

Lokalplan 1.17

Strandgårdsparken

ISHØJ KOMMUNE - LOKALPLAN 1.17

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter bebyggelsen Strandgårdsparken og fastsætter bestemmelser for områdets fortsatte anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Planen giver mulighed for at ændre på husenes tage, idet der gives mulighed for at erstatte de eksisterende flade tage med tage med 20° taghældning.

Der er i planen truffet bestemmelse om ophævelse af den hidtil gældende partielle byplanvedtægt nr. 16 inden for lokalplanområdet samt om ophævelse af lokalplan 1.02, idet dog en stor del af bestemmelserne i disse planer er overført til lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING.

Lokalplanområdet har hidtil, som omtalt ovenfor været omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 16 og af lokalplan 1.02, der er et tillæg til byplanvedtægten.

Byplanvedtægten, der blev godkendt i 1970 fastsætter bestemmelser for områdets anvendelse til boligformål og herunder bl.a. bestemmelser for bebyggelsens ydre udformning, højde, tagform o.lign.

Lokalplan 1.02, der blev vedtaget i 1978 sikrer ejerne af ejendommene i bebyggelsen mulighed for at udvide haverne med op til 2 m.

Denne nu udarbejdede lokalplan sammenfatter bestemmelserne i de to tidligere planer, som udgår.

§ 15-rammer.

Arealet, der omfattes af planen indgår i kommunens § 15-rammer som område nr. 47.

En forudsætning for den endelige vedtagelse af planen, der foretages af byrådet, er, at der udarbejdes et tillæg til § 15-rammerne, idet lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med § 15-rammerne, da bygningshøjden indenfor området ved etablering af tage med rejsning overstiger § 15-rammernes maksimum.

Godkendelse af tillægget foretages af Hovedstadsrådet.

Lokalplanen skal, ifølge kommuneplanloven, offentliggøres og meddelelse herom sendes til berørte ejere og brugere, der indenfor 2 måneder kan fremsætte indsigelser eller ændringsforslag. Disse danner, sammen med selve forslaget, grundlag for Hovedstadsrådets godkendelse af tillægget til § 15-rammerne og den endelige godkendelse af planen i byrådet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

2. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanforslaget indeholder herudover bestemmelse om, ophævelse af dele af bebyggelsesdeklarationen for Strandgårdsparken.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at sikre mulighed for at erstatte den eksisterende bebyggelses flade tage med tage med 20° taghældning.
- 1.2 at sammenfatte og erstatte bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 16 og i lokalplan 1.02.
- 1.3 at ophæve og erstatte de bebyggelsesregulerende bestemmelser i deklaration af 22. januar 1973 med senere tillæg.

§ 2. Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumrene.

9 fz, 18 a, 18 b, 18 e, 18 ff, 18 fg, 18 fi - 18 f ϕ , 18 ga - 18 g ϕ , 18 ha - 18 h ϕ , 18 ia - 18 i ϕ , 18 ka - 18 k ϕ , 18 la - 18 l ϕ , 18 ma - 18 m ϕ , 18 na - 18 n ϕ , 18 oa - 18 o ϕ , 18 pa - 18 p ϕ , 18 qa - 18 q ϕ , 18 ra - 18 r ϕ , 18 sa - 18 s ϕ , 18 ta - 18 t ϕ , 18 tr - 18 tx, 18 tz - 18 t ϕ , 18 ua - 18 u ϕ , 18 va - 18 v ϕ , 18 xa - 18 xn, 18 xp - 18 xu, 18 xx - 18 x ϕ , 18 ya - 18 y ϕ , 18 za - 18 zy, 18 æg - 18 ær, 73 c, 73 h - 73 ϕ , 73 aa - 73 af, Ishøj By, Ishøj samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanens område inddeles i delområderne
A: til tæt-lav boligbebyggelse
B: til børneinstitution og varmecentral.

§ 3. Lokalplanområdets anvendelse.

- 3.1 Indenfor lokalplanområdet (delområderne A+B) kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

DELOMRÅDE A.

