx vil opføre en bygning indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Planlovens § 11a

Anvendelse af kystvande.

11a, stk. 20 Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

Kystnærhedszone

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

Grøn kystkile

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

Grøn kystkile



Bynært strandområde



Bynært strandområde

Havne



Havne

Natur- og strandområde



Natur Strandområde

Grøn kile ved Køge Bugt Strandpark (FP19)



Grøn kile ved Køge Bugt Strandpark (FP19)

78. Afgrænsningen af (1) natur- og strandområder, (2) bynære strandområder og (3) havn skal understøtte en fastholdelse og videreudvikling af Køge Bugt Strandparks funktion, som et rekreativt område af regional betydning.

79. I lokalplanlægningen skal anvendelsen tage udgangspunkt i Fingerplanens bestemmelser indenfor de enkelte områder.

Redegørelse

Fingerplan 2019 udpeger en særlig grøn kystkile for Køge Bugt Strandpark. Beliggenhedskommunerne (Brøndby, Vallensbæk, Ishøj, Greve og Hvidovre) skal i den kommunale planlægning afgrænse 1) natur- og strandområder, 2) bynære strandområder og 3) havne.

Køge Bugt Strandpark varetager med sine natur- og strandområder og fire lystbådehavne en central funktion, som et rekreativt område af regional betydning. Udpegningen som grøn kystkile i Fingerplanen har på den ene side skabt gode forudsætninger for, at strandparken siden indvielsen i 1980 har udviklet sig til et område med stor naturmæssig og rekreativ værdi. Udpegningen indebærer imidlertid også begrænsninger – fx ift. en bredere, rekreativ udnyttelse af havne- og strandområder. Fingerplanen 2019 åbner mulighed for at lokalplanlægge for mindre bymæssige fritidsanlæg og større, midlertidige bymæssige fritidsanlæg på nærmere afgrænsede områder, hvis det understøtter fastholdelsen og videreudviklingen af strandparkens funktion, som et rekreativt område af regional betydning.

Udpegningen jf. Fingerplanen 2019 af henholdsvis natur- og strandområder, bynære strandområder samt havneområder er sket med baggrund i de naturmæssige beskyttelsesområder. De bynære strandområder er udpeget, hvor der allerede i dag er en naturlig adgang fra baglandet til strandområderne og hvor der i dag findes parkeringsarealer og toiletbygninger. Det er på disse arealer, der kan arbejdes med en bedre tilgængelighed for gæster samt mindre, bymæssige fritidsanlæg fx faciliteter til vinterbadere, udendørsservering og udstyrskrævende friluftaktiviteter.

Indenfor de udpegede områder kan der lokalplanlægges for mindre bymæssige fritidsanlæg og større, midlertidige bymæssige fritidsanlæg på nærmere afgrænsede områder, hvis det understøtter fastholdelsen og videreudviklingen af strandparkens funktion, som et rekreativt område af regional betydning. Planlægningen skal holdes inden for rammerne af relevant lovgivning, herunder lov om naturbeskyttelse. Det forudsættes, at strandparken fastholdes som et område med store landskabelige og naturmæssige værdier, og at planlægningen sker under hensyntagen til disse værdier. Det forudsættes endvidere, at den almene adgang til strandparken fastholdes.

Planlovens § 11a

Anvendelse af kystvande.

11a, stk. 20. Anvendelsen af vandløb, søer og kystvandevandløb.

Kystnærhedszone

11a, stk. 21. Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.

Grøn kystkile

11a, stk. 22. Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j.

Mobilitet



Planlovens § 11a

11a, stk.4. Beliggenheden af trafik anlæg.

Parkeringsnormer

Parkeringsnormer

80. Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted i boligområderne.

81. Områder som ligger 600 meter fra en station, via et stinet, defineredes som kerneområdet. Områder 1.200 meter fra en station, via et stinet, defineredes som stationsnære område.

82. Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne forbeholdes delebiler.

Boliger	
Udenfor de stationsnære områder	
<i>(mere end 1.200 m. fra S-tog og letbanestationer)</i>	
Åben-lav	Min. 2 pladser pr. bolig
Tæt-lav	Min. 1,5 pladser pr. bolig
Etagebebyggelse	Min. 1,5 pladser pr. bolig
Ældrevenlig etagebebyggelse	Min. 1 plads pr. bolig + 10%
Indenfor de stationsnære områder	
<i>(mindre end 1.200 m. fra S-tog og letbanestationer)</i>	
Tæt-lav	Min. 1 plads pr. bolig
Etagebebyggelse	Min. 1 plads pr. bolig
Indenfor de stationsnære kerneområder	
<i>(mindre end 600 m. fra S-tog og letbanestationer)</i>	
Tæt-lav	Min. 1 plads pr. bolig
Etagebebyggelse	Min. 1 plads pr. bolig

Erhverv	
Bymidte	1 plads pr. 50 m ²
Erhvervsområder	1 plads pr. 50 m ² af den til erhvervet tilknyttede administration. Parkeringskrav til virksomhedens øvrige funktioner fastlægges ud fra et konkret skøn i hvert tilfælde.

Cykler	
Etageboligbebyggelse	Min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. 50% af cykelparkeringspladser skal være overdækket.

Redegørelse

Kollektiv trafik

For at Ishøj Kommune er attraktiv for både private, besøgende og virksomheder, skal der sikres god adgang til arbejdspladser, hyppige og hurtige forbindelser til arbejdspladser, større byer samt god adgang med kollektiv trafik til offentlige servicefunktioner.

Den kollektive trafik i Ishøj består af S-tog, busser, og fra efteråret 2025 letbane langs ring 3 og flextur. S-togene og fremadrettet også letbanen står for den største del af den regionale trafik. Flextur fungerer som behovsstyret kollektiv transport og er tilgængelig for alle. Hertil kommer særskilte transportløsninger for skoleelever, ældre og borgere med funktionsnedsættelse.

Bustrafikken er delt i regionale og lokale busruter. De regionale busser forbinder Ishøj med andre kommuner i hovedstadsområdet. De lokale busruter og flextur servicerer de enkelte bydele og landsbyerne med Ishøj By.

For at understøtte større brug af kollektiv trafik er det vigtigt, at det er en attraktiv mulighed. Det betyder både at selve stoppestedet/stationen er attraktivt og trygt, at der er god belysning og læ, at der er plads til ordentlig cykelparkering og at selve forbindelsen til opsamlingsstedet er trafiksikkert og trygt. For bustrafikken sikres dette ved at ruterne dækker områder, hvor potentialet for benyttelse af busserne er størst. For at sikre attraktiviteten kollektiv trafik generelt, er det vigtigt med høj pålidelighed. Med en passende frekvens samt at der er gode forbindelsesmuligheder til andre transportformer.

I 2025 kommer letbanen til Ishøj og vil få to stop, et ved Strandparkstien ved Ishøj Strandvej og et på Ishøj Stationsforplads. Letbanen gør det nemmere at komme på tværs af hovedstaden med afgang hvert 5. minut i dagtimerne og hvert 10. minut om aften, samt søn- og helligdage. Letbanen kører i sit eget spor og får desuden signalprioritet gennem krydsene.

Planlovens § 11a

11a, stk.4. Beliggenheden af trafikanlæg.

Trafikanlæg



Letbane



Letbane linjeføring Ishøj-Lyngby

Letbanestationer



Letbanestationer

Større lokalveje - Kommunale veje



Større lokalveje - Kommunale veje

Hovedveje - kommunale veje



Hovedveje - kommunale veje

Motorvej - Statslige veje



Motorvej

Ring 5

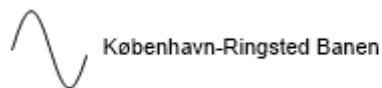


Ring 5 – reservation

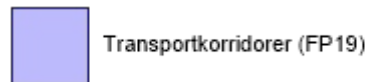
S-tog



Jernbanetracé Kbh. - Ringsted



Transportkorridorer (FP19)



83. Som udgangspunkt fastholdes den nuværende overordnede vejstruktur og niveauinddeling i Ishøj Kommune.

84. Der skal sikres areal til Ring 5, Tværvej mellem Tune Landsby og Sydvej og transportkorridoren i overensstemmelse Fingerplan 2019.

85. Veje skal indrettes på en måde der minimerer fartovertrædelser, og tilskynder et sikkert og trygt hastighedsniveau i boligområderne.

86. Der skal lægges vægt på at skabe sikre og trygge forbindelser til skoler og fritidsaktiviteter, for at få flere børn til at være selvtransporterende, og dermed understøtte Byrådets vision 2035.

Redegørelse

Trafikken på vejene i Ishøj Kommune er meget forskelligartet. På nogle veje er der behov for at kunne afvikle tung trafik, og andre steder skal vejene kun afvikle lokal trafik til og fra boligområder. Ændringer af eksisterende arealanvendelse, eller anden byudvikling kan ændre på kravene til vejene. Derfor er der også forskellige krav til vejenes udformning. For at kunne stille klare målsætninger for vejenes anvendelse opdeles de i fire forskellige vejklasser.

Fjerntrafikveje har til formål at afvikle den overordnede trafik i regionen. Det er Køge Bugt Motorvejen og Motorring 4, der løber gennem kommunen. Det er statsveje og er ikke omfattet af kommuneplanen.

Primære trafikveje har til formål at afvikle den overordnede trafik i lokalområdet. Det er et kommunalt ønske, på den ene side at trafiksikkerheden på disse veje har et højt niveau men på den anden side at begrænse støjgener. Eventuelle initiativer til at sænke hastigheden skal tage hensyn til behovet for fremkommelighed.

Sekundære trafikveje omfatter veje, der ikke betjener store trafikmængder og meget tung trafik. Gennemkørende trafik søges mindsket og trafiksikkerheden prioriteres højt.

Lokalveje er de veje i kommunen, der betjener boligområderne og indeholder som udgangspunkt ikke gennemkørende trafik. På lokalveje kan der forekomme fodgængere og cyklister. Lokalveje har ofte direkte forbindelse til kommunens separate stisystem. Lokalveje skal friholdes for gennemkørende trafik.

Den gode tilgængelighed til erhvervsområdet fra det overordnede vejnet tiltrækker både kunder og medarbejdere til virksomheder

Erhvervstrafik indeholder også tung trafik, der derfor skal koncentreres på fjerntrafikvejene og de primære trafikveje ud fra hensyn til trafiksikkerheden.

