

Forslag

# Lokalplan nr. 1.59

Ishøj Centrum



Klydens Plads

2011



Ishøj Kommune

## **Hvad er en lokalplan?**

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan. Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser. Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning. Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i retningslinjer, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal påse at bestemmelserne overholdes.

Lokalplanen er udarbejdet af sbs rådgivning a/s i samarbejde med Ishøj Kommune.

# Indhold

## Redegørelse

Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanområdet	5

## Eksisterende forhold

Bebyggelsen	5
Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
Terræn og beplantning	7

## Fremtidige forhold

Lokalplanområdet	8
Anvendelse	8
Bebyggelsen	9
Ubebyggede arealer	9
Vej-, sti- og parkering	10
Renovation	11
Kystnærhedszone	11
Overordnet planlægning	12
Anden planlægning og lovgivning	12

## Offentliggørelse og retsvirkninger

Offentlig høring	16
Midlertidige retsvirkninger	17
Permanente retsvirkninger	17

## Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Anvendelse	18
§ 4 Udstykninger	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§ 6 Ledningsanlæg	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	22
§ 11 Grundejerforening	22
§ 12 Ophævelse af servitutter	23
§ 13 Ophævelse af lokalplan	23
Vedtagelsespåtegning	23

## Bilag

Kortbilag 1 - Matrikelkort og lokalplanafgrænsning 1:2000	24
Kortbilag 2 - Anvendelseskort 1:2000	25
Kortbilag 3 - Anvendelse af lokaler i stueetage 1:2000	26
Kortbilag 4 - Vej-, sti-, og parkeringsforhold 1:2000	27
Kortbilag 5 - Bebyggelsesprocent og etagehøjde 1:2000	28
Kortbilag 6 - Illustrationsplan 1:2000	29

Bilag 1: Designmanual	30
Bilag 2: Miljøscreening	36
Bilag 3: Servitutgennemgang	42



### Lokalplanområdet

Området er beliggende sydøst for Ishøj Station og pladsen "Ved Stationen". Det afgrænses af Vejlebrovej, Ishøj Stationsvej, Ishøj Strandvej samt rækkehusbebyggelsen Jægerbuen mod sydvest.

Lokalplanområdet er 85.630 m<sup>2</sup> stort og er omfattet af lokalplan 1.07.1. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 udlagt til område for blandede boliger og erhverv.

Området er i kommuneplanen klassificeret som lokalcenter. Der er pr. 1.5. 2009 registeret 1.648 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel i området. Der er i henhold til kommuneplanen mulighed for at etablere op til 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel og den største butik må højst være 1.000 m<sup>2</sup>.

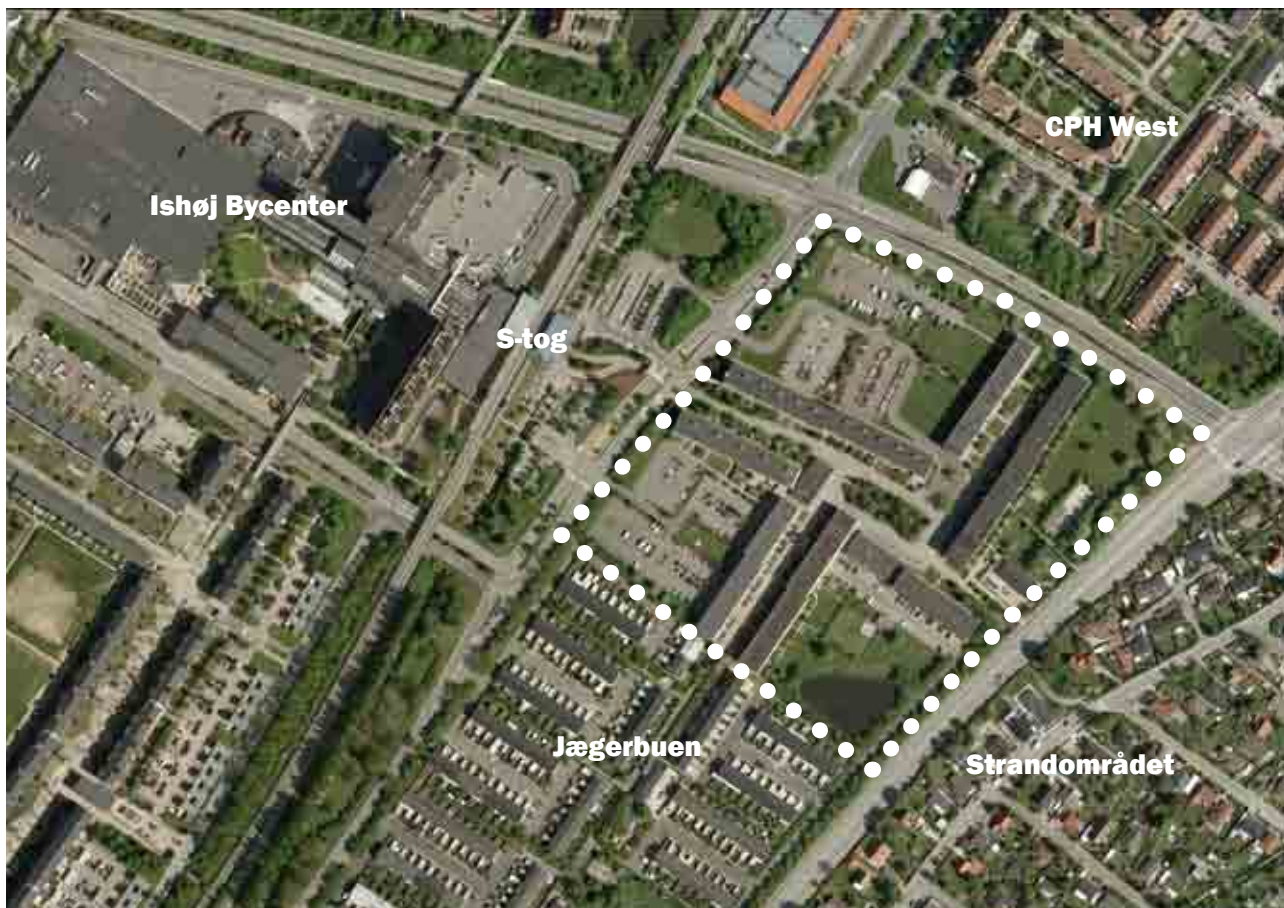


Tilbagetrukket stueetage

### Eksisterende forhold

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen er et elementbyggeri og opført fra 1967-71 og er meget tidstypisk. Den er et godt eksempel på at skabe en rationel og funktionsopdelte bebyggelse. Funktionsopdelingen ses i opdelingen mellem forretninger i bunden og beboelse på etagerne ovenover. Det afspejles ligeledes i bebyggelsens udformning, hvor stueetagen er tydeligt adskilt fra resten af bygningen ved at være tilbagetrukket og i en mørkere farve end de øvrige etager.



Oversigtskort med lokalplanområdets placering

Området er oprindeligt skabt som en moderne handełsgade og by-center. Bebyggelsen har fungeret som Ishøjs primære handelscenter frem til at Ishøj Bycenter blev bygget. Med den nye udformning af stationsforpladsen samt den niveaufrie adgang over Vejlebrovej til Ishøj Centrum, er oplevelsen af, at området er stationsnært og centralt placeret i Ishøj, blevet tydeligere.

Intentionen var, at stueetagen skulle være forbeholdt handel og gadeliv, som "frit" kunne flyde rundt om og ind under boligerne. Dette understreges af de gennemgange, som er i alle blokkene i stueetagen og som sikrer muligheden for at kunne bevæge sig uhindret igennem bebyggelsen.

Ishøj Centrum indeholder knapt 540 ejerlejligheder. Der er på området opført 8 boligblokke med varierende antal af etager mellem 1 og 5. Derudover ligger der en fritliggende bygning, der må anvendes til erhverv og offentlige formål samt en blok i tilknytning til blok 3, der udelukkende må anvendes til erhverv. Kortbilag 2 & 3.

Stueetagerne fremstår i dag mange steder med lukkede facader eller tildækkede vinduer og anvendes i dag til pulterrum, affaldsrum eller fællesrum. Flere steder ligger der forskellige typer af erhverv og en daginstitution.

#### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Vejadgang til bebyggelsen Ishøj Centrum sker to steder fra Vejlebrovej samt fra rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, der ligger sydvest for lokalplanområdet. Det tekniske anlæg på matr.nr. 6dd i lokalplanområdets østlige hjørne har vejadgang fra Ishøj Stationsvej. Kortbilag 4.

Stisystemet i bebyggelsen er en del af kommunens overordnede stinet og sikrer tryk færdsel, idet trafikformerne er separeret over lange strækninger for både bilister, cyklende og gående.

Centerstien løber fra Ishøj Station i nordvest til Ishøj Strandvej i sydøst. Stien er en del af Kulturaksen, som forbinder Ishøj Bymidte



Ishøj Centrum set fra stationen



Stiforløb i Ishøj Centrum

med kunstmuseet Arken og Strandparken. Fra rækkehusbebyggelsen i sydvest løber Jægerstien, der munder ud i Centerstien. Fra boligområdet mod nordøst løber Vejlebrostien under Ishøj Stationsvej og munder ud i Centerstien. Disse tværgående stier giver bl.a. forbindelse til Vejlebroskolen samt Ishøj Idræts- og fritidscenter.

Centerstien, Jægerstien og Vejlebrostien udgør bebyggelsens hovedstier. Hovedstierne fungerer desuden som brand- og redningsveje for bebyggelsen. I centrum af lokalplanområdet, hvor hovedstierne mødes, ligger områdets fælles opholdsplads, Klydens Plads. Pladsen blev moderniseret i 2009 og fremstår i dag med legeplads og en udendørs scene.

På nogle af bebyggelsernes bagsider er der anlagt mindre stier, som ligeledes fungerer som adgangsveje til bebyggelsen.

Der er tre parkeringsarealer. Der ligger to store parkeringsarealer med vejadgang fra Vejlebrovej og et mindre areal til parkering ved blok 3 med vejadgang fra rækkehusbebyggelsen Jægerbuen. Kortbilag 4.

### **Terræn og beplantning**

Bebyggelsens udearealer kan inddeles i 2 typer. Den ene type er de udvendige store friarealer med adgangsveje, større parkeringsarealer omgivet af græsplæner med spredte træer og afskærmende smalle hegnsplantninger mod vejanlæggene. Den anden type er adgangs- og opholdsarealer med stianlæg mellem boligblokkene, og med Klydens Plads, som nyt grønt byrum centralt placeret i bebyggelsen.



