

Lokalplan 1.66 - Dagligvarebutik i Vestervang



Lokalplan 1.66 er vedtaget af Ishøj Byråd den 4. juni 2013 og offentliggjort den 20. juni 2013.

Lokalplanen har udløst Kommuneplantillæg. Se tillægget her.

Baggrund

Byrådet ønsker at fremme dagligvarehandlen i kommunens lokalområder. Derfor har byrådet, i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, været imødekommende over for ønsket om at etablere en dagligvarebutik på dette sted, der i dag rummer en tankstation og en grillbar.



Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på et areal der ligger på hjørnet af Køgevej og Torslundevej.

Samtidig vil lokalplanen skabe mulighed for at justere områdets adgangsforhold, beplantning og parkeringsforhold.

Endelig vil lokalplanen skabe mulighed for at fastsætte regler for områdets skiltning mm.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende ved Køgevej umiddelbart nord for Torslundevej og omfatter to ejendomme. Området har facade mod Køgevej, der afgrænser området mod øst. Mod syd er området afgrænset af Torslundevej, der sammen med Køgevej danner et T-kryds. Mod vest er området afgrænset af skellet til ejendommene beliggende på Torslundevej 4A og 6. Mod nord er området afgrænset af skellet til ældreboligerne og plejehjemmet Torsbo.

I Kommuneplan 2009 er området udpeget til boligområde. I tilknytning til lokalplanforslaget er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 3, som giver mulighed for at planlægge for en enkeltstående dagligvarebutik i området.

Zonestatus

Lokalplanområdet er ca. 4.900 m² og ligger i landzone. Med lokalplanen forbliver området i landzone. Lokalplanen medfører i forhold til udstykning, opførelse af ny bebyggelse og ændring i anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, at der ikke skal søges tilladelse til opførelse af bebyggelse i landzone, men kun byggetilladelse.

Eksisterende forhold

I det følgende beskrives de eksisterende forhold i lokalplanområdet.

Området består i dag af to ejendomme. På den ene ejendom ligger en tankstation med tilhørende værkstedsbygning, vaskehal og en grillbar. I forbindelse med tankstationen er der et mindre udsalg af dagligvarer.

I den vestlige del af området ligger den anden ejendom, som rummer et enfamiliehus. Enfamiliehuset har vejadgang fra Torslundevej. Adgangsvejen benyttes ligeledes af naboejendommen.

Lokalplanområdet ligger, hvor den oprindelige vej mellem Taastrup og Køge krydsede vejen mellem Ishøj og Torslunde. Krydset er ikke mere så markant, idet nye veje i området har neddroset betydningen af krydset. Området har dog spor af den bebyggelse, der har ligget på stedet og enkelte bygninger bærer præg af deres historiske beliggenhed ved krydset. Mest tydeligt ses dette med ejendommen på den anden side af Torslundevej, der ligger helt ud til krydset.

Nærområdet er overvejende præget af åbenlav (villa) bebyggelse, der gør at området i dag stort set er vokset sammen med Ishøj Landsby. Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Plejehjemmet Torsbo med tilhørende ældre boliger.

Statusboks

Terræn og beplantning

Terrænet falder cirka 1,5 meter fra sydvest ned mod den nordlige del af lokalplanområdet, hvor en rørlagt å ligger under lokalplanområdet.

Ved lokalplanområdets sydvestlige hjørne ud mod Torslundevej står en række større grantræer, som skal fældes ved realisering af lokalplanen. Langs områdets vestlige og nordlige grænser står ligeledes en række træer, der danner afgrænsning til ejendommen vest for området.

Vejadgang

Der er i dag vejadgang til området via Køgevej og Torslundevej. Ejendommene på Torslundevej 4A og 4B har vejadgang via et koteletben fra Torslundevej. Ejendommen Torslundevej 4A ligger udenfor området. Ejendommen Torslundevej 4B er en del af lokalplanområdet, og skal nedrives for at kunne realisere lokalplanen. I forbindelse med realiseringen af lokalplanen bibeholdes koteletbenet der vejbetjener Torslundevej 4A.



Redegørelse

I det følgende redegøres der for formålet med og baggrunden for lokalplanen. Der kan læses om, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og anden overordnet planlægning, og der er kommentarer til og fortolkninger af indholdet i selve lokalplanen. Endelig indeholder redegørelsen oplysninger om offentliggørelse og retsvirkninger.

Fremtidige forhold

I det følgende beskrives de fremtidige muligheder i området som følge af lokalplanen.

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at skabe mulighed for, at området fremover kan anvendes til dagligvarebutik, tankstation, fastfoodrestaurant og parkering.

Bebyggelse

Lokalplanen skaber mulighed for opførelse af en ny bygning, der kan indeholde en dagligvarebutik med tilhørende varegård, hvortil butikkens varetilførsel foregår.



Bygningen skal i sit arkitektoniske udtryk harmonere med nærområdets karakter. Derfor er det i lokalplanen fastsat at bebyggelsen skal opføres med sadeltag og i en højde, der harmonerer med nabobebyggelsen, dvs. én etage med en samlet højde på maksimalt 8,5 meter. Bygningen skal placeres inden for byggefeltet, som det fremgår af [kortbilag 2](#). Byggefeltet ligger langs lokalplanområdets vestlige skel.

Bebyggelsen skal opføres i røde teglsten og taget skal dækkes med røde vingetegl. Facaderne kan suppleres med lette facadepartier i træ, metal og glas. Gavle skal fremstå som murede gavle. På bygningen kan opsættes skilte, fx med navnetræk og/eller logo for den butik bygningen huser.