Trafiksikkerhed

Målet for Ishøj Kommune er at reducere antallet af trafikulykker og skabe tryghed, så alle kan opleve at færdes sikkert på veje og stier i kommunen - uanset om det er som fodgænger, cyklist, bilist eller bruger af kollektiv trafik.

Ishøj Kommune har med Trafiksikkerhedsplan 2024-2029 sat rammerne og prioriteringerne for arbejdet med at forbedre trafiksikkerheden i hele kommunen. Planens grundlag bygger bl.a. på politiets registreringer af trafikuheld over en femårig periode, konstaterede strækniner med hastighedsoverskridelser samt borgernes indberetninger af problemområder og ønsker.

Trafiksikkerhedsplanen indeholder fokusområder og indsatsområder. Herunder en prioriteret projektliste med anlægsprojekter, som alle har til formål at forbedre trafiksikkerheden og trygheden for den enkelte trafikant i Ishøj Kommune.

Læs trafiksikkerhedsplanen [her](#).

Planlovens § 11a

11a, stk.4. Beliggenheden af trafik anlæg.

Stier



87. Kommunens boligområder skal være godt forbundet og integreret med kommunens overordnede stinet, så lette trafikanter undgår omveje og forhindringer.

88. Strækninger, der er en del af det regionale cykelstinet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken.

89. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken, skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler. Belægningen skal være jævn og egnet til cykling.

90. Ishøj Kommune skal, i samarbejde med trafikselskaber, sikre tilstrækkelig plads til attraktiv cykelparkering ved større knudepunkter, så skiftet mellem den kollektive trafik og cykling bliver nemt.

Redegørelse

Stinettet i kommunen forbinder de enkelte bydele og bysamfund indbyrdes og skaber forbindelse til de omkringliggende kommuner. Stinettet skal fremstå som en helhed og være uden delstrækninger med væsentligt forringet sikkerhed.

Ishøj Kommune er kendt for sit differentierede stisystem, der adskiller lette og hårde trafikanter. Cyklister og fodgængere bevæger sig sikkert mellem byområderne i et net af stier, broer og tunneller. Adskillelsen bevirker, at biler, cykler og fodgængere har færre konfliktområder, og dermed er risikoen for uheld mindre. Stisystemet opleves dog af nogle borgere som mindre trygt, når mørket falder på. Mørke tunneller, ingen kontakt til bebyggelse og pladser, dårlig sigtbarhed, beplantning tæt på stierne og hurtigkørende knallerter er nogle af de ting som gør, at stierne føles utrygge. Endvidere kan stierne opleves som en omvej og både erhvervsliv og de unge efterspørger mere direkte forbindelser mellem A til B.

Stinettet skal vedligeholdes, så det er i god stand og trafiksikkert. I planlægningen af stier og ruter skal der fokuseres på, at ruterne bliver kortest mulige og har nødvendig skiltning og afmærkning. Det skal også sikres, at stinettets destinationer udstyres med attraktiv cykelparkering i tilstrækkeligt omfang.

Stisystemet i fire overordnede rutenet:

- Trafikstier: Stier som forbinder bydele, landsbyer og funktioner indbyrdes i kommunen, samt til kollektive trafikknudepunkter. Trafikstier bør være trygge og komfortable for både cyklister og fodgængere.
- Regionale cykelstier: Cykelstier med høj fremkommelighed og direkte forbindelser over længere afstande. De vigtigste regionale cykelstier bør være del af hovedstadsområdet netværk af supercykelstier

Rekreative stier: De rekreative ruter er opdelt i to underkategorier:

- Rekreative stier med regional betydning: Stier som skal skabe sammenhængende og attraktive ruteforløb mellem kommunens natur og fritidsattraktioner.
- Øvrige rekreative stier: Mindre stier som går igennem rekreative områder.

For at minimere CO2 udledning, støj og trængsel, skal der ydes en ekstra indsats for at øge antallet af cyklister og fodgængere på de korte ture.

Ishøj Kommune er en del af et regionalt net af rekreative ruter samt pendlervennlige supercykelstier, og vil derfor også arbejde for at skabe bedre stiforbindelser ud af kommunen. Der skal sikres gode tilgængelighedsforhold for syns- og bevægelseshandicappede i kommunen. Alle har ret til at færdes nemt i by- og landområder på egen hånd.

Miljø



Planlovens § 11a

Tekniske anlæg

11a, stk. 5. Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, vindmøller mv.

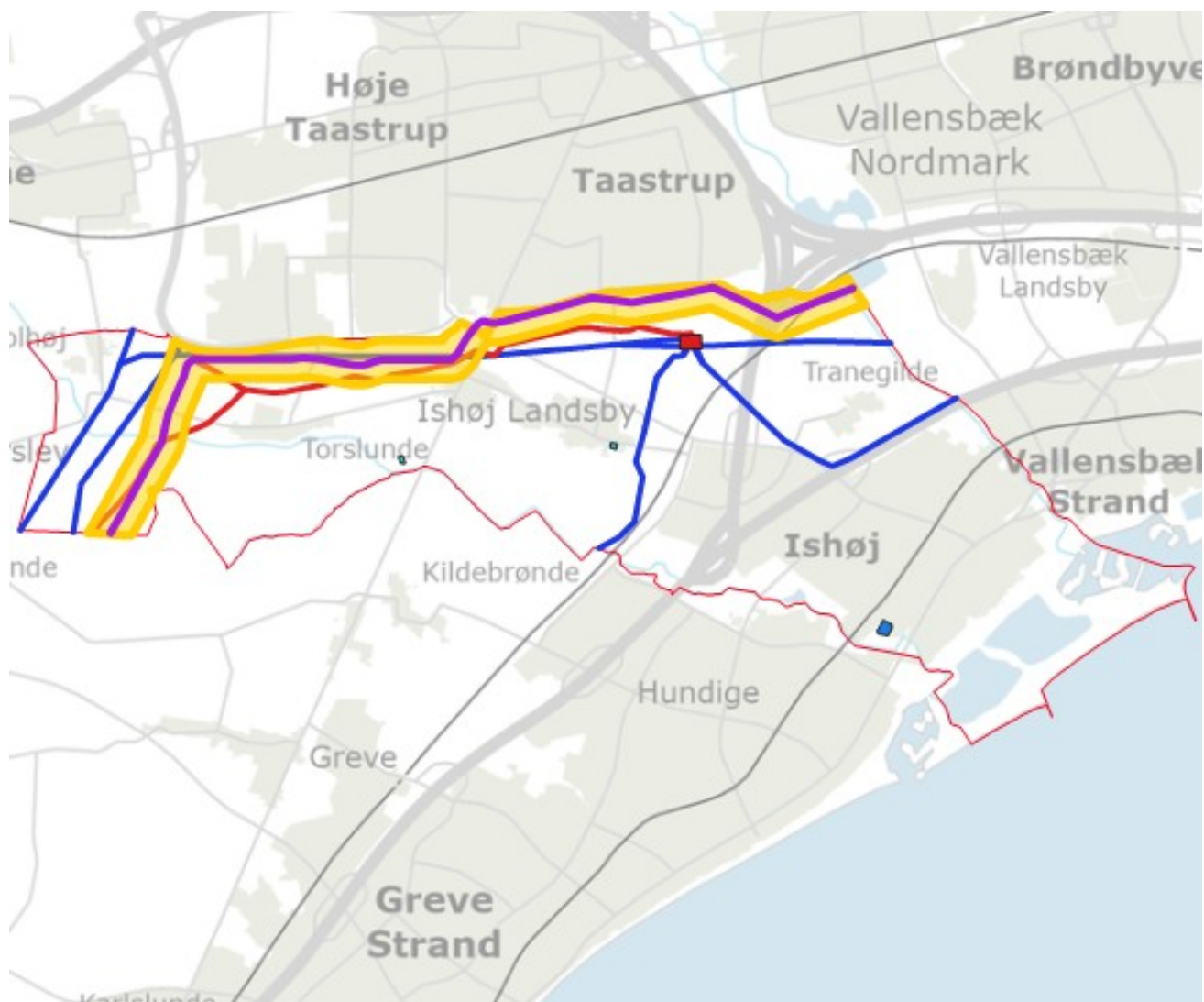
Lugt, støv, støj og anden forurening

11a, stk. 7. Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. 15a.

11a, stk. 8. Sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog 15b.

Tekniske anlæg

Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg.



Højspændingsjordkabel



Højspændingsjordkabel

Højspændingskabel



Højspændingskabel

220 kV kabeltracé

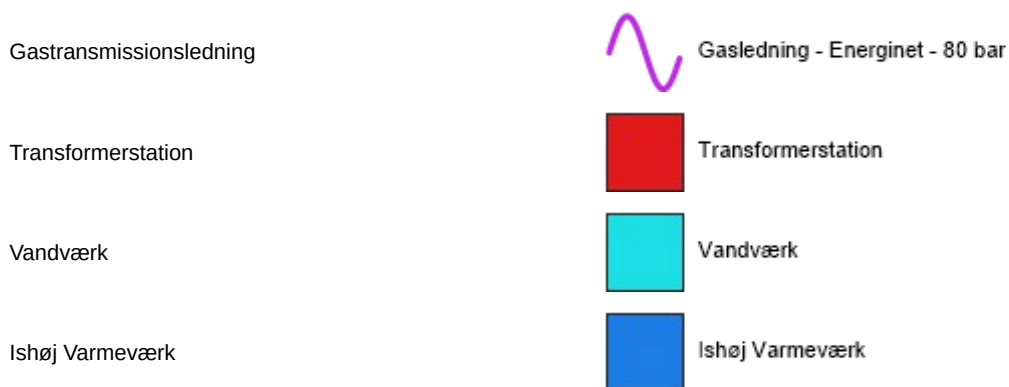


220kV kabeltracé

Gastransmissionsledning - 200 meter zone



Gastransmissions - 200meter zone



Affaldsanlæg

Affaldsanlæg

91. Der må ikke udlægges arealer til biogasanlæg.

92. Der må ikke anlægges anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurennet (overskudsjord), medmindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler

93. Der må ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte affaldsanlæg bliver mindre end de anførte, medmindre det ved undersøgelser godtgøres over for kommunen, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Anlæg	Afstandskrav
Deponeringsanlæg, biogasanlæg, forbehandlingsanlæg, regionale komposteringsanlæg for haveaffald, komposteringsanlæg for andet end haveaffald og nedknusningsanlæg, risikovirksomheder	500 m.
Komposteringsanlæg for haveaffald	300 m.
Affalds- og slamforbrændingsanlæg	150 m.
Slammineraliseringsanlæg og slamtørningsanlæg	100 m.