Stiforløb i Ishøj Centrum



Regnvandsbassinet på matr. nr. 6dh

1) Privat serviceerhverv omfatter handel, forretnings- og husholdnings-service, privat undervisning og sundhedsvæsen, hotel- og restaurationsvirksomhed med udendørsservering samt forlystelsesvirksomhed og kulturelle aktiviteter. Herudover den finansielle sektor samt transport og kommunikation til servicesektoren.

2) Liberalt erhverv omfatter selvstændig erhvervsvirksomhed indenfor brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser. Fx. advokater, arkitekter, praktiserende læger, dyrlæger, fysio-terapeuter, kiropraktorer, tandlæger, psykologer, revisorer, ejendomsrådgivere og ingeniører.

Området mellem blok 3 og 4 har et rekreativt præg fordi her ligger regnvandsbassinet på matr. nr. 6 dh og giver området et mere opdelt parkpræg. Sydøst for blok 1 og 2 findes et større sammenhængende grønt område med mindre bakkeformer, som er beplantet med græs og fritstående træer. Der er 3 legepladser udover Klydens Plads i området.

## **Fremtidige forhold**

### **Lokalplanområdet**

Intentionen med lokalplanen er at skabe mulighed for en modernisering og optimering af bebyggelsen, at forbedre uderummene i bebyggelsen og give mulighed for at understøtte bylivet i gadeplan. Det er således en del af lokalplanens formål at få mere liv på Centerstien, som er en del af Kulturaksen, og omkring Klydens Plads ved at åbne for mere 'kundeorienteret' erhverv, såsom detailhandel og privatservice, herunder restaurationsvirksomhed med udeservering.

Muligheden for at anvende en del af stueetagerne til beboelse vil ligeledes understøtte formålet om at få mere liv i gadeniveau. Hovedparten af stueetagerne i blok 2,4,6 og 8 kan således anvendes til boliger.

Antallet af boliger i området, kan ligeledes øges ved at etablere en ekstra etage på de blokke, der i dag har 3 og 4 etager og ved at stueetagerne i alle blokkene samt bygning 1 (B1) og bygning 2 (B2) kan anvendes til erhverv. Der er i bygning 1 samt enkelte steder givet mulighed for at anvende stueetagen til offentlige formål.

På kortbilag 2 & 3 fremgår placering af de forskellige anvendelser, herunder hvilke muligheder der er for placering af de forskellige typer af erhverv. Særligt omkring Klydens Plads er det ønsket at fremme private serviceerhverv og detailhandel for at bidrage til aktivitet på og omkring pladsen. Kortbilag 3. Derudover skabes der mulighed for etablering af grønne (bæredygtige) tiltag, som fx lokal afledning af regnvand ved at reducere de belagte arealer og give plads til flere regnvandsbassiner og ved at give mulighed for grønne tage.

Hvis der er ønske om en yderligere fortætning eller udbygning af området, vil dette kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

### **Anvendelse**

Lokalplanområdet består af 4 delområder. Delområder og anvendelse fremgår af kortbilag 2 & 3.

Delområde I omfatter blok 1 til 8 samt bygning 1 (B1) og 2 (B2).

I blok 1 til 8 skal 1. - 5. etage anvendes til boligformål.

Stueetagerne i blok 1-8 må anvendes til erhverv, herunder privat serviceerhverv<sup>1</sup>, detailhandel og liberalt erhverv<sup>2</sup>, offentlige formål samt lokaler til fælles formål for beboerne, såsom pulterrum. Stueetagerne i blok 2,4,6,8 må desuden anvendes til boliger.

Bygning 1 må anvendes til offentligt formål samt erhverv herunder privatservice og detailhandel. Specifikke placeringer fremgår af kortbilag 2 & 3.

Bygning 2 må anvendes til erhverv i lighed med bygning 1.

Delområde II er placeret ved den sydøstlige lokalplangrænse og må anvendes til offentlige formål. På området må der etableres offentlige institutioner, såsom daginstitution med tilhørende udearealer.

Delområde III er beliggende i lokalplanområdets sydlige del og må anvendes til offentlige formål, herunder regnvandsbassin. Der må ikke opsættes hegn eller andet, der hindrer offentlig adgang. Der er i forbindelse med områdefornyelsen lagt op til, at området skal have en æstetisk udformning således, at det kan benyttes af bebyggelsens beboere og anvendes som rekreativt område. Der er mulighed for at bassinet kan udvides, som led i en klimatilpasningsstrategi og der gives mulighed for, at der kan anlægges grusstier, der snor sig omkring bassinet.

Delområde IV er placeret i lokalplanområdets østlige del. Området må anvendes til offentlige formål såsom teknisk anlæg.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk er karakteriseret af den tilbagetrukne stueetage og de gennemgående horisontale bånd, som løber i facadernes fulde længde. For at sikre at facaderenoveringer bliver udført i overensstemmelse med bebyggelsens overordnede udtryk, er det vigtigt at de gennemgående facadebånd ikke brydes.

Vinduer skal placeres, så de udfylder hele mellemrummet mellem facadebåndene, uanset om de er placeret som enkelt elementer i facaden eller som sammenhængende vinduesbånd. Vinduer skal være i sammenhængende flader og uden opsprodsninger.

Den tilbagetrukne stueetage er et kendetegn for bebyggelsen, og det bør tilstræbes at underetagen tydeligt adskiller sig fra de øvrige etager både i udstrækning, materiale og farvevalg.

Stueetagerne ud mod Centerstien, som er en del af Kulturaksen, bør så vidt muligt åbnes ved hjælp af yderligere etablering af publikumsorienteret erhverv, som handel, restaurationer, forlystelser. For at understøtte oplevelsen af åbenhed skal de lukkede facader så vidt muligt udskiftes med transparente glasfacader, som gør det muligt at se det liv, der leves bag facaderne. Stueetagerne i Jægerstien og Vejlebrostien kan i fremtiden indrettes til boliger.

Tagene skal være flade eller udformes med ensidig hældning eller et lavt sadeltag med en maksimal hældning på 30 grader, for at sikre at en ny etage bliver udformet i et moderne formsprog, som er i overensstemmelse med de meget modernistiske bygninger og intentioner som bebyggelsen er skabt ud fra. Den lave hældning muliggør ligeledes etablering af grønne tage, som optager en del af regnvandet og dermed mindsker belastningen på kloaksystemet. Den maksimale højde for bygningerne er 20 meter.

### **Ubebyggede arealer**

Det er intentionen at de grønne plantede arealer øges, især omkring parkeringspladserne, så indtrykket af det befæstede areal nedtones og parkpræget fremhæves. Dette gøres også ved at inddеле parkeringspladserne i mindre og lettere overskuelige arealer.



Gennemgående facadebånd



Der er i planen udpeget områder, hvor der kan etableres affaldsskure. Der bliver således mulighed for at etablere nogle aflåste skure til affald fra bebyggelsens erhvervsdrivende. Affaldsskurene kan begrønnes med beplantning på tage og slyngplanter på væggene.

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen for Ishøj Centrum giver mulighed for én ekstra etage på de boligblokke, der i dag er 3 og 4 etager. Lokalplanen lægger op til at der etableres en tagkonstruktion enten med fladt tag, ensidig hældning eller sadeltag med en hældning på maksimalt 30 grader. Det vil således kun være selve tagkonstruktionen, der vil fremstå højere end de eksisterende 5 etages bygninger, der allerede er i bebyggelsen.

Set fra kysten er bebyggelsen placeret foran Ishøj Bycenters højhuse på henholdsvis 9 og 10 etager og op til 35 meter og der er mulighed for byggeri på Stationsforpladsen op til 22 meter. Fra kysten vil de nye højder på maksimalt 20 meter således fremstå lavere. Den nuværende høje bebyggelse er med til at understrege Ishøj Bycenters betydning i bystrukturen og er i god overensstemmelse med intentionerne i fingerplanen. De nuværende høje huse fremstår som massive bygningsblokke. Den ekstra etage på enkelte af boligblokkene vil kunne ses fra kysten, men vil ikke være så dominerende som de eksisterende bygninger, da de er mindre i omfang og højde. Der vil således ikke ske en yderligere påvirkning af kystlandskabet.



Illustration af ekstra etage

## **Overordnet planlægning**

### **Fingerplanen**

Fingerplan 2007 åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge Fingerplan 2007 skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at

styrke den kollektive trafik. Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i forhold til Ishøj Centrum. Ved knudepunktstationer skal der tilstræbes en bebyggelsestæthed til kontor og centerformål med en bebyggelsesprocent på mindst 100 og til boligformål mindst 25 boliger pr 10.000 m<sup>2</sup> (1ha). Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en eventuel letbane langs Ring 3.

### **Kommuneplan**

2009 – 2020

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne for områderne 1.B.18:

Blandet boliger og erhverv

Byzone, stationsnært

Bebyggelsesprocent 75 %

Maks. antal etager 5,5, max bygningshøjde 23 meter

Anvendelse: boligformål, detailhandel, institutioner, kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesart: etagebyggeri

Særlige bestemmelser: Detailhandel må maksimalt være 3000 m<sup>2</sup>, og den største butik må maksimalt være 1000 m<sup>2</sup>. Området er stationsnært kerneområde.

### **Lokalplan**

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.07.1. Denne lokalplan ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.59 for Ishøj Centrum.

## **Anden planlægning og lovgivning**

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er ikke forhold i Naturbeskyttelsesloven, der omhandler lokalplanområdet.

### **Museumsloven**

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup. Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Ved byggeri, der involverer jordarbejde, bør der inden jordarbejde påbegyndes, anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, jf. § 25 i museumsloven.

### **Jordforureningsloven**

Området er undtaget klassificering i byzone og der skal dermed ikke ansøges om jordflytning medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er kortlagt som forurenede. Oplysninger kan søges i Ishøj Kommune.

### **Lov om miljøvurdering (SMV)**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbe- kendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 skal der gennemføres en screening af lovpligtige planer såsom lokalplaner. Screeningen skal afklare om planen åbner mulighed for ændringer, der forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet og om der på den baggrund skal foretages en miljøvurdering af nærmere angivne forhold. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for større fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.59 i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelses- muligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Bilag 2. På denne baggrund foretages der ikke en miljøvurdering af lokalplan nr. 1.59.