- 3.2 Delområdet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse i form af gårdhavehuse.
- 3.3 På hver ejendom må der kun indrettes én bolig til én familie.

- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til i området.
Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

DELOMRÅDE B.

- 3.5 Delområdet må kun anvendes til bebyggelse for områdets varmforsyning samt til offentligt formål, børneinstitution.

§ 4. Udstykning.

- 4.1 Der kan, med nedennævnte undtagelser, ved matrikulær forandring tillægges de enkelte ejendomme 2 meter fællesareal som angivet på bilag 2, jvf. bilag 1, under forudsætning af:
at eksisterende stier ikke berøres. Såfremt eventuelle stier er placeret nærmere en ejendom end 2 meter, kan der udvides til disse
at en udvidelse af ejendommene matr. nr. 18 xd - 18 xn, 18 ld, 18 xp - 18 xu samt 73 ab - 73 af Ishøj By, Ishøj, kun må foretages, når der er anlagt overkørsel eller anden trafiksikkerhedsmæssig foranstaltning fra henholdsvis Tjørnelunden til Ishøj Søvej, Egelunden til Ishøj Parkvej og Fyrrelunden til Ishøj Boulevard.
- 4.2 Udvidelse af ejendommene matr. nr. 18 qk til 18 qq Ishøj By, Ishøj må ikke foretages.
- 4.3 Udstykning iøvrigt må ikke finde sted uden byrådets nærmere godkendelse.

§ 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1 Veje, parkeringsarealer og stier indenfor lokalplanområdet udlægges med en beliggenhed og i et omfang som vist på bilag 1.
- 5.2 Veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af 10 meter. Ishøj Søvej dog i en bredde af 16 meter.
- 5.3 Hovedstier indenfor lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af 7 meter.

- 5.4 Interne stier indenfor lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af 3 meter.
- 5.5 Langs Ishøj Parkvej og Ishøj Boulevard pålægges byggelinier på 25 meter fra vejmidte, dog mindst 10,5 meter fra vejskel.
- 5.6 Langs Ishøj Søvej pålægges byggelinie på 16 meter fra vejmidte, dog mindst 8,0 meter fra vejskel.
- 5.7 Der må fra de enkelte ejendomme ikke etableres direkte adgang til Ishøj Parkvej, Ishøj Boulevard, Ishøj Søvej og stamvejene for nogen form for færdsel.
- 5.8 Lastbiler, busser, campingvogne, både og lignende må ikke henstilles i området uden byrådets nærmere godkendelse.
- Parkering af personbiler må kun ske på de dertil indrettede parkeringspladser.
- 5.9 Ved vejtilslutninger pålægges oversigtslinier som vist på bilag 1.
- 5.10 Der skal overalt være mulighed for adgang til de enkelte ejendomme fra havesiden. Dette gælder dog ikke ejendommene matr. nr. 18 fi til 18 fp Ishøj By, Ishøj.

§ 6. Ledningsanlæg.

- 6.1 El-ledninger og andre lignende ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

DELOMRÅDE A.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40.
- 7.2 Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på bilag 1.
- 7.3 De enkelte boliger må kun opføres med én etage og med et etageareal på maksimalt 120 m².
- 7.4 Udhuse skal opføres i samlede enheder i én etage. Arealet må ikke overstige 8 m² / bolig.
- 7.5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,30 m, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.6 Bebyggelsen må kun udføres med flade tage, eller med tage med 20° taghældning i overensstemmelse med bilag 2.
- 7.7 Tagudhæng må inklusive tagrende ikke overstige 30 cm, målt vinkelret på muren.

- 7.8 De på bilag 2 viste tage må kun udføres for en samlet række boliger eller udhuse, efter et af byrådet for den ønskede tagløsning godkendt fælles projekt for bebyggelsen.
- 7.9 Efterisolering af de enkelte ejendommers flade tage må kun foretages efter et af byrådet godkendt projekt.
- 7.10 Der må ikke opføres tilbygninger, skure o.lign. på de enkelte ejendomme.
- 7.11 Overdækning af terrasser og indgange, opstilling af skorstene o.lign. mindre ændringer af bebyggelsens ydre udformning må kun gennemføres efter et af byrådet godkendt fællesprojekt for bebyggelsen.
- 7.12 Efter byrådets nærmere godkendelse kan der, udover de bygninger, der er angivet på kortbilaget, opføres enkelte mindre bygninger til formål, der er fælles for områdets beboere.
- 7.13 Efter byrådets nærmere godkendelse kan der opføres carporte på parkeringsarealerne, såfremt dette sker samlet for en parkeringsplads.