Tekniske anlæg

94. Som et overordnet afstandskrav, bør høje objekter nær eltransmissions luftledningsanlæg som minimum placeres i en afstand, som svarer til objektets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

Høje elektriske ledende objekter nær eltransmissions jordkabelanlæg bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

Der accepteres ikke solcelleanlæg i servitutarealet for el anlæg.

Eltransmissionsanlæg er generelt sikret ved tinglyste servitutter. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt fra Energinet.

95. Rammeområderne D.2 og 4.D.3 er delvist beliggende i et class-location område (beskyttelsesområde ved naturgasledninger).

96. Placering af tekniske anlæg i kystzonen vil kun kunne accepteres, hvis en kystnær placering er påkrævet, eller hvor placering af tekniske anlæg uden for det kystnære område vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger. Dette gælder for eksempel tekniske anlæg i tilknytning til Ishøj Havn.

Solenergianlæg

97. Der er ikke udpeget arealer for etablering af store solenergianlæg på terræn

Vindmøller

98. Der kan ikke opstilles vindmøller over 25 meter.

Master, Antenner og digital infrastruktur

99. Antennesystemer bør placeres på eksisterende strukturer som master, fritstående skorstene, bygninger med mere end to etager eller lignende. Hvis dette ikke er muligt, kan en antennemast tillades.

100. Master og antenner skal placeres strategisk for at opfylde dækningsbehovet og minimere antallet af master.

101. Eksisterende og nye master kan med fordel bruges af flere operatører og til flere sendesystemer, i henhold til mastelovens regler.

102. Nye antenner og master skal, hvis muligt, placeres i nærheden af byer eller landsbyer.

103. Antenner og master skal integreres i omgivelserne. I nogle tilfælde kan masten camoufleres som en flagstang, men dette kan reducere funktionaliteten, øge omkostningerne og begrænse muligheden for fælles brug af masten.

104. Antenner må ikke placeres inden for områder med bygningsbevarende bestemmelser, medmindre det er nødvendigt for at opnå tilfredsstillende dækning. I sådanne tilfælde skal antennen være mindst muligt synlig fra gadeplan og tilpasses husets konstruktion og arkitektur.

105. Den visuelle påvirkning af master, antenner og tekniske bygninger skal begrænses, så de træder mindst muligt frem i landskabet. Der skal altid foretages en vurdering af mastens visuelle påvirkning.

106. Antennemaster må som udgangspunkt ikke opstilles inden for følgende områder:

- Fredskov og fredede områder
- Beskyttet natur
- Sø- og åbeskyttelseslinjer, skovbyggelinjer, kirkebyggelinjer og fortidsmindebeskyttelseslinjer
- Fortidsminder og beskyttede diger
- Beskyttede, værdifulde/bevaringsværdige landskaber
- Kirkeomgivelser, kirkeindsigtslinjer og -zoner
- Arealreservationer til infrastruktur

107. Antennemaster kan opstilles inden for følgende områder, hvis der er behov og alternative placeringer er undersøgt:

- Beskyttelsesområder, kulturmiljøer
- Øvrige områder med landskabsbeskyttelse
- Lavbundsarealer, potentielle vådområder

108. Antennemaster må opstilles i det åbne land uden for de nævnte områder, hvis de generelle retningslinjer og lovgivning er overholdt.

Husstandsvindmøller

109. Husstandsvindmøller må maksimalt have en total højde på 25 meter, og kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse eller lokalplan opstilles, hvis de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme, og såfremt værdifulde landskabs-, natur- og kulturværdier ikke forringes.

110. Husstandsvindmøller må ikke placeres i kystnærhedszonen samt i de grønne

111. Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt. Ellers vil det kræve fornyet landzonetilladelse.

Redegørelse - Tekniske anlæg

Tekniske anlæg omfatter trafikanlæg, forsyningsanlæg og -ledninger samt andre tekniske anlæg som for eksempel genbrugsplads, deponeringsanlæg, vindmøller, antennemaster m.v.

Fælles for disse anlæg er, at de skal placeres, så de påvirker boliger, erhverv og landskab mindst muligt. Generelt bør synlige tekniske anlæg begrænses.

Affaldsanlæg

Affaldsanlæg omfatter anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer affald og som er godkendelsespligtige efter Miljøbeskyttelsesloven.

Ishøj Kommunes affald håndteres af affaldsselskabet I/S Vestforbrænding. Vestforbrændingen varetager behandling og genanvendelse af affald samt genbrug.

Der er fastsat afstandskrav mellem en række forskellige typer affaldsanlæg og forureningsfølsom arealanvendelse. Afstandskravene er fastlagt ud fra en vurdering af, hvilke gener hver type anlæg kan tænkes at påføre omgivelserne. Der kan være risiko for lugtgener, støj, støv samt trafikbelastning.

Risikovirksomheder

Risikovirksomheder er virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Planlægning for risikovirksomheder skal ske i henhold til bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder.

Omkring risikovirksomheder, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, må der i kommune- og lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for en afstand af 500 meter, medmindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. Der er ikke udpeget arealer til risikovirksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav i Ishøj Kommune, jf. Fingerplanen 2019.

Gasledning

Af hensyn til gensidige påvirkninger og lynnedslag, anbefales det at placere høje konstruktioner (vindmøller, antennemaster etc.) i en afstand af minimum 2 gange den maksimale byggehøjde fra gasledningen. Hvis afstandskravene ikke kan overholdes, ønsker Energinet at blive hørt i ansøgningsfasen, så en individuel vurdering af evt. jordingsanlæg kan foretages inden en tilladelse foreligger.

Master, Antenner og digital infrastruktur

Master, antenner og teknikhuse skal harmonere med omgivelserne. Valg af mastetype kan ske i samarbejde mellem kommune og ansøger for at vælge den mest hensigtsmæssige mastetype, farve osv. Tekniske installationer skal så vidt muligt integreres i eksisterende bebyggelse. Hvis dette ikke er muligt, skal teknikhuse placeres og udformes, så de ikke virker dominerende i nærmiljøet.

Solenergianlæg

Det er en national interesse at fremme udbygningen af vedvarende energi i forbindelse med den grønne omstilling og en landsdækkende energiforsyning. I Ishøj Kommune står energisektoren for 32 % af vores CO₂-udledninger. Som en del af Ishøj Kommunes klimaplan for 2050 har byrådet en målsætning om at reducere udledningen fra energisektoren med 100% i 2030. For at opnå dette er der bl.a. et mål om at firdoble den lokale elproduktion fra solceller og vindmøller inden 2030. Det er en ambitiøs målsætning.

På den baggrund er der foretaget en kortlægning og analyse af muligheder for placering af vedvarende energianlæg (**store solenergianlæg og vindmøller på terræn**) i Ishøj Kommune.

Se analysen [**Her**](#).

Kortlægningen viser de omfattende statslige arealbindinger, som Ishøj Kommune er underlagt, og som væsentlig begrænser arealer til placering af solcelleanlæg og vindmøller. Det vedrører primært Fingerplanens arealreservation af transportkorridor og grønne kiler. Derudover er der en række planbindinger til hinder for VE-anlæg, herunder beskyttelseslinjer, beskyttet natur, fredskov og fredede områder.

Lovgivningen stiller desuden afstandskrav til boliger for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land og vindmøller. Minimumsafstand for solceller afhænger af, hvor mange sider af en bebyggelse, der planlægges at opstille solceller fra, og for vindmøller

afhænger det af møllens totalhøjde.

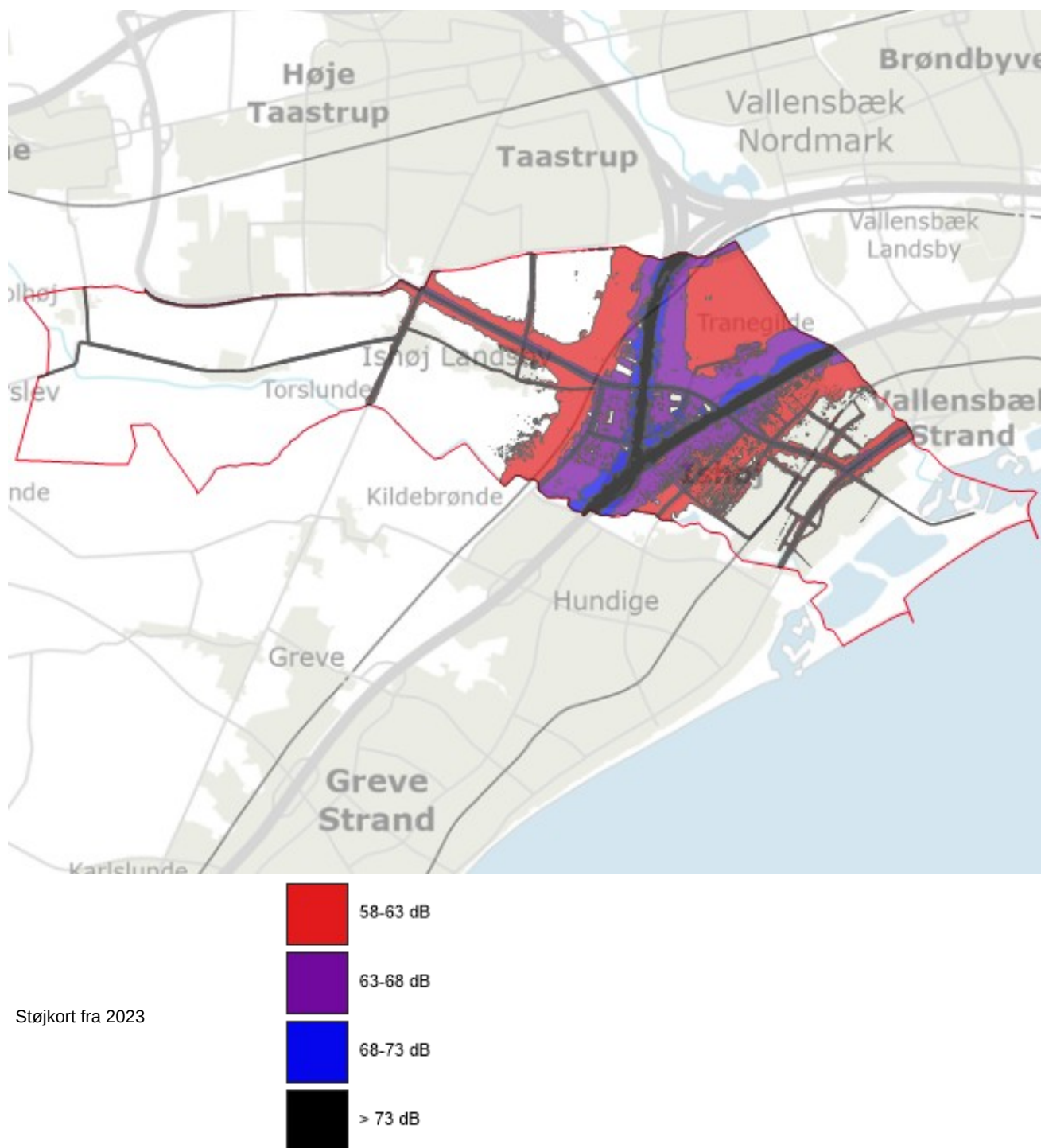
Som følge af nationale restriktioner er der i ikke udpeget nogle arealer i kommuneplanen til opstilling af solenergianlæg og/eller vindmøller.