Lokalplanen indebærer herudover, at der fortsat kan ligge en grillbar eller en mindre fastfoodrestaurant ud til hjørnet mellem Køgevej og Torslundevej .

Mellem Køgevej og den nye bygning skabes mulighed for etablering af en tankstation, der kan være ubetjent og derfor ikke nødvendigvis forudsætter en bygning.

På den øvrige del af grunden kan der etableres parkering, samt mindre opholdsarealer primært for de ansatte.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at enfamilieshuset og den eksisterende tankstation nedrives.

Lokalplanområdet fremgår af [kortbilag 1](#).



Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer i tilknytning til dagligvarebutikken og tankstationen vil blive domineret af belagte overflader til parkering og manøvreareal. Arealerne ligger i umiddelbar tilknytning til vejarealerne på Køgevej og Torslundevej, der også er belagte. Derfor er det vigtigt at de belagte arealer udformes så de kommer til at spille bedst muligt sammen med de øvrige omgivelser, og at der etableres en beplantning der rumligt opdeler parkeringspladsen fra vejen. Dette skal gøres uden at butikken og tankstationens synlighed går tabt.

Langs Køgevej og Torslundevej kan der opstilles én pylon og to henvisningsskilte, ét ved hver indkørsel. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for at den eksisterende pylon til tankstationen kan bevares, idet lokalplanen ikke indebærer handlepligt.

Der skal etableres et mindre område som skal fungere som friareal for de ansatte.

Vej-, sti- og parkering

Den nuværende indkørsel fra Køgevej flyttes 10-15 meter mod syd. Indkørslen fra Torslundevej flyttes ikke. Såfremt der skal etableres indkørsel for bilister, der kommer ad Køgevej fra syd, skal der foretages en mindre ombygning af Køgevej ved realisering af lokalplanen.

Ejendommen beliggende Torslundevej 4A har i dag vejadgang ind over lokalplanområdet. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, bibeholdes denne indkørsel til betjening af 4A.

Det fremgår af kommuneplanen, at der skal etableres én p-plads pr. 50 m² detailhandel. Dette svarer til, at der skal etableres 20 p-pladser i lokalplanområdet. Der er et ønske om at kunne etablere 45-50 p-pladser til at sikre tilstrækkelig parkering. Ishøj Kommune vil gerne imødekomme dette. To af p-pladserne nær indgangen skal kunne anvendes af kørestolsbrugere og gangbesværede.

De etableres cykelparkering til venstre for indgangen til butikken.

Renovation

Containere til renovation fra dagligvarebutikken skal integreres i den varegård, der kan opføres ved bygningens nordlige gavl. Containere til renovation fra grillbaren skal integreres i bygningen.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Lokalplanområdet er omfattet af landsplandirektiv om detailhandel i Hovedstadsområdet.

Landsplandirektivets intention er bl.a. at forbedre mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur også i mindre bysamfund, fx ved at skabe mulighed for enkeltstående butikker i landsbyer til lokal service. Intentioner og retningslinjer for detailhandel er indarbejdet i Kommuneplan 2009, hvorfor lokalplanen er i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne for området 4.B.3 Vestervang, for hvilket der gælder at anvendelsen skal være åben-lavt boligområde i 1½ etage og maks. 8,5 meter højt. Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 30. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009, der skaber mulighed for, at der kan etableres en enkeltstående butik inden for området.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke i forvejen omfattet af en lokalplan.



Anden planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til anden planlægning og lovgivning.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke forhold inden for lokalplanområdet, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

Der ligger en naturgastransmissionsledning nord for lokalplanområdet. Ledningen er ikke deklareret på lokalplanområdet.

Museumsloven

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.

Kroppedal Museum har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, været forespurgt om museet har bemærkninger til lokalplanens indhold. Museet har oplyst, at de ingen bemærkninger har til lokalplanen.

Eventuelle spørgsmål om arkæologiske forhold eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der registreret tre jordforureninger på vidensniveau 2, det vil sige, at den konkrete forurening er kendt. Forureningerne er langt overvejende kulbrinter. Før der kan gives byggetilladelse skal der ansøges om en § 8 tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven. Tilladelsen skal sikre, at der ikke sker en forurening af grundvandet, og at den ikke påvirker sundheden ved bygge- og anlægsarbejde.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger uden for den kystnære afgrænsning.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.66 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke, der ikke er tidssvarende og derfor må ophæves. Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af [bilag A](#).



Trafikstøj

Området grænser op til Køgevej og Torslundevej. Begge veje er trafikerede, og har hastighedsbegrænsning på hhv. 60 km/t og 50 km/t. Der er især i myldretiderne en betydelig belastning af vejene. Lokalplanområdet er således påvirket af trafikstøj. Da området ikke er udlagt til miljøfølsom anvendelse i relation til støj, bliver der ikke stillet krav om at begrænse støjen.

I forbindelse med aflæsning ved varegården skal der foretages støjafskærmning efter reglerne om ekstern støj fra virksomheder.



Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i et område med særlige drikkevandsinteresser. Den eksisterende brug af området er tankstation, vaskehal og grillbar. Der forventes ikke en yderligere intensiveret brug af området, der vil påvirke drikkevandet. Grundet miljøforholdene ved den muliggjorte anvendelse, er det hensigtsmæssigt at lave nedsivning på egen grund.

Ved etablering af mere end 20 parkeringspladser, skal der tilsluttes olieudskillere.

Det skal sikres, at vand ikke nedsives i Baldersbækken.

Ledningsarbejde

Der er tinglyst flere ledninger på ejendommen.

Der er en rørlagt å på arealet, som vist på [kortbilag 2](#), som er servitutbelagt. Arealet må ikke bebygges jf. servitutbeskrivelse i [bilag A](#).