### **Klagemulighed**

Beslutter byrådet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering, kan det påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål, hvorimod indholdet af screeningens vurdering ikke kan påklages. Eventuelle klager rettes til Naturklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra annoncering af planforslaget.

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.59 foretaget en gennemgang af servitutter og deklARATIONER i området for at af- klare hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke, der ikke er tidssvarende og derfor må ophæves. Servitutter, der aflyses i forbin- delse med lokalplanen, fremgår af bilag 3.

### **Trafikstøj**

Området grænser op til Ishøj Stationsvej, Vejlebrovej og Ishøj Strand- vej. Mod nordvest grænser området op til Køgebugt-banen og buster- minalen. Lokalplanområdet vil således være påvirket af støj fra disse kilder. Ved udlægning af arealer til støjfølsom anvendelse, såsom boliger samt for offentlig og privat administration, liberalt erhverv og lignende, henvises til Miljøstyrelsens vejledninger om støjhensyn.

### **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i et område med drikkevands- interesser. I områder med drikkevandsinteresser skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

### **Brand**

Lokalplanområdets hovedstier, Centerstien, Jægerstien og Vejle- brostien er brand- og redningsveje. Kortbilag 4.

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme i henhold til kommunens varmeforsyningsplan.

**Kloakplanlægning/betjening**

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet. Oplandet er separatkloakeret.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Forsyning A/S - Ishøj Vand A/S.

**Renovation**

Ejendommen er omfattet af kommunens erhvervs- og husholdningsaffaldsregulativ.



# Offentliggørelse og retsvirkninger

## **Offentlig høring**

Lokalplanen fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 17. juni 2011 til den 26. august 2011. Indsigelser skal være kommunen i hænde senest den 26. august 2012.

Indsigelser skal sendes til:

plan-byg-miljo@ishoj.dk

eller

Ishøj Kommune

Plan-, Bygge- og Miljøcenter

Ishøj Store Torv 20

2635 Ishøj

Byrådet vil herefter behandle lokalplanforslaget samt de modtagne kommentarer og træffe beslutning om lokalplanens endelige vedtagelse, herunder om eventuelle ændringer som følge af modtagne indsigelser og ændringsforslag.

Såfremt der er fremsat indsigelser eller ændringsforslag kan den endelige vedtagelse tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold (lov om planlægning § 17). Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at byggelovens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17. juni 2011 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højest til den 17. juni 2012.

### **Permanente retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning af lokalplanens principper ideer om anvendelse og karakter.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Privatretlige servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 937 af af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2.

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål, at

- fastlægge områdets anvendelse til blandede bolig- og erhvervsformål,
- fastlægge principper for en tidssvarende modernisering af etagebebyggelserne,
- bevare den eksisterende bebyggelsesstruktur,
- sikre mulighed for etablering af en ekstra etage på blok 2, 3, 4, 6 og 8,
- regulere anvendelsen af bebyggelsens stueetager,
- skabe mulighed for bæredygtige tiltag, såsom forsinkelse og nedsivning af regnvand ved hjælp af grønne tage og regnvandsbassiner,
- skabe mulighed for mere rekreative og trygge uderum.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr. af Tranegilde By, Ishøj: 6da, 6dd, 6dh, 6cm, 6co, 6cq, 6ct, 6cø, 6cæ, 6cr, 6ds, 6cn.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1 Delområde I

Delområdet omfatter blok 1-8, samt bygning 1 og 2.

3.1.1 Blok 1-8, 1.-5. etage må anvendes til boligformål.

3.1.2 Det er tilladt, at der i boligerne drives en sådan form for virksomhed eller aktivitet, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden/aktiviteten drives af den, der ejer og bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden/aktiviteten efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom og områdets karakter af boligområde ikke forandres ved skiltning eller lignende,

- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

3.1.3 Stueetagerne i blok 1-8, må anvendes til erhverv, herunder privat serviceerhverv<sup>3</sup> (A), liberalt erhverv<sup>4</sup> (B), detailhandel (C) og offentligt formål (D), boliger (E) samt lokaler til fælles formål for beboerne (F). Se kortbilag 3 for angivelse af placering.

3.1.4 Bygning 1 må anvendes til privat serviceerhverv (A), detailhandel (C) og offentligt formål (D).

3.1.5 I stueetagen i blok 1 må liberalt erhverv maksimalt udgøre én enhed og højst 25 % af det samlede butiksareal.

3.1.6 I stueetagen i den østlige halvdel af blok 5, i området omkring Klydens Plads, må liberalt erhverv maksimalt udgøre én enhed og højst 25 % af det samlede butiksareal.

3.1.7 I bygning 2 må liberalt erhverv maksimalt udgøre én enhed og højst 25 % af det samlede butiksareal.

3.1.8 På de grønne arealer må der etableres en materielplads til brug for bebyggelsen samt regnvandsbassiner i princippet som vist på kortbilag 2 & 6.

### 3.2 **Delområde II**

Delområdet må anvendes til offentlige formål, såsom daginstitution eller lignende.

### 3.3 **Delområde III**

Delområdet må anvendes til offentlige rekreative formål, såsom regnvandsbassin.

### 3.4 **Delområde IV**

Delområdet må anvendes til offentlige formål, såsom teknisk anlæg

## § 4 **Udstykninger**

4.1 Der må ikke ske udstykning indenfor lokalplanens område. Dog er mindre skelreguleringer samt udlæg af areal til offentlig vej, sti og friareal samt forsynings- og afløbsledninger tilladt.

## § 5 **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vejlebrovej, fra rækkehusbebyggelsen Jægerbuen i sydøst. Det tekniske anlæg på matr.nr. 6dd vejbetjenes fra Ishøj Stationsvej.

5.2 Langs Vejlebrovej pålægges en byggelinje på 25 meter fra vejmidte, dog mindst 10,5 meter fra vejskel.

3) Privat serviceerhverv omfatter handel, forretnings- og husholdningsservice, privat undervisning og sundhedsvæsen, hotel- og restaurationsvirksomhed med udendørsservering samt forlystelsesvirksomhed og kulturelle aktiviteter. Herudover den finansielle sektor samt transport og kommunikation til servicesektoren.

4) Liberalt erhverv omfatter selvstændig erhvervsvirksomhed indenfor brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser. fx. advokater, arkitekter, praktiserende læger, dyrlæger, fysioterapeuter, kiropraktorer, tandlæger, psykologer, revisorer, ejendomsmæglere og ingeniører.

- 5.3 Veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af mindst 10 meter.
- 5.4 Hovedstier (Centerstien, Vejlebrostien og Jægerstien) udlægges i en bredde på 7 meter.
- 5.5 Adgangsstier udlægges i en bredde på 3 meter.
- 5.6 Der kan anlægges grusstier omkring regnvandsbassiner i en bredde af 1½ meter i princippet som vist på kortbilag 6.
- 5.7 Alle hovedstier skal udformes niveaufrit med en jævn belægning, med tydelig adskillelse mellem cyklende og gående.
- 5.8 Der udlægges areal til parkering svarende til 0,8 bil pr. bolig, med placering i princippet som vist på kortbilag 4. Parkeringspladserne skal udformes som vist i designmanualen.
- 5.9 Der skal som minimum være 7 handicappladser til almindelige biler på 3,5 x 5,0 meter og 3 handicappladser til kassebiler på 4,5 x 8,0 meter, på lokalplanområdets parkeringsareal som helhed.
- 5.10 Parkering af lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kilo må ikke ske i lokalplanområdet.
- 5.11 Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer, såsom campingvogne, både, trailere og busser med plads til 8 personer eller mere.

## **§ 6 Ledningsanlæg**

- 6.1 El-ledninger og andre ledninger skal føres som jordkabler.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 75 %.
- 7.1.1 De enkelte matrikler må ikke overstige: (vist på kortbilag 5)

### **Delområde I**

- Matr.nr. 6cq: 85 % - Blok 1 & 2
- Matr.nr. 6co: 90 % - Blok 3 og B2
- Matr.nr. 6cm: 105 % - Blok 4
- Matr.nr. 6ct: 70 % - Blok 5
- Matr.nr. 6cn: 65 % - Blok 6
  
- Matr. nr. 6cæ: 100 % - Blok 7
- Matr.nr. 6cr: 90 % - Blok 8
- Matr.nr. 6cø: 45 % - B1

7.1.2 **Delområde II**  
Matr.nr. 6da: 15 %

7.1.3 **Delområde III**  
Matr.nr. 6dh: 0 %  
Matr.nr. 6ds: 0 %

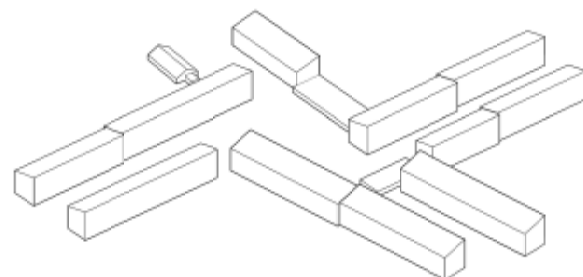
7.1.4 **Delområde IV**  
Matr.nr. 6dd: 5 %

7.2 Bebyggelsens etageantal må ændres ved at etablere én ekstra etage på blok 2,3,4, 6 og 8 som vist på kortbilag 5.

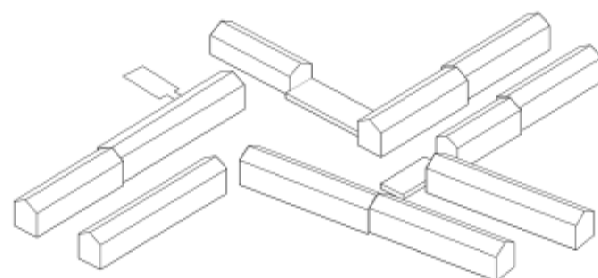
7.3 Taget skal være flat eller udføres med ensidig taghældning eller sadeltag. Taghældning må være max 30 grader. Der kan etableres private tagterrasser.

7.4 Etagebebyggelsens højde må ikke overstige 20 meter.

7.5 Der kan opføres affaldsskure på maksimalt 12 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 3 meter. Taget skal udføres med en hældning på maksimalt 30 grader. Affaldskurene skal udføres i materialer og beplantes som i principperne i designmanualen. Affaldsskurene skal placeres som vist på kortbilag 2.