Planlovens § 11a

Tekniske anlæg

11a, stk. 5. Beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg, vindmøller mv.

Lugt, støv, støj og anden forurening



Støj, støv, lugt og anden forurening

112. Ved udlægning af arealer til følsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. For støj fra veje, jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder, gælder som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledninger for støj.

Veje

113. Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom, skal det sikres, at støjbelastningen i boligområderne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra vejtrafik.

Ved udlæg af nye veje og ved udvidelse af eksisterende veje i eksisterende og planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik kan overholdes.

Jernbaner

114. Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende jernbaneanlæg, skal det sikres, at støjbelastningen i boligområderne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner.

Ved etablering af nye jernbaner og ved udvidelse af eksisterende jernbaner i eksisterende og planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner kan overholdes.

Virksomheder

115. Ved udlægning af områder til støjfølsom anvendelse skal der tages hensyn til eksisterende støjende virksomheder enten ved afdæmpning eller støjforanstaltninger, således at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra virksomheder kan overholdes i de støjfølsomme områder. Nyopførte boliger må, som udgangspunkt ikke gribe regulerende ind overfor virksomheders allerede eksisterende lovligt aktiviteter.

116. Ved udlægning af arealer til følsom anvendelse herunder boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål skal det sikres, at de ikke allerede er belastet af lugt, støv og anden luftforurening.

Redegørelse

Sydengen er et område, der er i gang med en transformation fra et blandet bolig- og erhvervsområde med mindre erhvervsvirksomheder til hovedsageligt boliger. Indtil området er fuldt omdannet, er der fokus på eventuelle miljøkonflikter mellem de eksisterende erhverv og de nye boliger.

Støjgener opstår, når støjende og støjfølsomme aktiviteter er placeret for tæt på hinanden. I forbindelse med kommuneplanlægningen skal det sikres, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse uden der foretages afhjælpende foranstaltninger. Ved udarbejdelse af lokalplaner vil der blive indarbejdet bestemmelser om støj og støjdæmpende foranstaltninger når der efter en individuel vurdering skønnes at være en potentiel overskridelse af de vejledende støjgrænser.

I Ishøj Kommune er borgerne belastet af støj fra bl.a. motorvejstrafik, S-tog, og fra højhastighedsbanen mellem København og Ringsted, der blev indviet i 2019. Trafik og støj der er statslig reguleret, og derfor udenfor Ishøj Kommunes kontrol. Der er flere strækninger langs vejene, hvor støj fra trafikken overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det er derfor generelt nødvendigt med et fokus på reducere af støj både ved eksisterende og fremtidige støjfølsomme bebyggelser.

Trafikstøj

Mange danskere er generede af støj fra biler, tog og fly.

Vejstøj

Vejtrafik er den væsentligste kilde til støjproblemer i Danmark. Ifølge Miljøstyrelsen er op imod hver tredje bolig i Danmark belastet med støj over den vejledende grænseværdi, og knap 8 % af befolkningen er jævnligt generet af vejstøj i deres bolig. Ishøj Kommune har i 2024 fået foretaget en støjkortlægning, som viser at ca. 2892 boliger i Ishøj Kommune er belastet med støj fra veje over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB ved en beregningshøjde på 1,5 m. Hovedparten af de støjbelastede boliger er beliggende ved motorvejene, hvor det er staten som er ansvarlig for støjreducerende foranstaltninger.

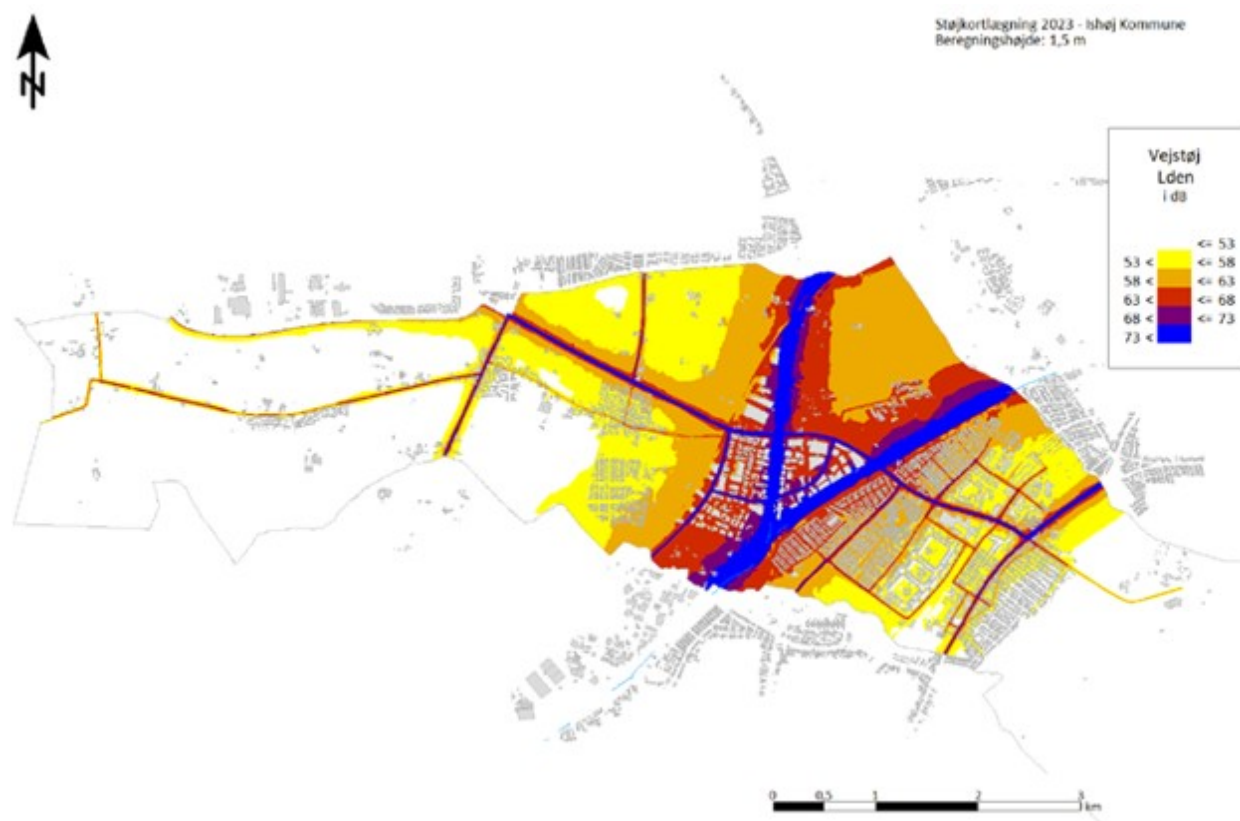
På basis af støjkortlægningen, har Ishøj Kommune også i 2024 udarbejdet en støjhandlingsplan for trafikstøj. Herfra arbejdes der videre med en række initiativer, hvor det er muligt for kommunen at reducere støjen fra de veje, hvor Ishøj Kommune selv er myndighed, og derfor kan regulere trafikken.

Støj fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, andelen af tunge køretøjer, hastigheden, vejbelægning, dæk m.m. og er vanskelig at sænke, når vejen først er anlagt. Det er derfor vigtigt, at der allerede i planlægningsfasen tages højde for støjen.

Der må ikke udlægges nye boligområder i støjbelastede områder medmindre der foretages afhjælpende foranstaltninger. Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener minimeres, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger 58 dB. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB og for rekreative områder i det åbne land 53 dB. I forhold til jernbaner er de tilsvarende

støjgrænser 64 dB, 69 dB og 59 dB. Ved planlægning i landzone af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg, skal støjgener minimeres og det skal sikres, at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens fastsatte grænseværdier. Ved planlægning af nye vejanlæg i landzone skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i de eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.

Se (Vejledning fra Miljøstyrelsen vedr. Støj fra veje) [Her](#).



Større veje og motorvej – Dagtimer i 1,5 meters højde. 2024. Kilde: Artelia

Jernbaner

Som for veje er det også i forbindelse med jernbaner vigtigt, at man i planlægningsfasen sikrer, at der ikke opstår støj- eller vibrationsproblemer.

Ved planlægning af nye jernbaneanlæg i landzone skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte boligområder.



Støj fra jernbaner - dagstimer i 1,5 meters højde. 2022 - kilde: Miljøstyrelsen

Virksomheder

For allerede eksisterende miljøgodkendelsespligtige virksomheder, er der en retssikring af virksomhedens miljøgodkendelse de første 8 år. Først herefter kan kommunen ved påbud ændre vilkår i denne. Hvis naboarealer inddrages til følsom anvendelse, skal det sikres at den følsomme anvendelse ikke griber regulerende ind overfor virksomhedernes allerede etablerede lovlige aktiviteter. Dette gælder for både støj, lugt, røg og anden luftforurening. Ved inddragelse af et areal til følsom anvendelse, påhviler det den der etablerer den følsomme anvendelse, at sikre sig imod virksomhedens lovlige aktiviteter. For at undgå sådanne konflikter er der udformet en

retningslinje, der sikrer, at områder til støjfølsom anvendelse ikke kan rykke tættere på eksisterende virksomheder, end at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes i de støjfølsomme områder.