Endvidere ligger der en kloakledning på arealet. Kloakledningen planlægges flyttet nogle få meter i forbindelse med realisering af byggeri på ejendommen.

Brand- og redningsforhold

Der skal sikres brandredningsareal ved hver bygning.

Udrykningskøretøjer skal kunne holde max 40 meter fra den fjerneste adgangsdør.

Renovation

Ejendommen er omfattet af kommunens erhvervsaffaldsregulativ.

Klima- og energiplanlægning

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsyning A/S's kloaknet. Regnvand afledes til grøfter, sammen med vejafvandingen, som ledes til Lille Vejleå. Spildevand er tilsluttet hovedledningen fra Hedehusene til Vallensbæk.

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning, pt. naturgas, i henhold til kommunens varmforsyningsplan.

Det er muligt at opføre bebyggelsen som lavenergibebyggelse.

Det er muligt at opsætte solcellepaneler og solfangere på bygningens tagflade, såfremt panelerne ligger parallelt med, eller er integreret, i tagfladen. Panelerne skal være antirefleksbehandlet, eller på anden måde have opnået en mat overflade, og rammerne skal være sorte.

Vandforsyning

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

Lov om miljøvurdering (SMV)

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse 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. Ishøj Kommune har ved

screening af lokalplan 1.66 i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund foretages der ikke en miljøvurdering af lokalplan 1.66.

[Se interaktivt kort over lokalplanområdet](#)

1.66 Dagligvarebutik i Vestervang

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til dagligvarebutik, tankstation og mindre fastfoodrestaurant som fx grillbar,
- at sikre at bebyggelsen får et arkitektonisk udtryk, der harmonerer med nærområdets karakter,
- at fastlægge områdets parkerings- og adgangsforhold.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på [kortbilag 1](#) og omfatter matr.nr. 16d og 16o, Torslundemagle By, Torslunde.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

§ 3 Område, zonestatus og bonusvirkning

3.1 Udstykning og bebyggelse efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter § 35, stk. 1 i planloven.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Området udlægges til en butik til dagligvarehandel, tankstation og mindre fastfoodrestaurant som fx grillbar.

§ 5 Detailhandel

- 5.1 Den maksimale størrelse af detailhandelsbutikker er 1.000 m².

§ 6 Udstykninger

- 6.1 Ejendommene inden for området kan lægges matrikulært sammen.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Køgevej og fra Torslundevej.
- 7.2 Vejadgangen til området skal ske på de steder der er vist med signatur på [kortbilag 2](#).
- 7.3 Der skal anlægges mindst 40 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal anlægges inden for det areal, der er vist på [kortbilag 3](#) som parkeringsareal.
- 7.4 Der skal som minimum anlægges to handicapparkeringspladser, med en bredde på 3,5 meter. Bredden på den ene kan reduceres til 2,5 meter, hvis p-pladserne ligger op ad et gangareal. Den ene af pladserne skal have en længde på 8 meter. Pladserne kan anlægges på de signatur viste områder på [kortbilag 3](#).
- 7.5 Parkering af lastbiler og varevogne med en egenvægt på over 3.500 kilo må ikke ske i lokalplanområdet.
- 7.6 Der må ikke forekomme langtidsparkering af køretøjer samt lystfartøjer, såsom campingbusser, campingvogne, både, trailere og busser med plads til 8 personer eller mere.
- 7.7 Parkerings- og kørebanearealer skal belægges med asfalt og kantafrænses af granitkantsten. Ved indgangen til butikken, tankstationen og andre hævede arealer

etableres en belægning af fliser.

- 7.8 Cykelparkering skal anlægges på det areal, der er anvist med signatur på [kortbilag 3](#).
- 7.9 Der udlægges et areal, benævnt A-A på [kortbilag 3](#), til vejbetjening af matr.nr. 16n. Vejbredden skal minimum være 3 meter og der skal etableres et fast hegn mod øst.

§ 8 Belysning

- 8.1 I lokalplanområdet skal anvendes belysningsarmaturer og -standere svarende til anden, ny belysning i kommunen. Belysningen skal være skærmet, så lyset er nedadrettet og ikke blændende.
- 8.2 Belysning af interne adgangsveje, stier, fortove og parkeringspladser udføres, så de ikke er til gene for beboere. Belysningsstandere på stier og fortove må maksimalt være 3,5 meter, og på parkeringsarealer maksimalt være 5 meter.

§ 9 Ledningsanlæg

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

§ 10 Bebyggelsens omfang og placering

- 10.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 30.
- 10.2 Inden for byggefelt A, jf. [kortbilag 2](#), kan opføres én dagligvarebutik på maksimalt 1000 m²
- 10.3 Inden for byggefelt B, jf. [kortbilag 2](#), kan opføres én varegård.
- 10.4 Indenfor byggefelt C, jf. [kortbilag 2](#), kan opføres én mindre fastfoodrestaurant på maksimalt 55 m².
- 10.5 Inden for byggefelt D, jf. [kortbilag 2](#), kan opføres en tankstation .
- 10.6 Område E, jf. [kortbilag 2](#), kan friholdes til vej og parkering,

- 10.7 Område F, jf. [kortbilag 2](#), kan friholdes til friareal,
- 10.8 Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage.
- 10.9 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.
- 10.10 Varegården skal placeres i byggefelt B, jf. [kortbilag 2](#). Varegården skal være afskærmet, så det hindrer indblik. Der skal sikres støjafskærmning af varegården af hensyn til naboer, således at gældende regler om ekstern støj fra virksomheder overholdes.
- 10.11 Affaldscontainere for dagligvarebutikken skal integreres i varegården, mens affaldscontainere til fastfoodrestauranten skal integreres i restaurantbygningen.
- 10.12 Der kan opføres et hus til tankteknik på det areal, der er vist med signatur på [kortbilag 2](#). Huset kan opføres med en maksimal højde på 3 meter og med et samlet areal på maksimalt 12 m². Huset skal placeres minimum 2,5 meter fra skel.
- 10.13 Der kan indrettes skure til kundevogne, jf. [kortbilag 3](#). Skurene kan opføres med en maksimal størrelse på 13 m² og en maksimal højde på 3 meter.