Skitse af bebyggelsen med tag med ensidig hældning



Skitse af bebyggelsen med sadeltag

## § 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Ydervægge skal opføres som en kombination af lys beton, teglmure og lette facadepartier i træ, metal, glas og fibercementplader.

8.2 Gavle skal udføres i lys beton, teglmure eller fibercementplader.

8.3 Farvesætning af facader skal være i farver dannet af hvidt og sort. Facadefarve skal godkendes af Ishøj Byråd.

8.4 Ved anvendelse af træ skal anvendes jordfarver i grå, brune eller sorte nuancer.

8.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader.

8.6 Tage skal udføres med sedumbelægning, mat zink, sort skiffer eller sort tagpap.

8.7 Der må ikke etableres synlige tekniske installationer på bebyggelsens tage medmindre disse udformes som integrerede bygningsselementer.

8.8 Glaspartier i stueetagen skal fremstå transparente og må ikke udføres med toning eller spejlvirkning.

- 8.9 Vinduer skal dimensioneres, så de er i fuld højde mellem de gennemgående facadebånd. Vinduerne skal udføres uden horisontal opsprodsning.
- 8.10 Antenner, herunder parabolantennener må ikke være synlige.
- 8.11 Skiltning skal ske i overensstemmelse med designmanualen. Opsætning af reklamer er ikke tilladt.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Alle sti-, opholds- og grønne arealer skal indrettes i forhold til beplantning, befæstning, byudstyr og belysning i overensstemmelse med designmanualen.
- 9.2 Der må ikke terrænreguleres over 0,5 meter.
- 9.3 Udendørs oplag af varer og lignende er ikke tilladt.
- 9.4 Der kan i delområde I indrettes legepladser.
- 9.5 Der kan anlægges regnvandsbassiner i delområde I og III. I delområde I kan anlægges 2 bassiner på et areal på hver 500 m<sup>2</sup>. Der skal være offentlig adgang til området. Området må ikke indhegnes. Udformningen skal have et rekreativt udtryk. Bassinerne og det omgivende terræn anlægges og udformes i princippet som vist på kortbilag 6. Området beplantes i overensstemmelse med designmanualen.
- 9.6 Skovagtige indrammende randplantninger mod Vejlebrovej og Ishøj Stationsvej. Mod Ishøj Stationsvej skal plantningen min. være 9 meter, det vil sige her suppleres med flere løvtræer, som passer i skala til vejanlæg og åbne græsflader. Omkring den resterende del af lokalområdet skal randbeplantningen have en minimumsbredde på 4 meter. Beplantes i overensstemmelse med kortbilag 6 og designmanualen.
- 9.7 Klydens Plads  
Fællesopholdsplads skal indrettes og fungere som fælles samlings- og opholdsplads for hele bebyggelsen. Området er vist på bilag 4.
- 9.8 Der må ikke opføres garager og carporte.

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning**

- 10.1 Lokalplanområdet, skal ifølge Ishøj Kommunes varmemeforsyningsplan være tilsluttet fjernvarme.

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af lejligheder/ejendomme indenfor delområde I.

- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere indenfor området, og skal derfor forestå drift og vedligeholdelse af stier, fællesarealer og andre fælles anlæg efter retningslinier vedtaget af byrådet.

## **§ 12 Aflysning af servitutter**

- 12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelige vedtagelse. Bilag 2

## **§ 13 Ophævelse af lokalplan**

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 1.07.1 i sin helhed.

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er lokalplanen foreløbig vedtaget i Ishøj Byråd den 7. juni 2011 til offentlig fremlæggelse i perioden 17. juni 2011 til den 26. juni 2011.

På byrådets vegne

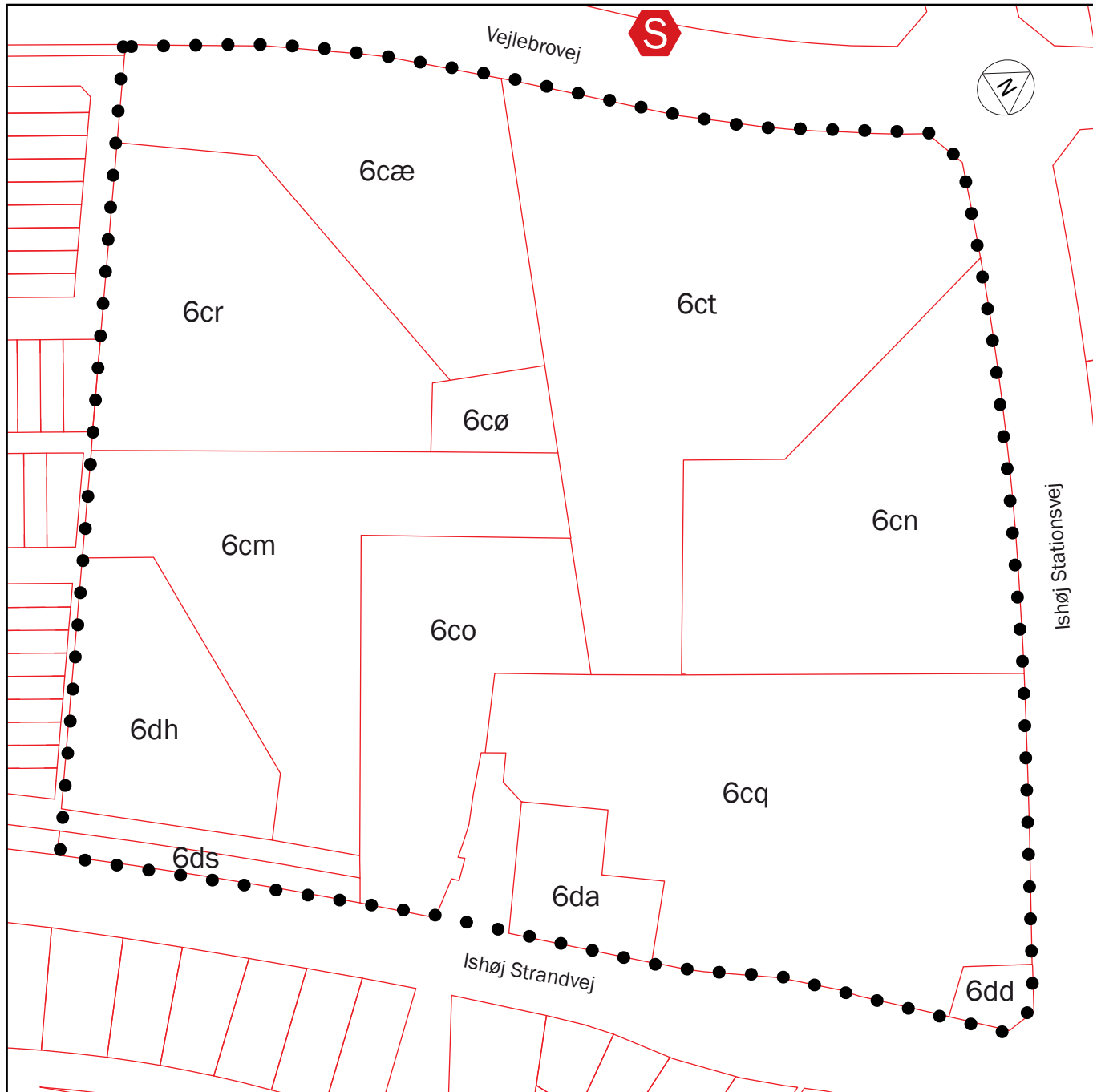
Ole Bjørstorp

/

Ole Horskær Madsen

# KORTBILAG 1

Matrikelkort og lokalplanafgrænsning  
1:2000

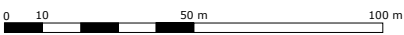
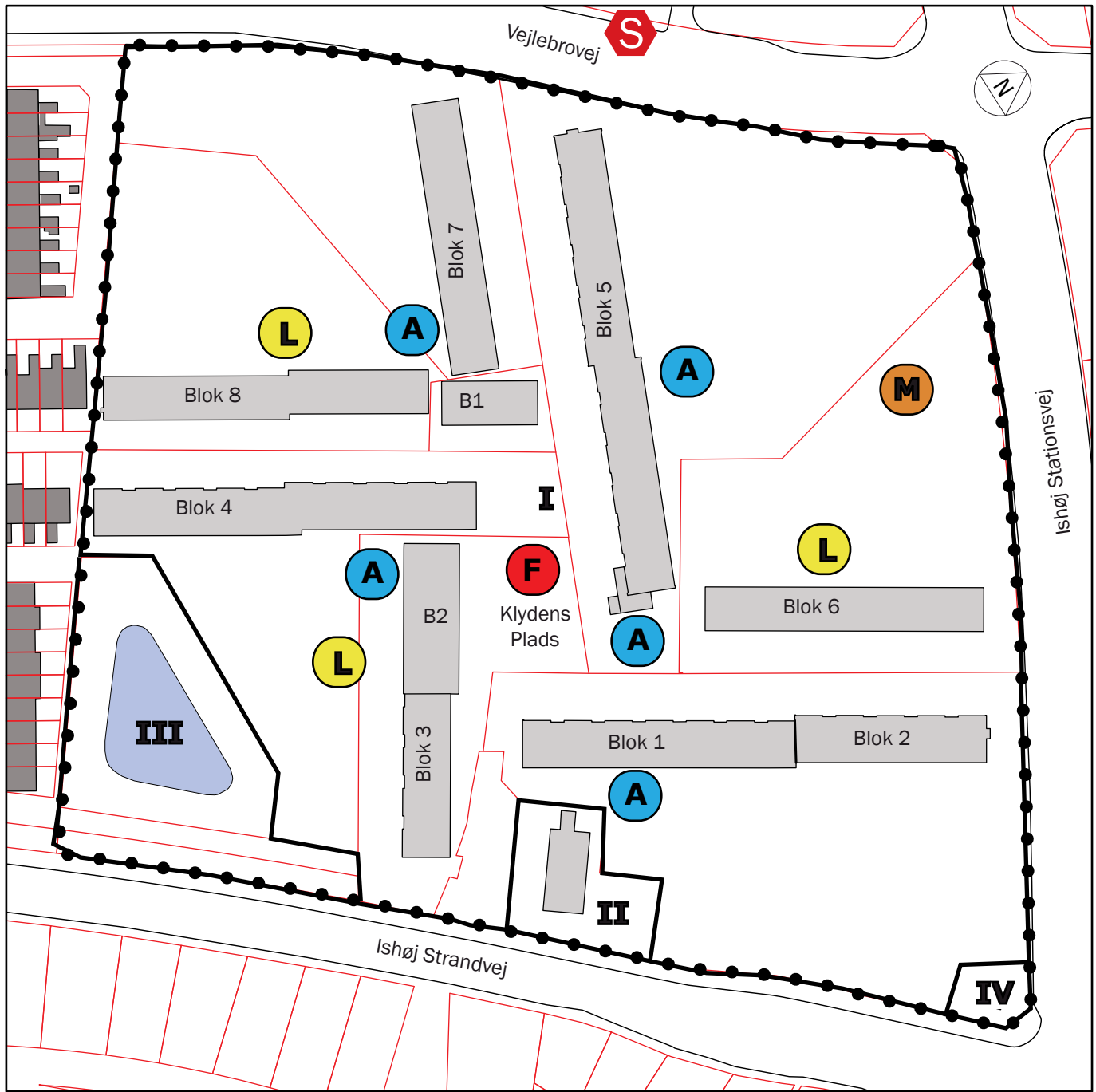