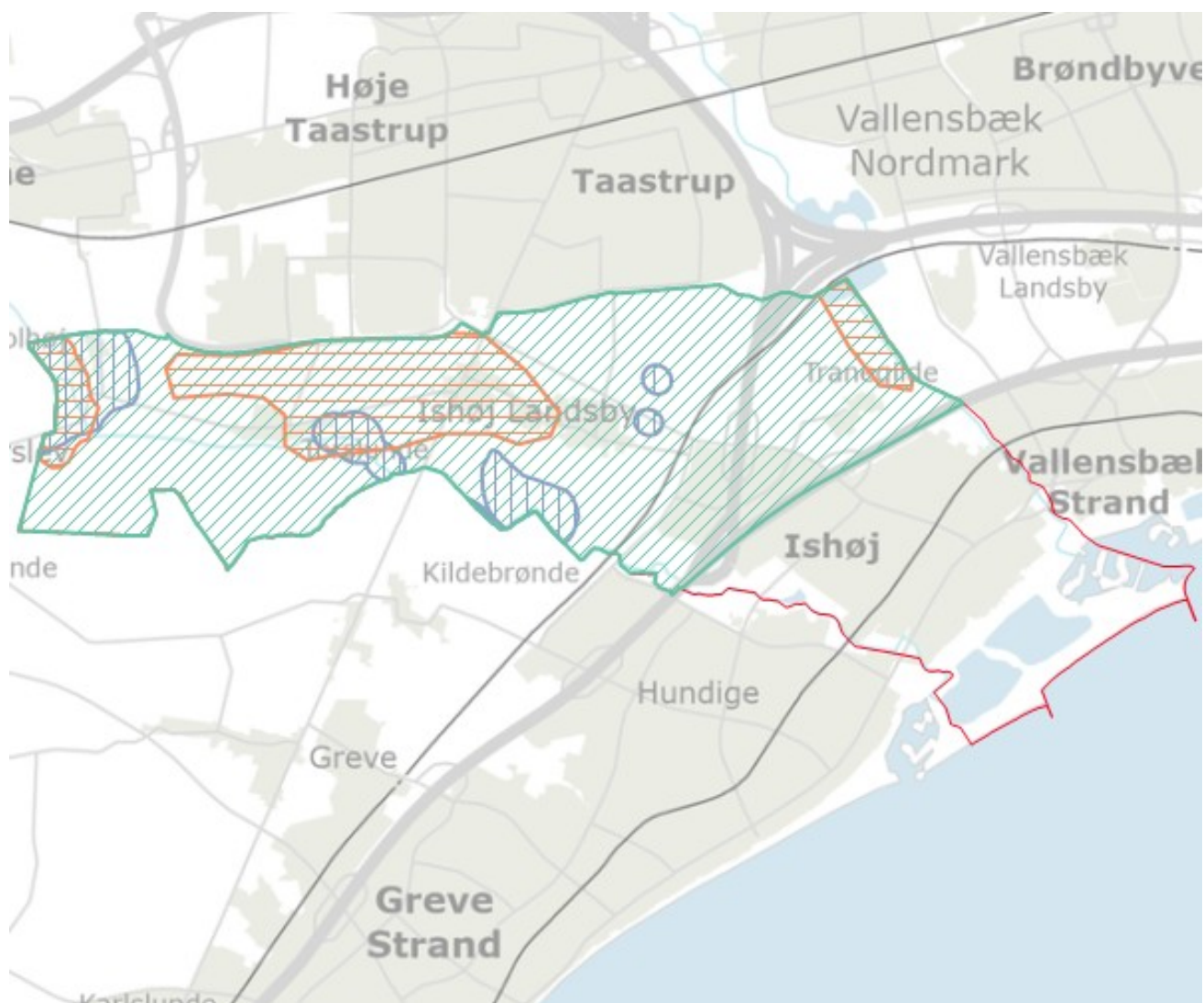
Planlovens § 11a

Lugt, støv, støj og anden forurening

11a, stk. 7. Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. 15a.

11a, stk. 8. Sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog 15b.

Grundvand



Boringsnært beskyttelsesområde

Nitratfølsomme indvindingsområder

Områder med særlige drikkevandsinteresser



Boringsnært beskyttelsesområde



Nitratfølsomme indvindingsområder



Områder med særlige drikkevandsinteresser

Grundvand

117. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD skal som hovedregel friholdes for byvækst og ændringer i arealanvendelsen til mere grundvandsbelastende aktiviteter.

118. I boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) må der ikke etableres eller påbegyndes grundvandstruende aktiviteter.

119. Vand fra afværgepumpning, grundvandssænkninger og lignende, der er uegnet til drikkevandsformål, skal under afvejning af lokale forhold søges udnyttet til natur/erhvervsmæssige formål eller lignende, hvor en ringere vandkvalitet kan accepteres.

120. Det er ikke tilladt at bruge pesticider på de jorde, som Ishøj Kommune ejer og/eller forpagter ud. Ishøj Kommune henstiller til, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

121. Ved planlægning for virksomheder eller større anlæg inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområde og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet skal følgende retningslinjer følges:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Arealerne skal forsynes med opkant, have hældning bort fra kant eller på anden måde sikres at overfladevand ikke nedsiver langs kanten af arealerne.
- Al oplag af grundvandstruende materialer skal være sikret mod vejrlig, og befæstning/gulve skal være etableret som tæt belægning.
- Olie og flydende kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret så de er beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal være sikret mod påkørsel. Ikke dobbeltvæggede beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil.
- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Åbne grøfter/render og regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

Redegørelse - Grundvand

Grundvandsbeskyttelse

Kommunen skal sikre, at der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen, når der planlægges for byudvikling. En stor del af grundvandsbeskyttelsen sker med udgangspunkt i Miljøbeskyttelsesloven, men det er ved kommuneplanlægningen, at kommunerne fastlægger arealanvendelsen og i den sammenhæng skal sikre, at risikoen for grundvandsforurening minimeres.

Kommunen skal i kommuneplanlægningen friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse samt følsomme indvindingsområder for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper eller anlæg.

Kommunen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Vest for Køge Bugt Motorvejen er kommunen udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, og øst for Køge Bugt Motorvejen er kommunen udpeget som område med drikkevandsinteresser. Omkring 18 procent af kommunens areal er udpeget som nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), der blandt andet i relation til byomdannelse betragtes som den mest sårbare områdeudpegning, hvor grundvandet skal beskyttes ekstraordinært

Der er udpeget boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for de almene vandforsyninger i kommunen for at forhindre og begrænse risikoen for forurening af grundvandet i boringernes nærområde og derved beskytte grundvandet.

Vandforsyning

Der indvindes store mængder grundvand i Ishøj Kommune til produktion af drikkevand til kommunens borgere samt Storkøbenhavn, derfor er det vigtigt at vandkvaliteten ikke forringes. HOFOR har 4 kildepladser i kommunen, hvorfra der årligt indvindes ca. 6 mio. m³ grundvand til drikkevand. Ishøj Forsyning har tilladelse til at indvinde 800.000 m³ grundvand pr. år til drikkevandsproduktion. Derudover er der 50 private indvindingsboringer, hvoraf de 36 bruges til drikkevandsforsyning, og 14 boringer bruges til vanding af afgrøder og husdyr.

Link til Grundvandsredegørelse 2025 [Her.](#)

Spildevand

Spildevandsplan

Spildevandsplanen 2024-2034 fastlægger rammerne for håndteringen af spildevand i kommunen og er administrationsgrundlaget for gennemførelse af tiltag på spildevandsområdet. Planens visioner og målsætninger skal gennem forskellige konkrete tiltag sikre en forsvarlig håndtering af spildevand for at beskytte vandmiljøet og vores borgere, herunder at bortlede, rense og udlede spildevandet miljømæssigt forsvarligt.

Spildevandsplanen er bindende for kommunen, hvor Ishøj Forsyning selv bestemmer hvordan tiltag i kloakeringsområderne skal realiseres. For borgere og virksomheder er spildevandsplanen en orientering om de kommende års tiltag og initiativer på spildevandsområdet.

Ishøj Kommune er separatkloakeret, hvilket betyder at regnvand og spildevand ledes til to separate ledninger. Regnvandsnettet leder overfladevandet til Køge Bugt.

Spildevandsnettet transporterer alt spildevand til Renseanlæg Avedøre i Hvidovre Kommune, som drives af selskabet BIOFOS. BIOFOS ejes af 15 kommuner i hovedstadsområdet og renser spildevandet for 1,2 indbyggere på de tre renselanlæg, Lynetten, Avedøre og Damhusåen. Ishøj Kommune afleverer ca. 1,1 mio. m³ spildevand til BIOFOS årligt.

Der er vedtaget en ny spildevandsplan i 2024. Læs den [her](#).

Regnvand og klimatilpasning

Fremtidens klima i Danmark, herunder øget nedbør og stigende grundvandsstand, vil få konsekvenser for kloaksystemet og måden regn- og spildevand håndteres i Ishøj Kommune. Med vedtagelsen af spildevandsplanen har Ishøj Forsyning fået kompetence til at udføre supplerende klimatilpasningstiltag.

Klimatilpasning skal indtænkes i planlægning, byggemodninger, byggerier, infrastrukturprojekter m.v. for at minimere skade som følge af klimaforandringer på mennesker, ejendomme og miljø. I nye byområder skal den lokale håndtering af regnvandet

håndteres i planlægningen, fx ved at opsamle vandet til brug, nedsivning, i regnvandsbede, faskiner, forsinkelse eller ved at mindske befæstelsesgraden. Derudover er det vigtigt at de gældende afløbskoefficienter overholdes af borger, virksomheder og bygherrer.