§ 11 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 11.1 Bygningen i byggefelt A skal opføres med røde tegl. Facaderne kan suppleres med lette facadepartier i træ, metal og glas. Gavle skal fremstå som murede gavle.
- 11.2 Til bygningen i byggefelt A skal taget udføres som symmetrisk sadeltag uden valm. Taghældningen må maksimalt være 30 grader. Der må ikke anvendes glaserede tegl. På mindre bygninger kan taget udføres med tagpap på trekantsliste.
- 11.3 Til bygningen i byggefelt A skal der anvendes røde vingetegl. Der kan opsættes integrerede solcellepaneler i tagfladen, hvis der anvendes sort skiffer som tagmateriale og solcellepanelerne er sorte og ikke reflekterende.
- 11.4 Der kan opsættes solcellepaneler og solfangere på tagfladen på bygningen i byggefelt A, såfremt de er ikke reflekterende, rammer og paneler er sorte, og de ligger parallelt med tagryggen.
- 11.5

Øvrige bygninger uden for byggefelt A kan opføres i tegl og i lette materialer som træ og metal.

- 11.6 Ved anvendelse af træ skal dette fremtræde malet i hvid, grå, brune eller sorte nuancer.
- 11.7 Mindre bygninger kan opføres med fladt tag eller ensidig taghældning, med en maksimal taghældning på 30 grader. Taget kan udføres med røde vingetegl eller tagpap.
- 11.8 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader.
- 11.9 Der må ikke etableres synlige tekniske installationer på bebyggelsens tage eller facader medmindre disse udformes som integrerede bygningselementer.
- 11.10 Glaspartier skal fremstå transparente og må ikke udføres med spejlvirkning.
- 11.11 Antenner, herunder parabolantennener må ikke være synlige.

§ 12 Skiltning og reklamering

- 12.1 Skiltning på hovedbygningens gavle og på facaden mod øst skal ske med løse bogstaver og må maksimalt måle 1 x 4 meter som vist på tegningsbilag 1. Denne skiltning kan opsættes på hver gavl og ét på facaden mod Køgevej som vist på [tegningsbilag 1](#). Skiltene på facaden mod Køgevej og på gavlen mod nord kan være oplyst med konstant lyskilde bagfra uden effekt som fx blinkende eller løbende lys eller skiftende farve. Skiltet må ikke være oplyst med indvendig lyskilde eller med spot. Skiltning på den sydlige gavl må ikke oplyses.
- 12.2 Facadeskilte må være oplyst med indvendig lyskilde uden effekt. Skilte må ikke være reflekterende eller blændende.
- 12.3 På gavlen ved hovedindgangen kan der etableres et skilt på 1,5m x 1,5m som vist på [tegningsbilag 1](#). Skiltet kan være oplyst med indvendig lyskilde.
- 12.4 Der kan opsættes skilte på hovedbygningens facade mod Køgevej som en integreret del af vindueselementerne. Der må ikke ske en større tilklæbning eller afblænding af glasfacader og døre end 25 % af det enkelte vinduesparti som vist på [tegningsbilag 1](#).
- 12.5 Der kan opsættes 2x2 rammer til reklamespot. Der kan placeres 2 i den nordlige og 2 i den sydlige ende af facaden ud mod Køgevej, som vist på [tegningsbilag 1](#).

Hver ramme må maksimalt måle 1,5 X 2,0 meter,

- 12.6 På fastfoodrestauranten kan den eksisterende skiltning bibeholdes eller udskiftes med skiltning i tilsvarende dimensioner, dvs. to skilte på hver gavl af 0,5 x 0,5 meter og et skilt på bygningens tag på 0,5x2,0 meter.
- 12.7 Der må opføres en pylon på det med signatur på [kortbilag 3](#) viste sted vinkelret på Køgevej. Pylonen må opføres med en maksimal højde på 8 meter, og en maksimal bredde på 2,5 meter.
- 12.8 Pylonskiltet må være oplyst med indvendig lyskilde. Lyset må ikke kunne blænde trafikanter og beboere, og skal i intensitet være afstemt med signalanlæg og den øvrige belysning. Bevægelig belysning, som løbende, blinkende lys samt skiftende farver eller andre effekter, er ikke tilladt.
- 12.9 Der må etableres to henvisningsskilte, ét ved hver indkørsel, på de med signatur viste steder på [kortbilag 3](#). Skiltene højst måle 1,0x1,0 meter.
- 12.10 Der må ikke opsættes flagstænger.
- 12.11 Anden skiltning er ikke tilladt.

§ 13 Ubebyggede arealer

- 13.1 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 50 centimeter.
- 13.2 Udstilling af varer kan ske under halvtag, jf. illustration i afsnittet om [Bebyggelsen](#).
- 13.3 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 13.4 Langs Køgevej skal der etableres et levende hegn af bøgehæk i mindst 1 meters højde og mindst 0,5 meters bredde, jf. [kortbilag 3](#). Hegnet kan eventuelt suppleres med solitære opstammede træer.
- 13.5 Langs skel mod nabo på matr.nr. 16n og mod det areal der vejbetjener matr.nr. 16n skal der etableres et fast hegn, som skal begrønnes mod parkeringsarealet. Mod nord skal hegnet være 3 meter og mod øst 2 meter i højden.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

- 14.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg før bebyggelsen kan tages i brug.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke uden kommunens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- 14.3 Der skal være etableret støjafskærmning omkring varegården således at gældende regler om ekstern støj fra virksomheder kan overholdes, før end bebyggelsen må tages i brug.