0 10 50 m 100 m

- ● ● Lokalplangrænse
- Skelgrænser
- 6da Matrikelnummer

# KORTBILAG 2

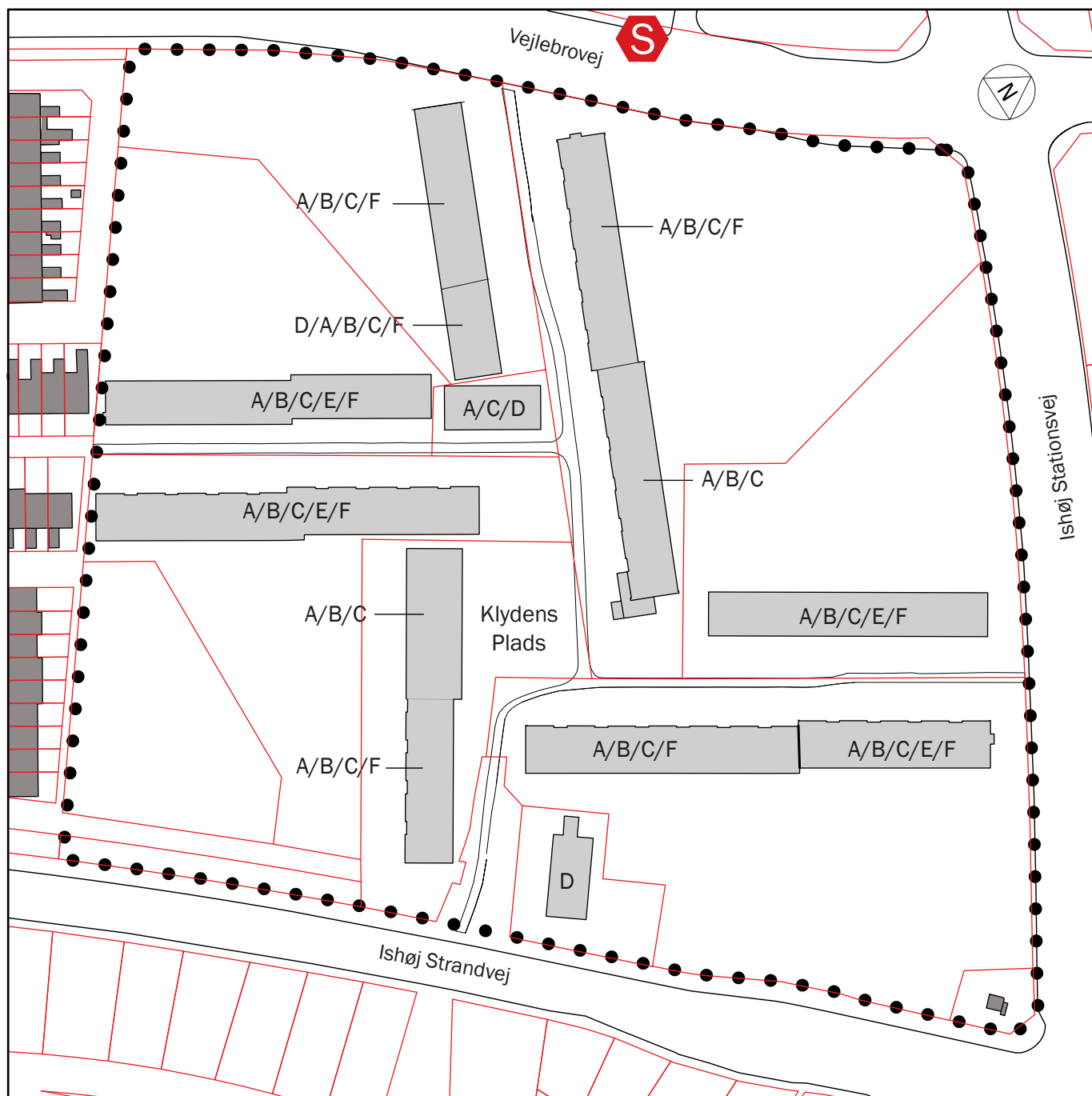
Anvendelseskort  
1:2000



- ● ● Lokalplangrænse
- Eksisterende bygning
- I** Delområder
- Skelgrænser
- M** Materielplads
- L** Legeplads
- A** Affaldsskure
- F** Fælles opholdsplads/legeplads

# KORTBILAG 3

Anvendelse af lokaler i stueetagen  
1:2000



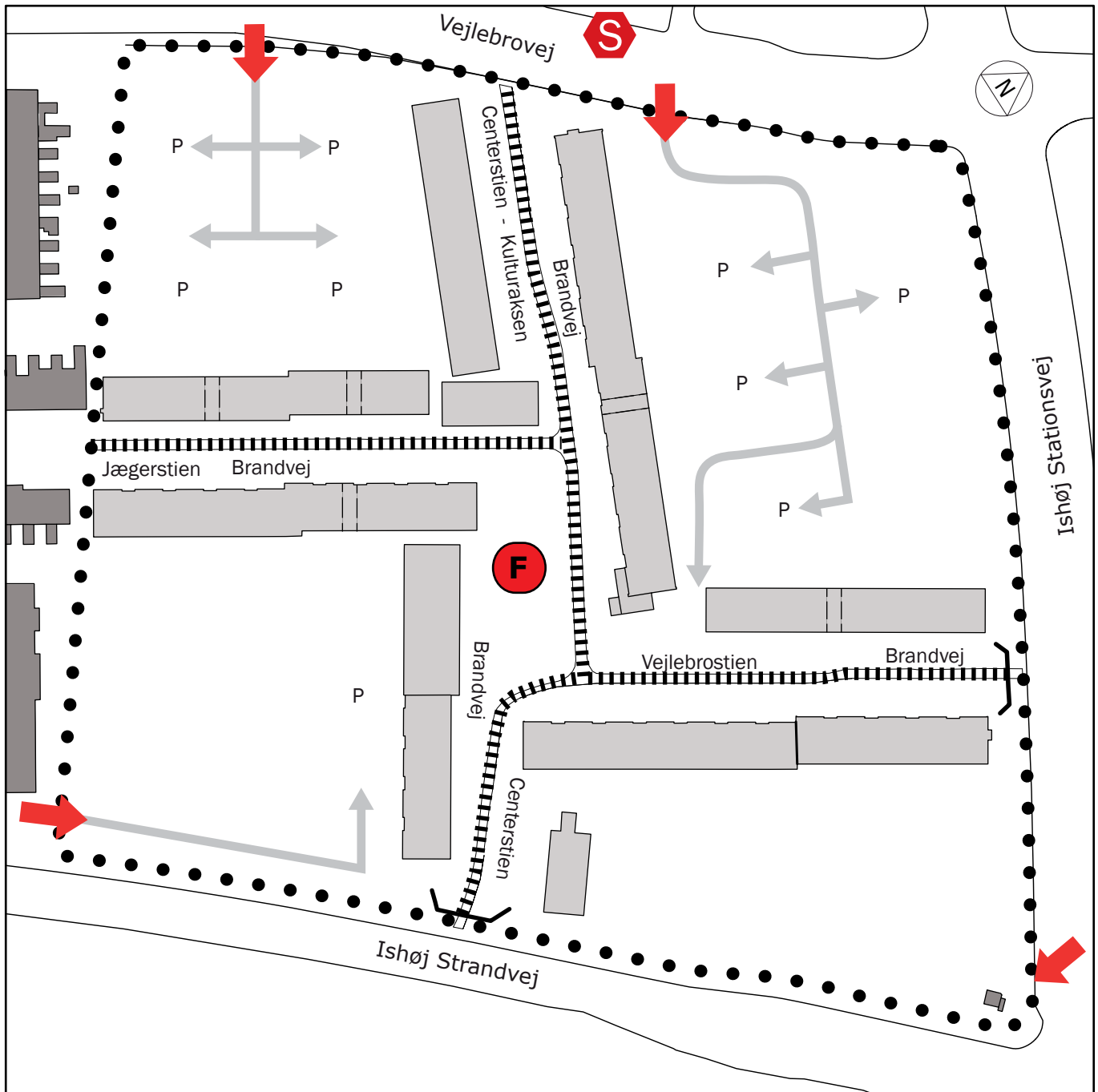
0 10 50 m 100 m

- ● ● Lokalplangrænse
- ▭ Eksisterende bygning
- Skelgrænser

- A Privat serviceerhverv
- B Liberalt erhverv
- C Detailhandel
- D Offentlig formål
- E Boliger
- F Lokaler til fælles formål for beboerne