Klima

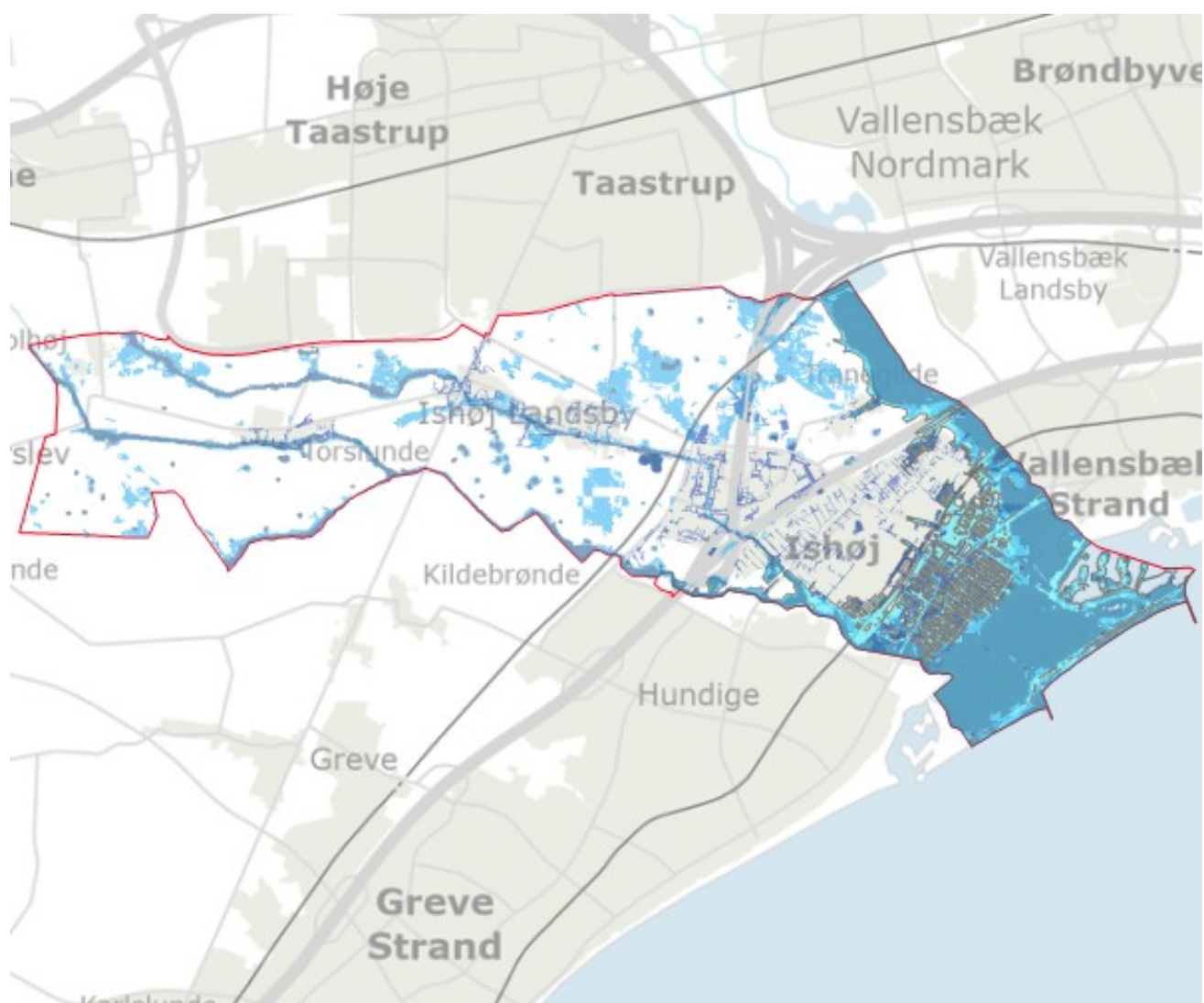


Planlovens § 11a

11a, stk. 18 Udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

11a, stk. 19. Friholdelse af arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse, jf. kapitel 2 i lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.

Områder med væsentlig risiko for oversvømmelse



Oversvømmelse fra hav ved 100 års hændelse

Oversvømmelse fra regnvand ved 100 års hændelse

Terrænnært grundvand 0.5 - 1 m

Terrænnært grundvand 0 - 0.5 m



Klimatilpasning

122. Oversvømmelsestruede arealer på grund af grundvand, regnvand og havvand fremgår af kort.

123. Ved detailplanlægning i områderne skal det sikres, at områderne disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet af grundvand, regnvand og/eller havvand.

124. Ved planlægning af byudvikling, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. skal der foretages en vurdering af oversvømmelsesrisiko og muligheder for afværgeforanstaltninger.

125. Arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger fx sokkelkote mv. der sikrer bygninger og tekniske installationer mod oversvømmelse.

126. Afvanding skal indgå i fremtidige kommunale planer. Der skal eksempelvis indarbejdes områder, der kan benyttes til kontrollerede oversvømmelser, rekreative områder med flere funktioner og/eller etablering af våde enge for bl.a. at fremme naturoplevelserne i kommunen.

127. Ved nybyggeri, større renoveringer og befæstning af større arealer skal det sikres, at vand kan løbe hen og opsamles der, hvor det gør mindst skade.

128. Der skal i lokalplanlægningen indarbejdes plads til regnvandet. Ved planlægning i nærhed til oversvømmelsestruede arealer bør de med fordel indgå i regnvandshåndteringen. Anlæg til regnvandshåndtering og klimatilpasning skal som udgangspunkt indgå i rekreative, arkitektoniske og/eller funktionelle løsninger, som en integreret del af det aktuelle område (Lokal afledning af regnvand/LAR kan fx være i form af nedsivning, rensning eller forsinkelse inden udledning til vandområde/eller regnvandsledning)

129. For anlæg og installationer, der er særligt følsomme over for oversvømmelse, kan der om fornødent stilles krav om højere sikringsniveauer efter en konkret vurdering, dersom anlægget er af en sådan betydning, at en sikring imod hændelser med gentagelseshyppighed på 100 år ikke vurderes acceptabelt.

Redegørelse

Oversvømmelsestruede arealer

Strandområdet er sårbart overfor kraftige nedbørshændelser, høj vandstand i Køge Bugt samt høj grundvandsstand.

Den centrale del af Ishøj er især sårbart overfor kraftige nedbørshændelser samt oversvømmelse fra St. Vejle Å, Ll. Vejle Å og Baldersbækken.

Landsbyerne er især sårbare overfor kraftige nedbørshændelser, hvor grundvandet visse steder også kan stå højt i de våde perioder.

Klimatilpasning

Klimaændringerne vil medføre øgede nedbørsmængder, hyppigere ekstremnedbørshændelser samt stigende vandstande i havet og i grundvandet. Ishøj Kommune er som kystkommune særligt sårbar over for følgerne af højvande i Køge Bugt og mere nedbør. Endvidere er der mange steder i kommunen et højtstående grundvandsspejl. Hele vandkredsløbet er derfor vigtigt, når kommunens klimatilpasning skal planlægges og udføres. Der sker derfor en løbende tilpasning af afløbssystemet, vandløb, veje, diger og den generelle arealanvendelse til det fremtidige klima.

Klimatilpasning giver nye muligheder for at anvende vand i byen og grønne områder ved at tilbageholde, forsinke og styre ekstreme regnvandshændelser frem for kun at øge kapaciteten af kommunens afløbssystemer. Der skal derfor tages højde for klimaændringerne og de øgede regnmængder allerede på planlægningsstadiet af nye byområder og ved renovering samt genplanlægning af eksisterende byområder. Bassiner til regnvand kan f.eks. etableres som søer, der kan anlægges i bymiljøet med henblik på at skabe flere rekreative områder til glæde for byens borgere.

Oversvømmelseskortet viser udbredelse af vand på overfladen ved en 100-års-hændelse for regn. Der ses områder, hvor der minimum vil være 10 cm vand på terræn. Beregningerne er udført af SWEKO i 2018.

Klimaforandringerne og de stigende temperaturer vil forventeligt betyde mere nedbør. I fremtiden forventes særligt vinternedbøren at øges med omkring 40% ca. 30 år frem stigende til ca. 250% om ca. 100 år og der vil kun meget sjældent falde sne. Om sommeren i fremtiden forventes nedbøren at falde primært som skybrud efterfulgt af tørkeperioder (IPCC, 2023). Allerede nu kan opleves at der kommer samme mængde nedbør om sommeren – dog kun ved 2-3 skybrud om måneden og ellers tørkeperioder. Denne tendens forventes at fortsætte og eskalere i fremtiden.

Havvandsstigning og stormflod

Havvandsstigning og hyppigere stormflod vil i fremtiden gøre Ishøj Kommunes kystområder mere sårbare overfor oversvømmelser.

Ishøj Kommune indgår i risikoområdet for Køge Bugt, der er udpeget som et af de danske risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko. Denne udpegning er sket som led i den danske implementering af EU's oversvømmelsesdirektiv. For de udpegede områder skal der udarbejdes og siden revideres risikostyringsplaner.

Risikostyringsplanen for Ishøj Kommune indeholder initiativer, der skal medvirke til at reducere risikoen for oversvømmelse. Den gældende risikostyringsplan er vedtaget den 5. oktober 2021. Der skal være vedtaget en ny risikostyringsplan senest i 2027.

Ishøj Kommune er beskyttet mod en vandstand op til ca. kote 2,4m (DVR90), da dette er de oprindelige dige højder. Herefter vil vandet kunne brede sig ind over de indre diger ved Ishøj Havn. Skulle denne kote overskrides, kan der ske betydelige oversvømmelser af de bagvedliggende landområder.

Det ydre dige i strandparken oversvømmes, på det laveste punkt ved en vandstand i kote 2,7 m. Ved en vandstand i kote 3,0 eller lavere vandstand med bølger er der flere muligheder for gennembrud.

En stormflod fra syd i Køge Bugt med en vandstand på 2,84 m vil svare til en 1872 hændelse i 1990. Fremskrives dette til 2070, vil den forventede vandstandsstigning være 60cm og dermed vil en 1872 stormhændelse være tæt på 3,5m (DVR90) plus evt. bølge højder. En sådan hændelse vil kunne medføre, at hovedparten af kommunens areal syd for Ishøj Strandvej vil blive oversvømmet, og oversvømmelsen vil langs St. Vejleå brede sig helt op til Vallensbæk Sø og Tranegilde Mose. Dele af Tranegilde Landsby vil også blive oversvømmet, samt nyttet haverne langs St. Vejleå og Ishøj Fritid & Idrætscenter. Arken Museum, Ishøj Bycenter, Ishøj Varmeværk samt S-banen ved kommunegrænsen mod henholdsvis Greve og Vallensbæk er sårbare lokaliteter ved havvandsstigning i Ishøj Kommune. En sådan oversvømmelses faktiske udbredelse er dog begrænset af stormflodens vandstandsforløb og faktiske tidlige udstrækning.