§ 15 Aflysning af servitutter

- 15.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelige vedtagelse jf. [bilag 1](#).

§ 16 Permanente retsvirkninger

- 16.1 I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

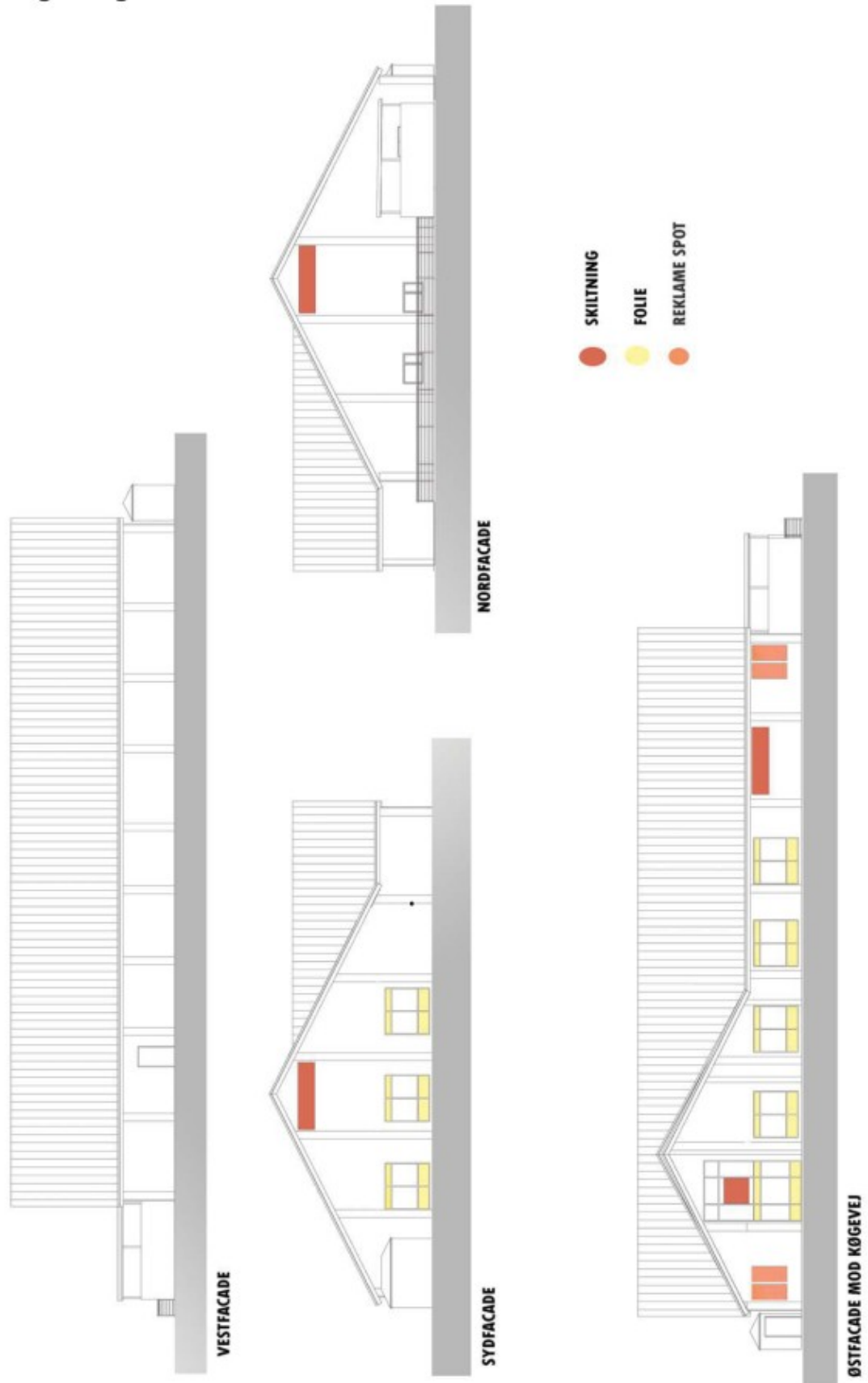
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning er lokalplanen foreløbig vedtaget i Ishøj Byråd den 5. februar 2013 til offentlig fremlæggelse i perioden den 11. februar 2013 til den 8. april 2013.