# KORTBILAG 4

Vej-, sti- og parkeringsforhold  
1:2000



0 10 50 100 m

● ● ● Lokalplangrænse

 Eksisterende bygning

--- Gennemgang

P Parkering

||||| Offentlig tilgængelig gang-/cykelsti

 Biladgang

 Fælles opholdsplads

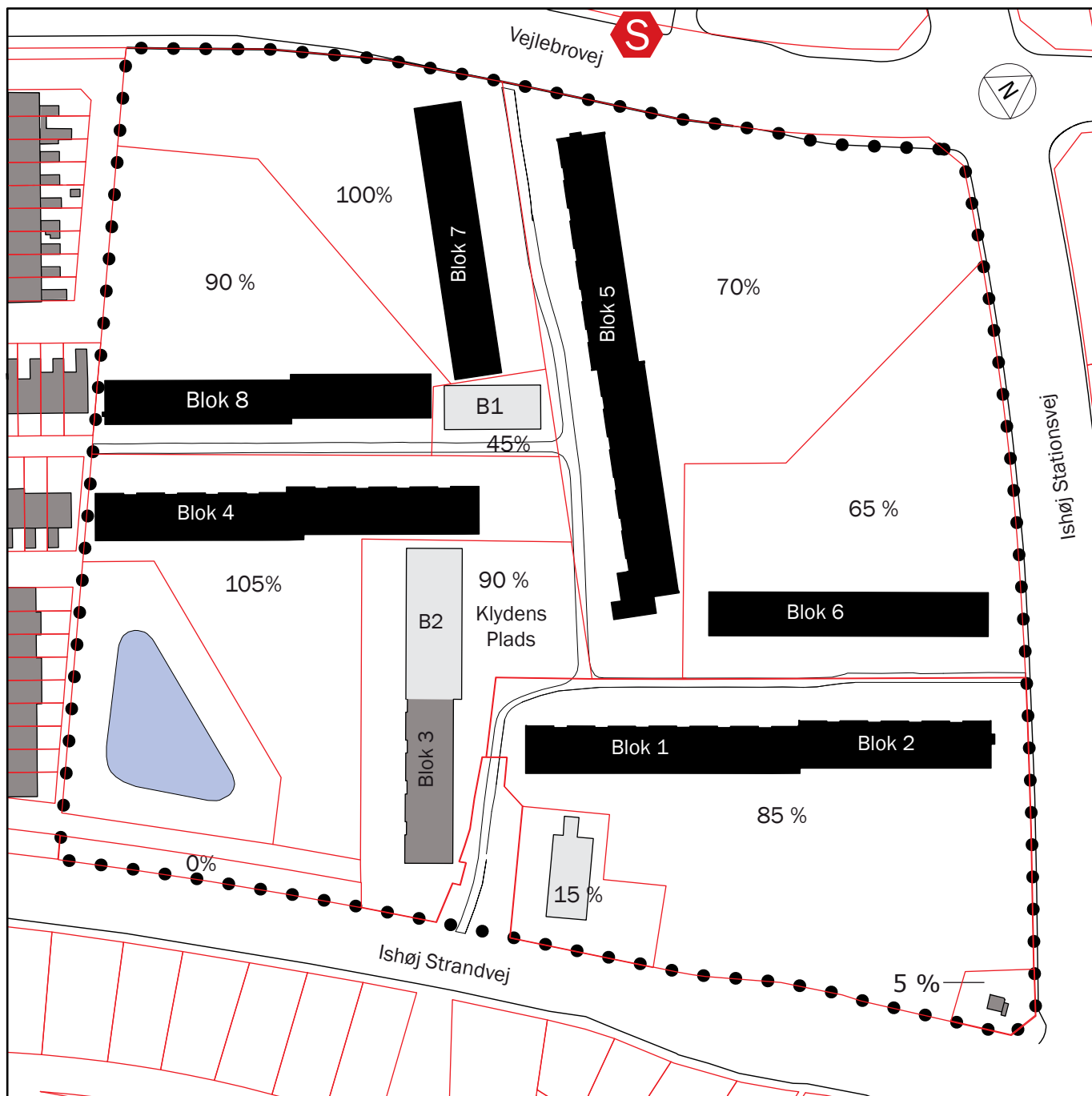
 Tunnel

 Kørselsveje

# KORTBILAG 5

## Bebyggelsesprocent og etagehøjde

1:2000



0 10 50 m 100 m

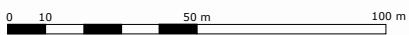
- ● ● Lokalplangrænse
- Skelgrænser
- 86 % Bebyggelsesprocent

Eksisterende bygning med differentieret farve efter fremtidig mulig etageantal:

- 1 etage
- 4 etager
- 5 etager

# KORTBILAG 6

Illustrationsplan  
1:2000



- ● ● Lokalplangrænse
- Friareal med parkkarakter
- Afskærmende randbeplantning
- Regnvandsbassin
- - - Grusstier
- Klydens Plads: Åbent parkrum og stammede træer
- Hovedstier: Spredte træer og blomstrende buske

# Bilag 1: Designmanual

## **Belægning**

I lokalplanområdets hovedstier anvendes SF- sten og betonfliser i 30x60 cm og kantsten i granit.

Der skal være belægningsskift mellem gangsti og cykelsti. Som belægning til cykelstierne kan anvendes asfalt.

Til stier omkring regnvandsbassiner anvendes grusbelægning.

## **Beplantning**

### **Klydens Plads**

Klydens Plads bevares med udtryk af store løvtræer, som ask, ege, avnbøg, uægte akacie, ahorn.

### **Plads ved Vejlebrovej**

Pladsen mod Vejlebrovej med løvtræer som birk, ege, naur, vandgran, kristtorn m.fl.

### **Hovedstierne**

Kulturaksen bevares med store løvtræer som birk, hæg, eg og blomstrende buske og mindre græsplæner til ophold omkring hovedstien. Beplantning i hovedstierne udvælges eller plejes sådan, at den ikke bliver højere end 1 meter. I bundbeplantningen kan der stå enkeltstående opstammede eller flerstammede træer. Dette ønskes for at skabe oversigt og tryghed, når man færdes langs hovedstierne. Sidestierne i bebyggelsen beplantes med løvtræer som søjleeg, uægte akacie, paradisæbler og med et gennemgående udtryk af blomstrende buske, roser og stauder og med græsområder.

### **Randbeplantning**

Mod Ishøj Stationsvej skal plantningen min. være 9 m. Her kan plantes flere løvtræer, som passer i skala til vej anlæg og åbne græsflader. Der suppleres med ege, naur, hvidtjørn og underplantes med fjelribs. Supplerende randbeplantninger mod Vejlebrovej egetræer, naur, hvidtjørn underplantet med et massivt bøgepur, der holdes klippet i en højde af 110 cm under de store løvtræer.

### **Beplantning omkring regnvandsbassin**

Regnvandsbassinerne skal indpasses i det omgivende terræn og anlægges med varierende skråningshældninger, som ikke overstiger 1:2, både over i og under vandspejl. Området må ikke indhegnes. Der skal være offentlig adgang til området. Beplantningen skal bestå af fritstående, opstammede træer med underbeplantning af græs eller lave buske, fx cotoneaster, lave arter af kornel, stephanandra eller lignende. Træbeplantningen skal udføres med overvejende løvfældende danske arter.

### **Græsarealerne**

De store græsarealer udenfor parkeringspladserne bevares som græsslette med nye lundagtige træplantninger af ege, naur, kastanie, ahorn og uægte akacier, der supplerer den eksisterende beplantning. I de store grønninger i græsarealerne er blomstrende buske, lavere træer som paradisæble, røn, hvidtjørn med grupper af eg, birk og naur.

## Belysning

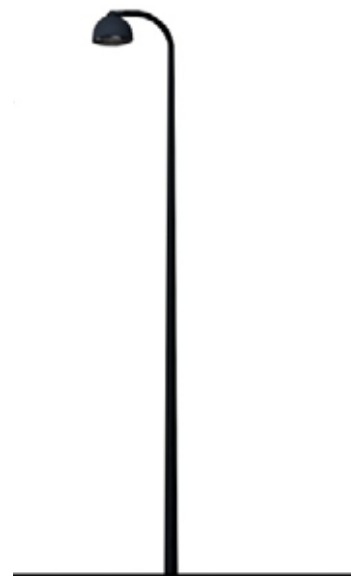
### Centerstien – en del af Kulturaksen.

For at sikre en visuel sammenhæng i kulturaksen anvendes en parklampe, der svarer til de, der er anvendt på Stationsforpladsen. Se illustration til højre.



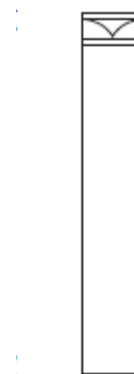
### Andre stier og parkeringsarealer

På den resterende del af stierne i lokalplanområdet anvendes belysning svarende til sti belysning i resten af kommunen. Se illustration.



### Facader og grønne arealer

Langs facader og grønne arealer anvendes pullertbelysning med rotationssymmetrisk lysfordeling og professionel optik, idet det giver en god lysfordeling og en blændfri belysning.



## Møblering

### Centerstien - bænke

I Centerstien - en del af Kulturaksen anvendes bænke, der i stil, farve og materialevalg svarende til de, der er brugt på pladsen 'Ved Stationen'. Byinventar skal opstilles i RAL 7015.

### Andre stier - bænke

I den resterende del af lokalplanområdet anvendes bænke i træ svarende til bænke i resten af kommunen. Galvaniseret stålstel og lameller af hårdt træ fra FSB skov, 2-3 personer med ryg.

### Skraldespande

Skraldespande skal over hele området svare til de, der anvendes i resten af kommunen. Materiale: strækmetal, eventuelt med pizzaind-kast. Skal opstilles i RAL 7015.

### Træer i belægning

Til enkeltstående træer i belægningen i Kulturaksen anvendes træhulsriste i støbejern, svarende til illustration.

### Cykelparkering

Cykelstativer skal være i galvaniseret stål.



## Skiltning

### Skiltning til P-områder

Der må opsættes 1 skilt pr. P-område. Skiltet opsættes ved indkørslen til det enkelte parkeringsareal.

### Butikkernes skiltning og udearealer.

Skiltning af butikker opsættes direkte på facaden og udføres som ensartede skiltebånd i hele området. Skiltningen må kun omhandle butikkens navn samt evt. logo. Der må ikke anvendes reflekterende skrift.

Belysning af skiltene skal ske som spotbelysning opsat på facaden. Belysningen skal justeres, så den ikke er til gene for beboere og forbi-passerende.

Der må ikke opsættes udhængsskilte som f.eks. bagerens kringle og flag.

Der må ikke opsættes baldakiner og markiser.

Der kan opstilles et gadeskilt pr. forretning som supplement til skiltning på facaden. Skiltet skal placeres, så det ikke hindrer færdsel på stierne.

Udendørs opstilling af varer/udstillinger skal ligeledes opstilles så det ikke hindrer færdslen på stiene.