DELOMRÅDE B.

- 7.14 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- 7.15 Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på bilag 1.

§ 8. Bebyggelsens ydre udformning.

- 8.1 Indenfor lokalplanområdet må ikke opsættes skilte uden byrådets nærmere godkendelse.
- 8.2 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.3 Ændring af den eksisterende bebyggelses ydre udformning må kun ske efter byrådets nærmere godkendelse.
- 8.4 Skrå tage skal opføres i materiale, farve og konstruktion efter et af byrådet godkendt fælles projekt for bebyggelsen.
- 8.5 Gavltrekanter skal udføres i sort imprægneret træ efter et af byrådet godkendt fælles projekt for bebyggelsen.
- 8.6 Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes udendørs TV- eller radioantenner.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 De på bilag 1 med særlig signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
Der kan dog efter byrådets nærmere godkendelse opsættes faste hegn, med en maksimal højde på 1,80 m, mellem de enkelte ejendomme og ved gavle.
- 9.3 Terrænreguleringer på mere end 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
- 9.4 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.6 Der må ikke indenfor lokalplanområdet findes beplantninger, der ved uhæmmet vækst eller ved skygge på væsentlig måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

§ 10. Servitutter.

- 10.1 Den under den 13. april 1973 af Direktør Bøje Nielsen, Danske Fabrikshaller A/S på matr. nr. 18 a Ishøj By, Ishøj, tinglyste deklARATION med senere tinglyste tillæg vedr. bebyggelsens anvendelse og udformning, punkterne 2,3,4,7,9,10,11 og 13 ophæves.

OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN.

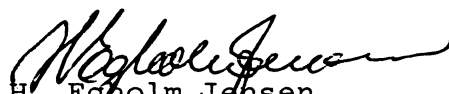
Den under 23. oktober 1970 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 16 ophæves for det i § 2 nævnte område.

Den under 6. juni 1978 af Ishøj Byråd vedtagne lokalplan 1.02 for det i § 2 nævnte område ophæves.

Således vedtaget af Ishøj byråd

Ishøj den 7. december 1982.

