

## Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2014-25

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser som rammer for lokalplaner, der tilvejebringes inden for det på illustrationen viste område.

Lokalplanområdet for lokalplan 1.75 Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19, Strandhaven er omfattet af kommuneplanramme 3.E.5 Det lille industriområde.

### Indhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.75 Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19, Strandhaven udarbejdes kommuneplantillæg nr. 3, som omfatter matrikel 19dæ, 19dz, 19dy, 19dx, 19dv, 19d, 19ee, 19ei, 19ek, 19el, 19em, 19en, 19fe, 19fd, 19fc, 19fb, 19fa, 19eø, 19eæ, 19ez, 19ey, 19ge, 19ex, 19ev, 19eu, 19et Ishøj By, Ishøj svarende til området for omdannelse og erhverv mod Ishøj Strandvej fra Helhedsplanen for 'Det lille erhvervsområde. Kommuneplantillægget sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og ønskerne for området:

Kommuneplantillægget deler kommuneplanramme 3.E.5 op i to nye kommuneplanrammer, én for omdannelsesområdet 1.B.25 Klimaparken og én for erhvervet mod Ishøj Strandvej 3.E.11 Erhverv mod Ishøj Strandvej.



| <b>3.E.5 Det lille industriområde</b> |   |
|---------------------------------------|---|
| Hovedanvendelse                       | Erhvervsområde  |
| Zonestatus                            | Byzone  |
| Bebyggelsesprocent                    | Maks. 80  |
| Maks. antal etager                    | 2 etager  |
| Maks. bygningshøjde                   | 9 meter   |
| Specifik anvendelse                   | Detailhandel, industri, værksteder, erhvervs-, kontor- og serviceerhverv                              |
| Bebyggelsesart                        | Erhvervs- og butiksbøgeri   |
| Særlige bestemmelser                  | Grundstørrelse min. 2.000 m <sup>2</sup> .<br>Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m <sup>2</sup> . |



| <b>Ny ramme 1.B.26 Klimaparken</b> |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | Blandet bolig- og erhvervsområde   |
| Zonestatus                         | Byzone   |
| Bebyggelsesprocent                 | Maks. 100  |
| Maks. antal etager                 | 8 etager   |
| Maks. bygningshøjde                | 28 meter   |
| Specifik anvendelse                | Bolig, offentlige og kulturelle institutioner, administrations- og kontorerhverv op til 1500 m <sup>2</sup> , blandede byfunktioner          |
| Bebyggelsesart                     | Etagebebyggelse, tæt-lav, kontor- og institutionsbøgeri  |
| Særlige bestemmelser               | Området er beliggende inden for fokusområde i forhold til klimatilpasning.<br><br>Klimatilpasning, antallet af etager og bebyggelsesart skal |

|  |  |
|--|--|
|  | følge vedtaget helhedsplan, Byomdannelse af "Det lille erhvervsområde", Ishøj, september 2015. |
|  | Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m <sup>2</sup> .  |



| <b>Ny ramme 3.E.11 Erhverv mod Ishøj Strandvej</b> |   |
|--|---|
| Hovedanvendelse                                    | Erhvervsområde  |
| Zonestatus   | Byzone  |
| Bebyggelsesprocent                                 | Maks. 80  |
| Maks. antal etager                                 | 2 etager  |
| Maks. bygningshøjde                                | 9 meter   |
| Specifik anvendelse                                | Værksteder, kontor- og serviceerhverv   |
| Bebyggelsesart                                     | Erhvervs- og butiksbøgeri   |
| Særlige bestemmelser                               | Grundstørrelse min. 2.000 m <sup>2</sup> .<br>Kontor- og serviceerhverv op til 1.500 m <sup>2</sup> . |

#### **Ændring af generelle rammer:**

Indenfor det stationsnære område fastsættes en parkeringsnorm på minimum 1 p-plads pr. bolig, både for tæt-lav og etageboligbebyggelser.

Det stationsnære område ligger indenfor 1.200 meter fra stationen, som er en knudepunktstation for S-tog og busser og i 2024 også for en letbane, der forbinder den sydlige hovedstadsregion med den nordlige på tværs af S-togslinjerne. Området serviceres derudover af busdrift. Det vurderes således at et minimumskrav på 1 p-plads pr. bolig vil være tilstrækkeligt og vil anspore indbyggerne til at benytte den kollektive transport, som derved vil blive styrket hvilket kan medføre en faldende CO2 udledning.

#### **Ændring af retningslinje**

Retningslinje nr. 89 foreslås udtaget, da analyser viser, at en 50 års regnhændelse i 2100 vil medføre oversvømmelser i stort set hele byen, med den største koncentration i de tætte områder, herunder Strandområdet, Ishøj Landsby, Tranegilde mm., hvilket kan være hæmmende for den fremtidige byudvikling indenfor den eksisterende by. De resterende retningslinjer under klima vurderes at være hensigtsmæssige og beskriver, hvordan der skal arbejdes med sikring, således at vandet tilbageholdes og ledes udenom bebyggelserne.

Retningslinje nr. 89 "I kommuneplanen skal der tages hensyn til de kommende klimaændringer, således at der fx ikke planlægges for byudvikling i områder, der på sigt vil have en risiko for at blive oversvømmet".