På byrådets vegne
Ole Bjørstorp
Borgmester

Ole Horskær Madsen
Teknisk direktør

Tegningsbilag 1



Array

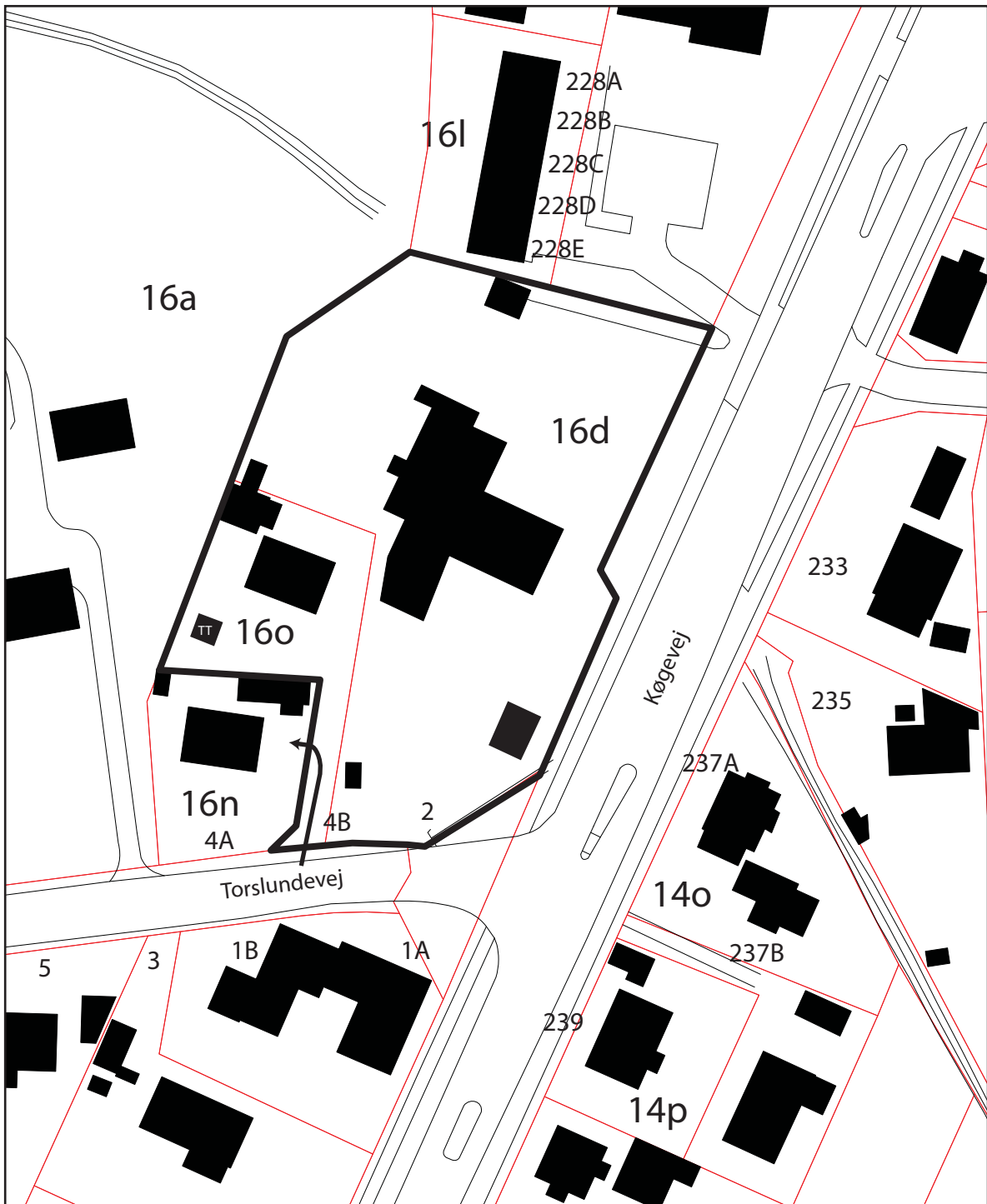
Bilag A - Servitutgennemgang

BILAG A

Servitutter

Mat. nr.	Byrde	Vedr. mat. nr.	Bemærkninger
07.02.1855	Dok. om vej	16-d	Ingen bemærkninger
15.02.1911	Dok. om kilometersten	16-d	Ingen bemærkninger
13.06.1935	Dok. om byggelinjer mv.	16-d og 16-o	Servitутten aflyses.
21.05.1963	Dok. om fælles ind/udkørsel mv	16-d	Servitутten aflyses.
02.03.1964	Dok. om byggelinjer	16-d	Servitутten aflyses.
08.01.1972	Dok. om adgangs-begrænsning mv.	16-d	Servitутten aflyses.
06.01.1975	Dok. om Baldersbækken	16-d	Ingen bemærkninger
03.12.1976	Dok. om kloakledning	16-d	Ingen bemærkninger
12.06.1979	Dok. om handel med produkter	16-d	Servitутten aflyses.
04.06.1986	Dok. om ledninger mm.	16-d og 16-o	Ingen bemærkninger
20.02.1987	Dok. om vand og spildevandsledninger	16-d og 16-o	Ingen bemærkninger