En fremtidig beskyttelse af Ishøj Kommune mod stigende vandstande indebærer en forhøjelse af det eksisterende dige. Omkring havnearealerne vurderes det relevant at se på alternative løsninger. Her kan der arbejdes med en indre sikring omkring havnen med forhøjelse af eksisterende dige og dernæst arbejdes på en opdateret afvandingsløsning for bagvandshåndtering i de 4 nordlige strandparkssøer.

Ishøj kommune har sammen med de 3 andre beliggenhedskommuner i Strandparken I/S besluttet at fremme et projektforslag til kystbeskyttelse. I projektforslaget er der taget udgangspunkt i en såkaldt 1872-hændelse. Hændelsen er udtryk for en ekstrem vejr-situation med en vandstand på mere end 2,86 meter over normalen og med en orkan fra øst. I projektforslaget er hændelsen fremskrevet med 50 år, så der anlægges med en forventet levetid på 50 år. Konkret svarer det til, at de indre diger hæves fra de nuværende 2,2 meter til ca. 3,5 meter, mens der for de ydre kliddiger påregnes et såkaldt bølgetillæg, så de får en konstruktionshøjde på op til 4,0 meter mod de oprindelige 2,9 meter. Projektet har modtaget ca. 22 mio. Kr. i tilskud fra den statslige kystpulje. Projektet kan blive justeret i en detail projekteringsfase.

Læs mere om projektet [her](#).

Det valgte niveau for generel stormflodssikring skal være udgangspunktet for overordnede anlæg til stormflodsbeskyttelse, men afskærer ikke kommunen fra at godkende ansøgninger om individuelle kystbeskyttelsesforanstaltninger med et højere niveau for særligt følsomme anlæg.

I planlægningen af de kystnære dele af kommunen skal der generelt tages højde for en fremtidig havvandsstigning, med deraf følgende oversvømmelsesrisiko, og for stigende grundvandsstand. Behovet for lokal terrænregulering og anden tilpasning skal vurderes konkret.

I de udpegede områder med oversvømmelsesrisiko, som vist på kortet, skal lokalplaner sikre, at byggeri med afværgeforanstaltninger som udgangspunkt skal sikres til de angivne vandstands-niveauer. Der skal tages højde for dynamisk udbredelse af oversvømmelse og i bølgeudsatte områder om nødvendigt også for et tillæg til sikring imod bølgeoverskyl, dige gennembrud og lign.

Erosion

Generelt er erosion ikke det store problem i Ishøj Kommune. Strandparken giver en fremskudt beskyttelse mod både erosion og højvande. Havnen og en del af stranden har en lille erosionsrate. Et mindre område af stranden øst for høfte samt en del af stranden ned mod Hundige Strand udsættes for en moderat erosion. Så der er ikke umiddelbart behov for afværgeforanstaltninger i forhold til erosion. Med fremtidens klima vil vandstanden dog stige hvilket betyder der skal indfinde sig ny ligevægt for kystprofilen ud for strandparken. Det vil øge erosionspresset på klitterne hvorfor løbende vedligehold og tilføring af tilstrækkeligt sediment i kystprofilen vil være relevant i samspil med en forhøjelse af kliddigerne.

Grundvand

På Sjælland forventes grundvandsdannelsen at stige fra ca. 48 mm/år til 51 mm/år i de kommende år. Dette vil medføre en stigning i grundvandsspejlet på 0,25-1 m. På Vestegnen forventes det at grundvandet vil stige op til 0,3 m. I store dele af Ishøj Kommune er der ca. 1 meter til grundvandet, og i det kystnære område ligger grundvandet tæt på terræn. Den kraftige vandindvinding i kommunen kan have indflydelse på om grundvandet stiger, falder eller forbliver i samme niveau som følge af klimaændringerne. Stigende grundvandsstand vil medføre stigende vandstand i søer og åbne regnvandsbassiner.

Med den forventede stigning i havvandspejlet forventes der at ske en tilsvarende stigning i det terrænnære grundvand tæt på kysten. Dette vil give en øget opdrift på kystnære bygninger og andre konstruktioner. Drænede områder forventes dog ikke umiddelbart at opleve en 1:1 stigning i grundvandsspejlet ift. havvandstanden, men disse områder vil til gengæld opleve en øget mængde drænvand, der skal bortledes. Tilsvarende vil kloaksystemet opleve en øget indtrængning af grundvand i ledningsnettet, hvis ledningerne ikke er tætte.

I planlægningen skal der generelt tages højde for stigende grundvandsstand, og behovet for lokal terrænregulering og anden tilpasning skal vurderes konkret.

Planlovens § 11a

11a, stk. 18 Udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

11a, stk. 19. Friholdelse af arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse, jf. kapitel 2 i lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.

Om planen

Hvad er en kommuneplan?

Hvert fjerde år, inden udgangen af andet valgår, skal Byrådet vedtage en planstrategi. Strategien sætter fokus på de strategiske linjer for kommunens udvikling i de efterfølgende 12 år. Med planstrategien tages der også stilling til i hvilket omfang, som kommuneplanen skal revideres.

Kommuneplanen er udmøntningen af byrådets overordnede visioner for, hvordan Ishøj Kommune skal udvikle sig og revideres hvert 4. år. Dvs. at i kommuneplanen revideres eventuelle kommuneplanrammer og retningslinjer, så den fysiske udvikling, som byrådet har besluttet, kan omsættes i lokalplaner og andre tilladelser. Kommuneplanen er bindende for byrådet, som skal arbejde for planens gennemførelse. Der kan ikke dispenseres fra en kommuneplan, men byrådet kan vedtage tillæg til kommuneplanen, hvor en ramme eller retningslinje ændres.

En kommuneplan består overordnet af:

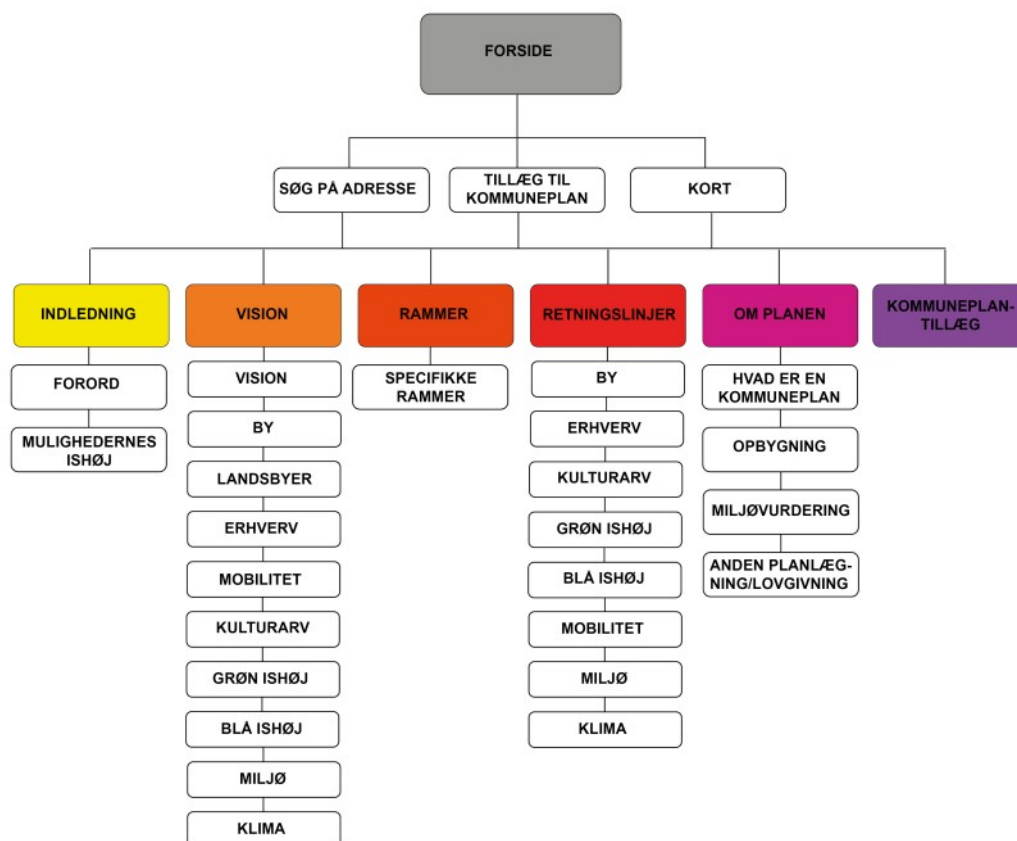
Hovedstruktur/Vision, som beskriver de overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse.

Retningslinjer, som fastlægger hvilke hensyn, der skal tages i bestemte områder, og hvordan ansøgninger om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning skal administreres. Retningslinjekortene udstilles i det nationale kort – plandata.dk

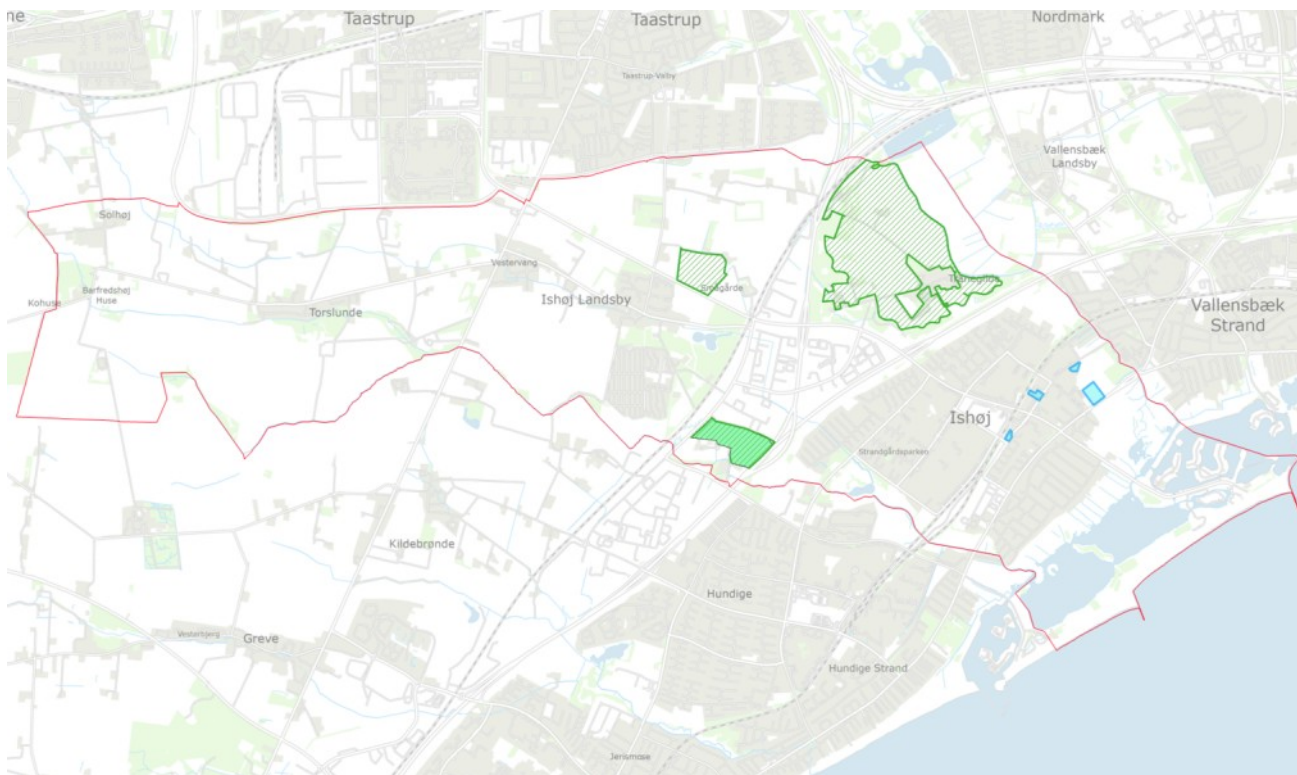
Redegørelse, for eksisterende og fremtidige arealanvendelse samt sammenhæng med lovgivning og andre planer.