Det er ikke tilladt at dække butiksvinduer med mere end 25 % uigennemsigtig beklædning eller folier.



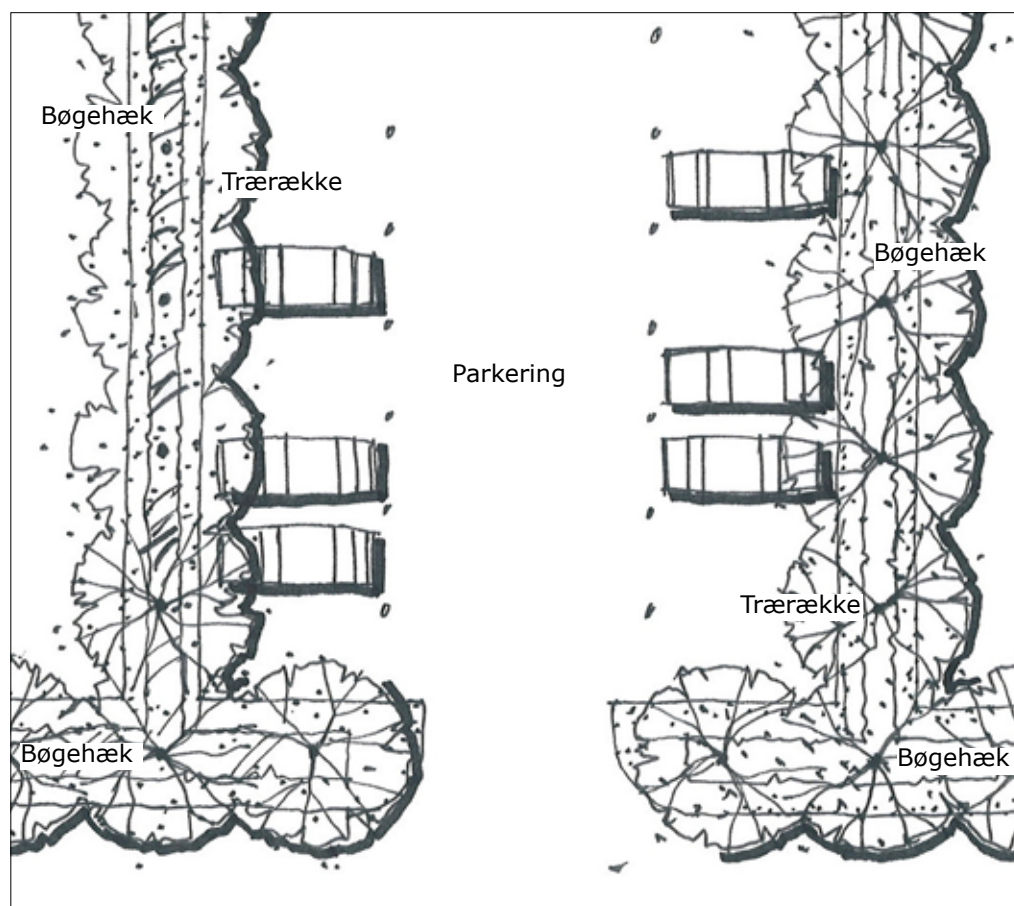
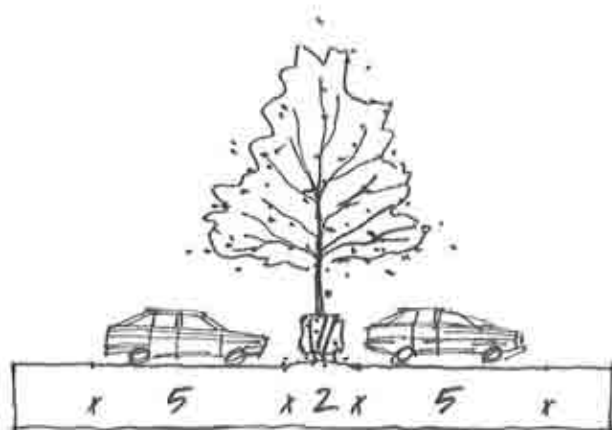
## Affaldsskure

Affaldsskure til erhvervsaffald skal placeres som anvist på kortbilag 2. Skurene skal opføres i ikke brandbart materiale eksempelvis stål og skal kunne aflåses. Affaldsskurene kan begrønnes med grønne tage og slyngplanter.

## Parkering

### Parkering udføres som grønne rum

Parkeringsarealerne afgrænses af rækker af træer, der plantes så tæt at deres kroner vokser sammen. I bunden plantes der bøgepur, som klippes i en højde på ca. 1 meter. Dette vil dels skjule bilerne men stadig give mulighed for visuel kontakt mellem parkeringsarealerne.





## Bilag 2: Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1.59 for Ishøj Centrum, er der gennemført en miljøscreening af planen.

Lokalplanen omfatter følgende matr.nr. af Tranegilde By, Ishøj: 6da, 6dd, 6dh, 6cm, 6co, 6cq, 6ct, 6cø, 6cæ, 6cr, 6ds, 6cn.

Screeningen er nærmere gennemgået på de følgende sider.

Hvad er en screening?

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 936 af 24. september 2009), skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer omfattet af loven, hvis de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter.

Disse planer skal derfor »screenes«, og det betyder, at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal udføres en egentlig miljøvurdering.

Hvem udarbejder screeninger?

Screeninger i Ishøj Kommune udarbejdes af Plan-, Bygge- og Miljøcenter.

Du kan kontakte forvaltningen på Ishøj Rådhus, Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj, på telefon 43 57 75 75 eller pr. mail [plan-byg-miljo@ishoj.dk](mailto:plan-byg-miljo@ishoj.dk)

## Screeningsskema

### Læsevejledning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004 (lov nr. 316 af 5.5.2004) LBK nr. 936 24/09/2009 – Gældende.

Denne indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved miljøvurdering af lokalplaner anvendes nærværende tjekliste. Fremgangsmåden er beskrevet nedenfor.

#### Step 1 – Indledende screening:

Indledningsvis undersøges det om lokalplanen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af lokalplanen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering (gå videre til step 2 – scoping).

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget (gå til step 2 – screening).

#### Step 2 – Planens indvirkning på miljøet (scoping/screening):

Tjeklisten omfatter de miljøparametre, der typisk skal tages i betragtning ved en miljøvurdering. For hver enkel parameter foretages en kvalitativ vurdering, ved afkrydsning, af lokalplanens indvirkning på den pågældende miljøparameter.

Skal der jf. step 1 foretages en miljøvurdering, anvendes tjeklisten som en afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scoping). De miljøparametre, der vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet (positiv/negativ indvirkning) ved brug af tjeklisten, skal indgå i den videre miljøvurdering.

Skal der jf. step 1 foretages en screening af, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget, anvendes tjeklisten som et screeningsværktøj. Hvis én eller flere miljøparametre vurderes at kunne blive påvirket ved gennemførelse af lokalplanen, skal der foretages en miljøvurdering. I dette tilfælde vil den udfyldte tjekliste direkte kunne anvendes som scoping af hvilke miljøparametre, der skal medtages i miljøvurderingen.

Såfremt der udføres en miljøvurdering vil denne blive sammenholdt med et såkaldt 0-alternativ, der beskriver den situation der pt. er (status quo) eller ville være såfremt de planlagte aktiviteter ikke blev gennemført.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 936 af 2009) bilag 3 eller 4.		X	Lokalplanen har fokus på at bevare de tidstypiske detaljer i bebyggelsen samt at skabe mulighed for mere rekreative og trygge uderum. Lokalplanen giver mulighed for en fortætning bl.a. ved at anvende stueetagerne på de lige nummererede blokke til boliger. En af intentionerne med lokalplanen er desuden at skabe mere liv omkring Klydens Plads. Lokalplanen giver mulighed for indarbejdelse af bæredygtige tiltag såsom forsinkelse og nedsivning af regnvand ved hjælp af grønne tage og regnvandsbassiner. Lokalplanen er således ikke omfattet af lovens bilag 3 eller 4
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	Der er ingen internationale beskyttelsesområder i Ishøj kommune og heller ikke i nærheden af Ishøj Centrum. Det vurderes, at der ikke er bilag 4 arter i området.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger																												
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere																													
<b>Befolkning og sundhed</b>																																
Indendørs støjpåvirkning			X	Ændringen i lokalplanen vurderes ikke at medføre støjgener i området.																												
Sundhedstilstand			X	Ændringen af lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke sundhedstilstanden.																												
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X	Ændringerne i lokalplanområdet vurderes ikke at ændre på forholdene for svage grupper, herunder handicappede.																												
Friluftsliv/rekreative interesser			X	I lokalplanområdets sydlige del ligger der et regnvandsbassin og grønt område, som skal bidrage til områdets rekreative udtryk.																												
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X	Lokalplanen vurderes ikke at give begrænsninger i eller forringelse af adgangsforhold og lign. overfor befolkningen.																												
Fortætning			X	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Blok nr.</th> <th>Boliger i stueetage</th> <th>Boliger på ekstra etage</th> <th>Nye boliger i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>16</td> <td>16</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>14</td> <td>14</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>50</td> <td>58</td> <td>108</td> </tr> </tbody> </table> <p>Boligarealet kan ved realisering af lokalplanen forøges med 108 lejligheder. Antallet er det maksimalt mulige, men siger ikke noget om størrelsen på boligerne. Ønskes der større boliger, bliver der færre boliger. De nye lejligheder kan bygges større og der kan ske knopskydninger mellem gamle og nye lejligheder.</p> <p>Det vurderes at området kan bære det. Området ligger indenfor kerneområdet af Ishøj Station</p>	Blok nr.	Boliger i stueetage	Boliger på ekstra etage	Nye boliger i alt	2	8	8	16	3		8	8	4	16	16	32	6	12	12	24	8	14	14	28	I alt	50	58	108
Blok nr.	Boliger i stueetage	Boliger på ekstra etage	Nye boliger i alt																													
2	8	8	16																													
3		8	8																													
4	16	16	32																													
6	12	12	24																													
8	14	14	28																													
I alt	50	58	108																													
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>																																
Dyreliv			X	Uændret.																												
Planteliv			X	Uændret.																												
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X	Uændret.																												
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			De nærmeste EF-natur- og fuglebeskyttelsesområder vurderes at ligge i så stor afstand fra lokalplanområdet at planes aktiviteter ikke vil påvirke disse.																												
Habitat-områder	X			De nærmeste EF-habitatområde (ved Roskilde																												