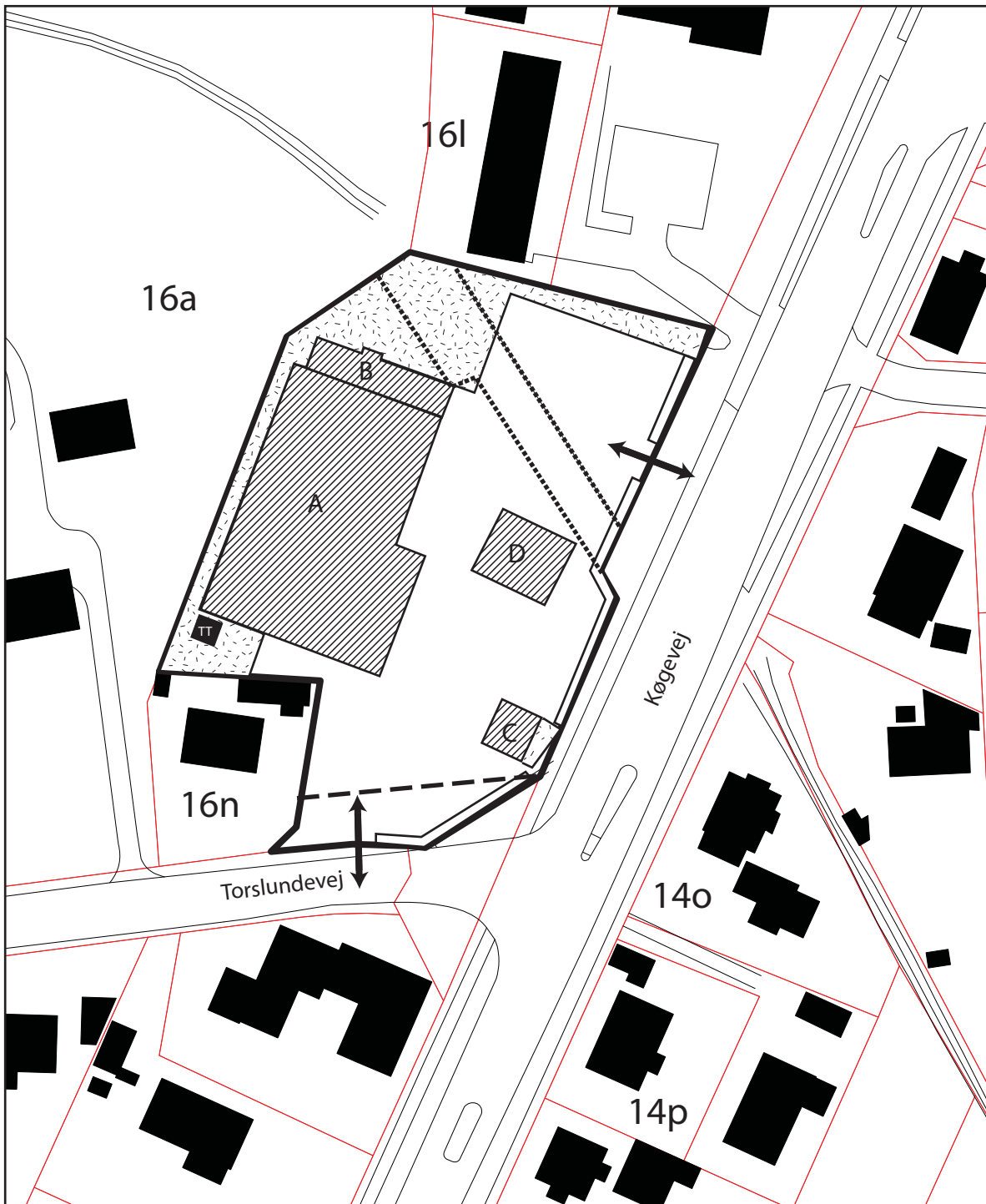
Servitut oversigt



Kortbilag 1
1:1000






Områdets afgrænsning





- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- 13m** Matrikelnumre
- 1B Husnumre
- Vejadgang matr. nr 16n