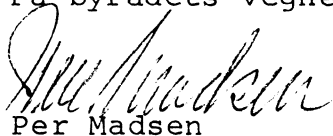

Per Madsen


H. Egnholm Jensen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.

Ishøj byråd, den 18.5.1983

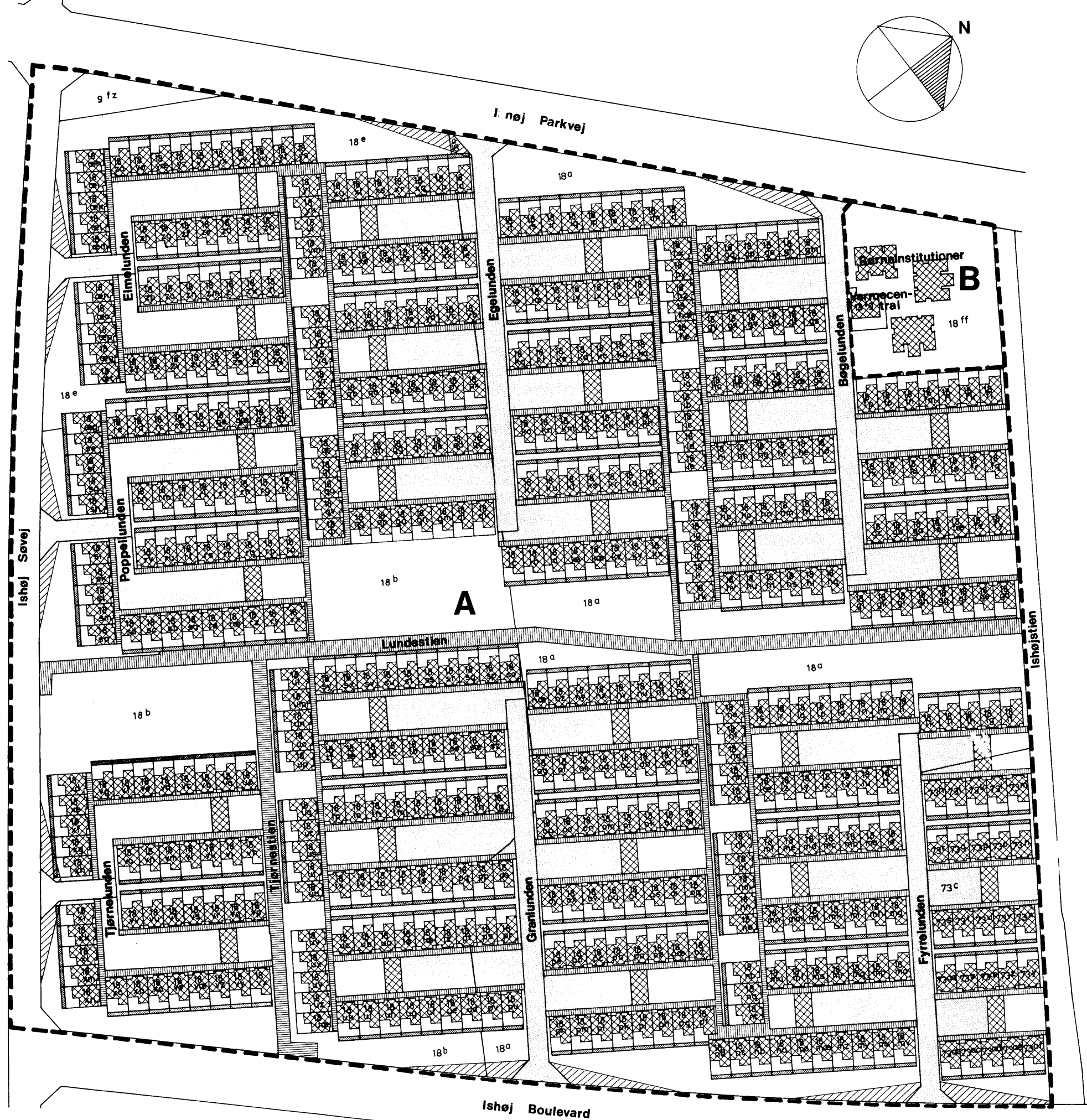
På byrådets vegne



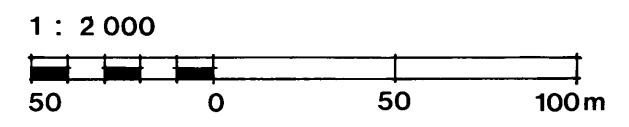