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				Fjord) vurderes at ligge i så stor afstand fra lokalplanområdet at planens aktiviteter ikke vil påvirke disse.
Spredningskorridorer			X	Uændret.
Naturbeskyttelse jf. NBL § 3			X	I den sydlige del af lokalplanområdet ligger der et regnvandsbassin. Ændringen i lokalplanen vurderes uændret.
Grønne områder			X	Lokalplanen udstikker retningslinier for beplantningsbælter på minimum 4 meter ud til de større veje. Beplantningen skal bestå af træer og buske af hjemmehørende arter. Parkering udføres som grønne rum. Ændringen i lokalplanen vurderes at påvirke området i positiv retning.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			Lokalplanområdet grænser ikke op til skov.
Fredning	X			Der er ingen beskyttede jord- eller stendiger indenfor lokalplanområdet.
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi og jordbundsforhold	X			Området er bebygget og ligger i byzone.
Geologiske særpræg	X			Der er ingen geologiske særpræg i lokalplanområdet.
Jordforurening			X	Området er undtaget klassificering i byzone.
Risiko for jordforurening			X	De planlagte ændringer i lokalplanen vurderes ikke at ville medføre øget risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/flytning			X	Såfremt der ved gennemførelse af lokalplanen ved jordflytning konstateres forurenede jord, skal dette bortskaffes efter anvisning fra kommunen. Ligeledes skal der, hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres fortidsminder/oldfund/danfæ, ske anmeldelse til kulturministeriet eller Kroppedal Museum.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X	De planlagte ændringer i lokalplanen vurderes ikke at ville medføre øget risiko for øgede mængder af overfladevand. Tværtimod åbner lokalplanen op for grønne tage, flere grønne arealer og flere regnvandsbassiner, som muliggør nedsivning på egen grund.
Udledning af spildevand			X	Ændringen i lokalplanområdet vurderes ikke at ændre på udledningskvaliteten af spildevand fra renseanlægget. Lokalplanen åbner mulighed for en fortætning, som kan genere en øget udledning af spildevand, men det vurderes ikke at det vil blive en væsentlig ændring.
Grundvandsforhold			X	Hele lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens aktiviteter vurderes ikke at påvirke dette i negativ

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				retning.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X	Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Ændringerne i lokalplanen vurderes ikke at ville medføre øget risiko for grundvandsforurening.
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og andre emissioner)			X	Lokalplanens aktiviteter vurderes ikke at medføre øget emission af støv eller lugt.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X	Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig forøget emission fra private køretøjer ved gennemførelse af lokalplanen.
<b>Støj</b>				
Støj			X	Det vurderes, at ændringen i lokalplanområdet ikke vil øge støjniveauet i de tilstødende boligområder.
Vibrationer			X	Forholdet vurderes uændret.
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/belastning			X	Lokalplanen åbner mulighed for en fortætning, som kan genere en øget trafik, men det vurderes ikke at det vil blive en væsentlig ændring.
Støj			X	Det vurderes at der ikke vil ske en væsentlig øgning i trafikstøjen til og fra lokalplanområdet.
Energiforbrug			X	Den lettere øgede trafik vurderes at medføre et lettere øget energiforbrug.
Sikkerhed			X	Ændringen i lokalplanen vurderes ikke at ændre væsentligt ved trafiksikkerheden.
Risiko for ulykker			X	Ændringen i lokalplanområdet vurderes uændret.
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima			X	Vurderes at være forbedret med muligheden for håndtering af regnvand.
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier	X			Der er ikke registreret nogle kulturhistoriske værdier i lokalplanområdet eller i dens nære omgivelser og vurderes på den baggrund ikke at have indflydelse herpå.
Kirker	X			Lokalplanændringen ligger udenfor kirkeskyttelseszonen og vurderes derfor ikke at ville have indflydelse herpå.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Der forekommer ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug			X	Lokalplanen ligger i byzone og omfatter et areal på knapt 8 ha. Lokalplanområdet er opdelt i 12 matrikler. Ifølge Kommuneplanen er lokalplanområdet, rammeområde 1.B.18, udlagt til blandet bolig og erhverv.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Energiforbrug			X	Lokalplanens aktiviteter vurderes at medføre en mindre stigning i energiforbruget. Området er tilsluttet kollektiv fjernvarme.
Vandforbrug			X	Vandforbruget vurderes øget.
Produkter, materialer, råstoffer			X	Ændringerne i lokalplanen vurderes primært at medføre et øget forbrug af produkter, materialer og råstoffer i anlægsfasen.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X	Lokalplanens aktiviteter vurderes ikke at medføre en stigning i brugen af kemikalier og miljøfremmede stoffer.
Affald, genanvendelse			X	Ændringerne i lokalplanen må forventes at medføre en øget affaldsfrembringelse fra et øget antal husholdninger.
<b>Visuel effekt</b>				
Arkitektonisk udtryk			X	Lokalplanen stiller krav til materialevalget på facader og tage, således at disse tilpasses eksisterende byggestil i området og underlægges hensynet til det lokale kulturmiljø.
Lys og/eller refleksioner			X	Lokalplanen stiller krav til valg af byggematerialer og udformning af tag og tagmateriale. Materialerne vurderes ikke at ville forårsage generende refleksioner i omgivelserne. Lokalplanen stiller ligeledes krav til sti- og facadebelysning.
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet			X	Graden af kriminalitet vurderes uændret.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			Lokalplanens aktiviteter vurderes ikke at medføre øget risiko for eksplosion og giftpåvirkninger udover hvad der kan opstå i forbindelse med brand i beboelse.
<b>Socioøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold			X	Lokalplanens aktiviteter vurderes at kunne påvirke i positiv retning med en markant forbedring af bebyggelsens uderum.
Påvirkning af erhvervsliv			X	Ændringen i lokalplanen vurderes at kunne påvirke det lokale erhvervsliv i positiv retning.

## Bilag 3: Servitutgennemgang

Matr.nr. 6cm	Byrde	Vedr. matr.nr.	bemærkninger
22.03.1947 Filnavn: 11_K_568	Dok om byggelinjer mv.	6ds, 6cn, 6ds, 6co, 6da, 6cq	Ingen bemærkninger
22.03.1947 Filnavn: 11_K_694	Dok om byggelinjer mv.	6ds, 6co	Ingen bemærkninger
24.09.1963 Filnavn: 11_G_638	Dok om byggelinjer mv.	6ds, 6cn, 6dd, 6co, 6da, 6cq	Ingen bemærkninger
05.04.1966 Filnavn: 11_Ø_172	Dok om adgangsbe­grænsning mv.	6ds, 6cn, 6dd, 6co, 6da, 6cq	Ingen bemærkninger
23.01.1970 Filnavn: 11_C_413	Dok om at de i bebyggelsen indrettede 1-værelses lejligheder kun må bebos af en person i hver lejlighed.	6cø, 6da	Aflyses
07.03.1970 Filnavn: 11_C_633	Dok om bebyggelse, benyttelse mv., færdselsret mv.	6cæ, 6cr, 6ct, 6ds, 6cn, 6cø, 6co, 6da, 6cq, 6dh	Aflyses
22.05.1970 Filnavn: 11_R_338	Dok om byggelinjer mv.	6ct, 6cn, 6dd, 6da, 6cq	Aflyses for matr.nr. 6da
30.09.1970 Filnavn: 11_C_637	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. kan ikke aflyses uden samtykke fra Kreditkassen for Husejere i København.	6ct	Ingen bemærkninger
24.03.1971 Filnavn: 11_C_640	Dok om ret for ejerne af 6co, 6cm, 6cn og 6da til, mod vederlag, at aftage varme og varmt vand fra fjernvarmecentralen på denne ejendom, påtaleret og servitutens bortfald.	6da, 6cq	Ingen bemærkninger
29.12.1971 Filnavn: 11_C_635	Dok om oversigt mv.	6cr, 6ct	Aflyses
06.06.1972 Filnavn: 11_C_633	Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv. forbud mod bebyggelse, beplantning, afgravning, hegn mm	6cæ, 6cr, 6ct, 6ds, 6cø, 6co, 6da, 6cq	Ingen bemærkninger
30.01.1973 Filnavn: 11_C_634	Dok om transformerstation mv., Ikke til hinder for prioritering.	6cr, 6cm, 6cr, 6ct, 6ds, 6cn, 6co, 6da, 6cq	Ingen Bemærkninger.
22.07.1975 Filnavn: 11_O_505	Dok om ret til at benytte vaskerifaciliteter.	6cr	Ingen bemærkninger
26.04.1976 Filnavn: 11_C_634	Vedtægter for Ejerforeningen Ishøj Centrum blok III	6co	Ingen bemærkninger
26.04.1977 Filnavn: 11_R_338 Dok om adgangsbe­grænsning mv.	Dok om adgangsbe­grænsning mv.	6ct, 6cn, 6dd, 6cq	Ingen bemærkninger
04.12.1981 Filnavn: 11_O_642	Lokalplan nr. 1.07.1	6cæ, 6cr, 6ct, 6ds, 6cn, 6cø, 6dd, 6co, 6da, 6cq, 6dh	Aflyses
03.05.1982 Filnavn: 11_C_640	Ekspropriationsfortegnelse	6da	Ingen bemærkninger
27.11.1984 Filnavn: 11_R_444	Dok om etablering af materielplads m.v.	6ct, 6cn	Aflyses
20.03.1986 Filnavn: 11_R_39	Lejekontrakt med Aldi Marked K/S årlig leje	6cø	Ingen bemærkninger

27.09.1989 Filnavn: 11_C_634	Vedtægter for ejerforening tillæg vedr. at fremtidige ejere skal stille sikkerhed ved eptb på i alt 15.000 kr. mv.	6co	Ingen bemærkninger
18.11.1992 Filnavn: 11_Q_567	Dok om ventilationskanal mm.	6cq	Ingen bemærkninger
22.11.1993 Filnavn: 11_O_505	Vedtægter for ejerforening Ishøj Centrum Blok 8	6cr	Ingen bemærkninger
07.04.1994 Filnavn: 11_C_641	Vedtægter for ejerforening Ishøj Centrum blok VI, Tillige lyst pant- stiftende.	6cn	Ingen bemærkninger