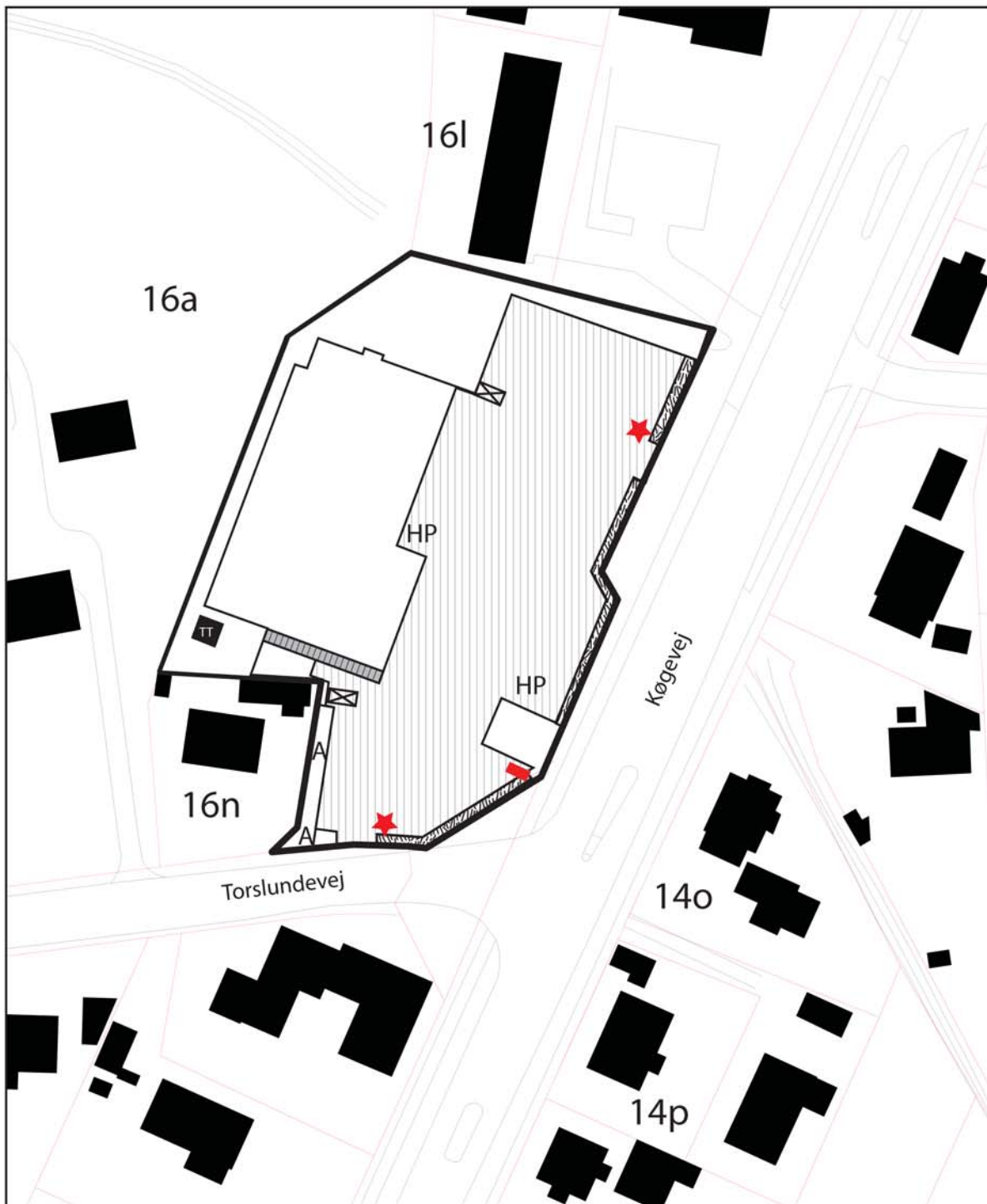


Kortbilag 2
1:1000

Områdets anvendelse










-  Byggefelt A (Butik mm.)
-  Byggefelt B (Varegård)
-  Byggefelt C (Tankstation)
-  Byggefelt D (Fastfood rest.)
-  Friarealer

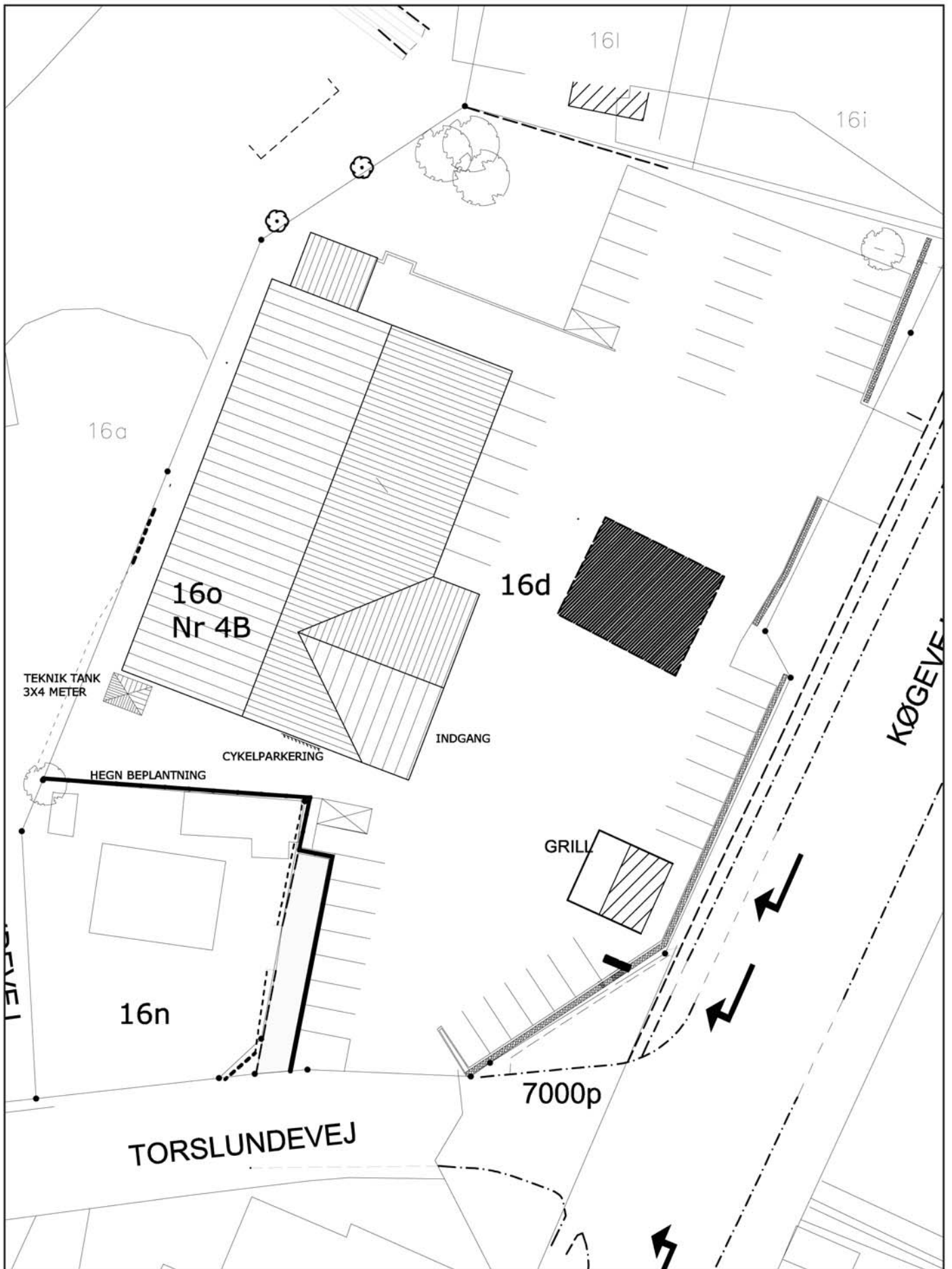
-  Servitutbelagt areal
-  Vejbyggelinje
-  Ind-ogudkørsel
-  Tankteknik



Kortbilag 3
1:1000

Områdets anvendelse

- | | | | |
|---|-----------------|---|--------------------------------|
|  | Parkeringsareal |  | Tankteknik |
|  | Cykel Parkering |  | Hus til kundevogne |
|  | Beplantning |  | Handicapparkering |
|  | Pylon |  | Adgangsareal til matr. nr. 16n |
|  | Henvisningskilt | | |



Kortbilag 4
1:500

Illustrationsplan