Per Madsen



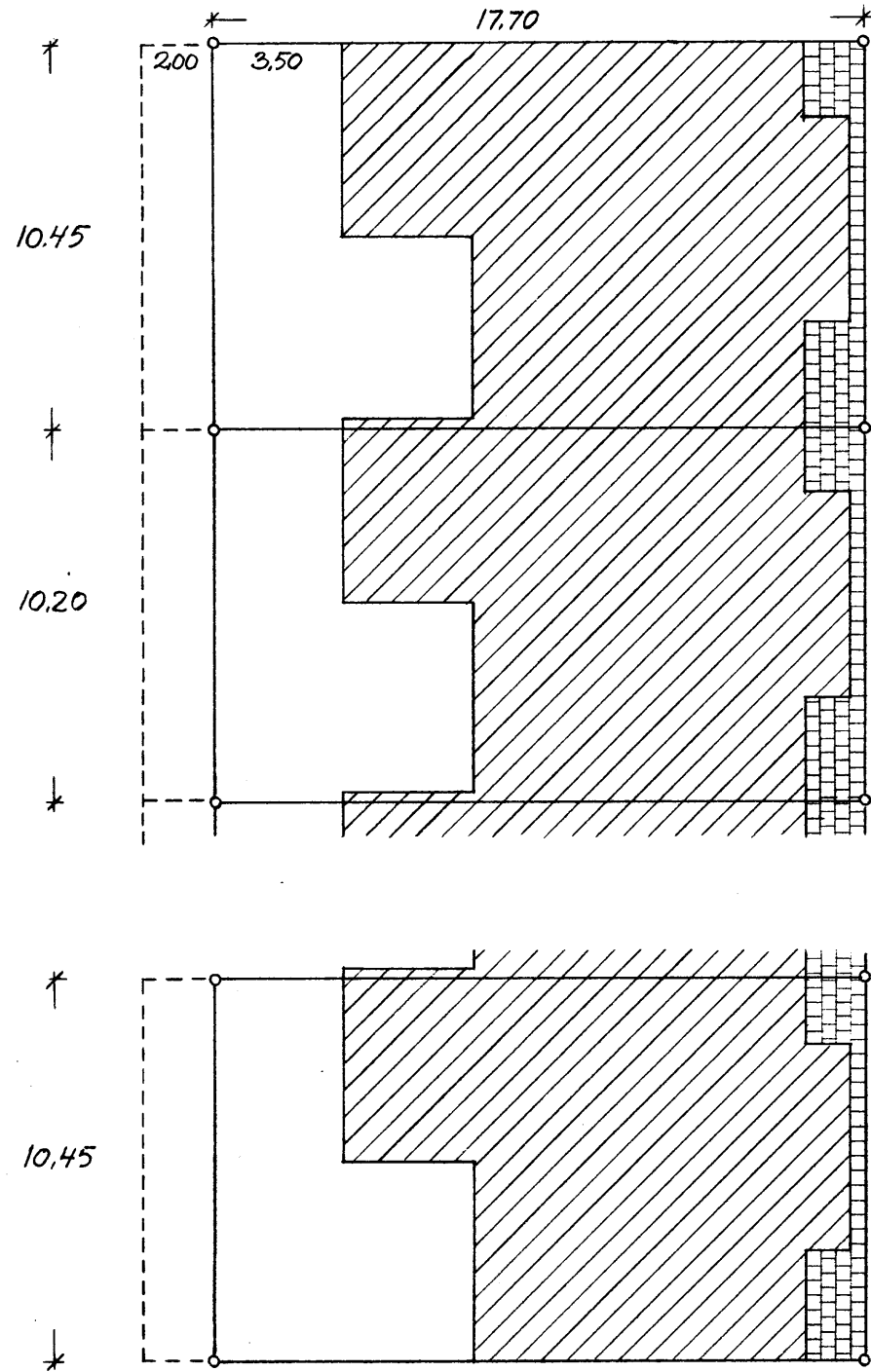
H. Egholm Jensen



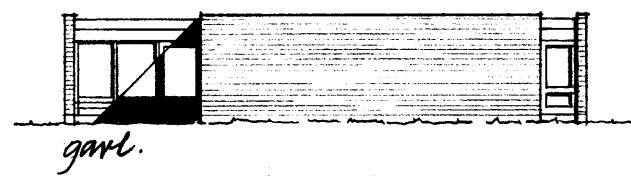
- SIGNATURER:
- OMRÅDEGRÆNSE
 - ▨ HAVEUDVIDELSER
 - GRØNT OMRÅDE
 - ▨ STIER
 - ▭ VEJ- OG PARKERINGSANLÆG
 - ▨ OVERSIGTSAREALER
 - ▨ BEBYGGELSE, 1 ETAGE