Rammer for lokalplanlægning, som fastsætter det overordnede indhold af fremtidige lokalplaner.

Kommuneplanens opbygning



Miljøvurdering



Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter stiller krav om, at ændringer i eksisterende planer, der har væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021, med de ændringer, der følger af § 8 i lov nr. 900 af 21. juni 2022. LBK nr. 4 af 03/01/2023

Miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2025-2037 for Ishøj Kommune omfatter de fysiske ændringer, der er foretaget i hovedstruktur, herunder ændringer i rammer og retningslinjer i forhold til den gældende Kommuneplan 2020-2032.

I henhold til miljøvurderingsloven er der pligt til at miljøvurdere planer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. For at vurdere om en plan skal miljøvurderes foretages en screening af planen.

Kommuneplanen fastlægger på overordnet niveau mål, retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i kommunen. Derfor skal kommuneplanforslag også vurderes på overordnet niveau. Dette medfører, at vurderingen således koncentrerer sig om generelle

vurderinger af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet, og hvilke eventuelle afværgeforanstaltninger, det bør overvejes at inddrage i forbindelse med detailplanlægning af f.eks. infrastruktur eller byudvikling.

Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

Miljøscreening kan læses **her**:

Forhold til lovgivning og overordnet planlægning - Kommuneplan 2025-2037

Planloven

Planloven har til hensigt at sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø samt klima og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning

Fingerplanen gælder for 34 kommuner i hovedstadsområdet. Kommunernes planlægning må ikke være i strid med Fingerplanens bestemmelser og arealudpegninger.

Stationsnærhedsprincippet

Fingerplanen fastsætter, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byomdannelse styrker den kollektive transport og modvirker trængsel. Der skal derfor fortrinsvist bygges tæt i de stationsnære områder og arbejdskraftintensive erhvervsbygninger og publikumstunge funktioner på over 1.500 etagemeter må kun under særlige omstændigheder placeres mere end 600 meter fra en station.

De grønne kiler og transportkorridoren

I Ishøj Kommune er næsten hele landzonearealet i den vestlige del af kommunen samt en stor del af byzonearealet langs ådalene og kystzonen omfattet af Fingerplanens bestemmelser for de ydre, indre grønne kiler samt grøn kystkile ved Køge Bugt Strandpark. Fingerplanen fastsætter, at de grønne kiler ikke må inddrages til byzone eller anvendes til bymæssige fritidsanlæg. Fingerbystrukturen indebærer således, at områderne mellem byfingrene friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål og fastholdes som

grønne kiler til regionale fritidsformål. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet.

Ishøj Kommunes eksisterende byzoneareal grænser op til de grønne kiler og transportkorridoren og udover nogle mindre arealer, som er taget ud af grøn kile i forbindelse med de seneste Fingerplanrevisioner, har kommunen meget få muligheder for at øge byzonen. Langt det meste boligudvikling kan derfor kun ske indenfor den eksisterende byzone – herunder via omdannelse.

Fingerplanen er blevet revideret i 2013, 2017 og 2019. Ved alle tre revisioner har Ishøj Kommune indgivet en række høringssvar, der har haft til formål at øge byzonearealet til by- og erhvervsudvikling og sikre Ishøj Kommunes fortsatte udvikling og understøtte en fortsat udvikling af hovedstadsområdet.

Greater Copenhagen

Ishøj Kommune er en del af Greater Copenhagen, der er et kommunalt og regionalt samarbejde med sammenlagt 85 kommuner i både Sjælland og Skåne samt alle regioner i Skåne og Østdanmark. Greater Copenhagen har til formål at skabe vækst og udvikling, der bygger på engagement i hele det østlige Danmark og Sydsverige.

Under det fælles navn Greater Copenhagen får Ishøj Kommune international gennemslagskraft. Ishøj Kommune anerkender og bruger de forskellige styrker, der er i Greater Copenhagen, fordi det stiller kommunen stærkere i den globale konkurrence. Vi har en fælles vision og en vifte af initiativer, som skal skabe arbejdspladser og vækst i hele Greater Copenhagen.

Ishøj Kommune – Planstrategi 2024 – 2036

Ishøj Byråd vedtog i 2024 Planstrategi 2024 - 2036, der skal forstærke det grundlag, som fremtidens Ishøj skal bygge på. I planstrategien fremlægger byrådet sine overordnede mål for kommunens fremtidige udvikling.

Planstrategien er delt op i følgende 6 kapitler:

Fysiske rammer der fremmer livskvalitet og fællesskaber

Kvalitet i de fysiske rammer handler bl.a. om at skabe attraktive byrum og pladser, som man har lyst til at tage ophold i fremfor blot at haste igennem. Kvalitet i byen handler om at skabe nye rammer for fællesskaber fx ved at etablere mødesteder, som er tilgængelige og

attraktive for alle uanset livssituation og ophav. Det er også vigtigt at få sikret det fælles ejerskab til byens rum, så flere oplever sig ansvarlige for at værne om byens uderum.

Vi skal sikre, at hver gang kommunen udvikles så skal projekterne "give tilbage" til byen eller stedet i form af grønne byrum og fremme af biodiversiteten, nye rekreative muligheder, gode parkeringsløsninger, en mere hensigtsmæssig infrastruktur mv. Vi skal sikre et stærkt ejerskab til omdannelsen bl.a. ved at give plads til at borgerne inddrages i udformningen af byens pladser og mødesteder. Også fordi et større ejerskab styrker det fælles ansvar. Vi skal også være endnu bedre til at forbygge støj fra vejene og derigennem sikre bedre rammer for borgernes sundhed.

Styrket boligforsyning og demografisk balance

Udgangspunktet for vores boligudbygning er et stærkt fokus på kvalitet. Nye investeringer i byen skal hjælpe med at udvikle byen og tilføre kvalitet i form af flere grønne områder, mere natur, flere attraktive mødesteder, gode parkeringsløsninger mv. Derfor stiller vi krav til alle der ønsker at investere i Ishøj om at projekterne skal give tilbage til byens borgere. Det betyder også at vi bygger i højden, hvis det giver os flere attraktive byrum med plads til fællesskaber, flere grønne områder, parkeringsløsninger i konstruktion etc. Udviklingen af byens rum er et vigtigt indsatsområde når kommunen skal omdannes og gøres mere attraktiv.

I Ishøj vil vi gribe behovet for flere boliger som en mulighed for at styrke Ishøj kommune.

Styrkelse af vores naturværdier

Naturen og biodiversiteten er under pres. Både internationalt og nationalt taler man i disse år om en biodiversitetskrise, hvor mange arter uddør og forsvinder helt. I Ishøj Kommune har vi vedtaget en biodiversitetsstrategi med tilhørende handlingskatalog. Vi har et stort potentiale for at forbedre naturens tilstand. Selvom pladsen er trang, kan vi arbejde målrettet på at forbedre den eksisterende natur og skabe sammenhæng til omkringliggende natur.

Den grønne struktur i Ishøj By skal fortsat styrkes med kreative løsninger og indbydende rum og forbindelser. Eksisterende grønne byrum skal bevares og udvikles som et aktiv i byudviklingen og med gode rammer, der tilgodeser borgernes mangfoldige behov.

Udvikling af de rekreative værdier ved vandet og kystsikring

I samarbejde med de fire andre kommuner i Køge Bugt Strandpark har Ishøj Kommune og Staten indgået en principaftale, der skal bane vejen for en modernisering af Strandparken. En rammelov for den fremtidige modernisering af Strandparken forventes vedtaget i løbet af 2025 og derigennem vil vi arbejde for at skabe de bedste forudsætninger for en strandpark, som både fungerer som fremtidssikret kystbeskyttelse og rekreativt område i høj kvalitet.

Styrkelse af mobiliteten

Det skal være let og rart at komme rundt både internt i kommunen men også på tværs af kommunegrænserne. Vi skal så vidt muligt vælge grønne transportformer, der ikke belaster miljøet unødigt.

Vi ønsker mere samkørsel og god fremkommelighed på vores veje. Vi vil arbejde for at skabe endnu bedre sammenhæng imellem forskellige transportformer, så man let kan kombinere cykel og forskellige former for offentlig transport. Derfor skal vi også fremadrettet skilte godt, bygge stationsnært og sikre gode oplevelser, så fordelene ved at færdes på en grøn måde er større end ulemperne.

Grøn omstilling og reduktion af CO2

Vi ønsker at fortsætte med at arbejde med skovrejsning, som udover CO2-fangst også skal bidrage med andre fordele. Bynære skove er attraktive for lokalområdet og skærmer mod ekstrem vind og hede. De er udflugtsmål i hverdagen og kan bidrage til øget sundhed for borgerne. Skovrejsning i områder med drikkevandsinteresser beskytter endvidere grundvandet.