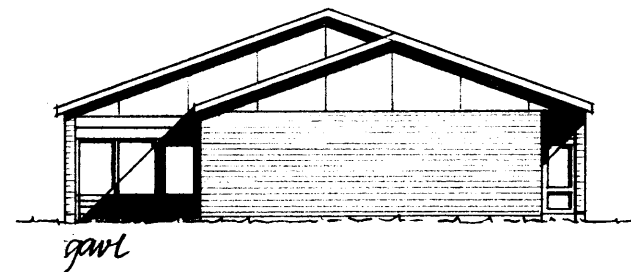
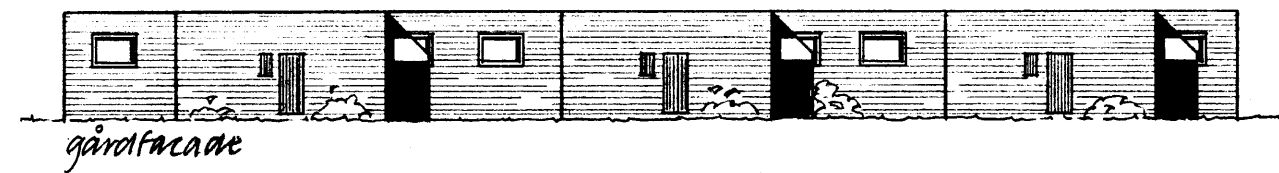
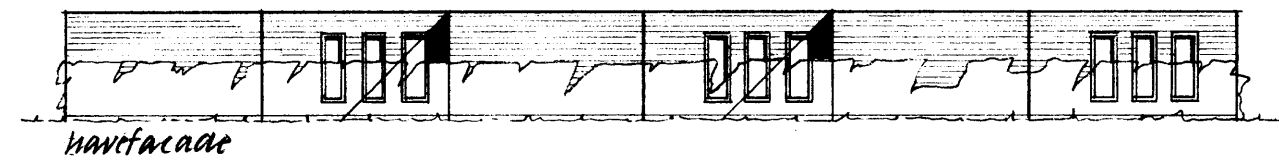
BILAG 1
LOKALPLAN 1.17
ISHØJ KOMMUNE



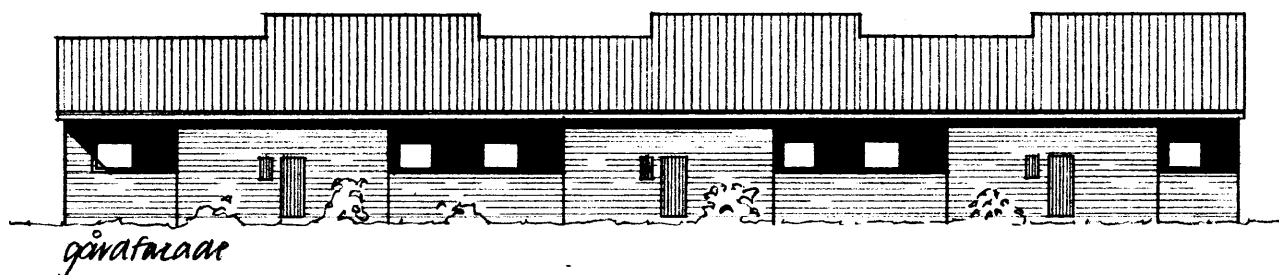
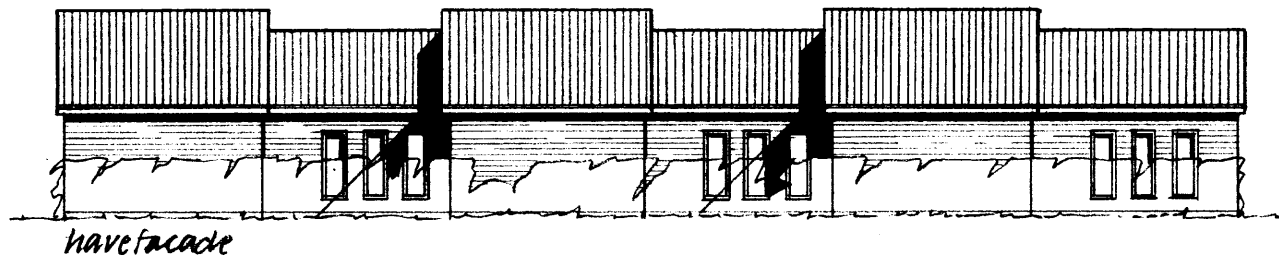
Uavidelse af haver Mål 1:200



eksisterende forhold A

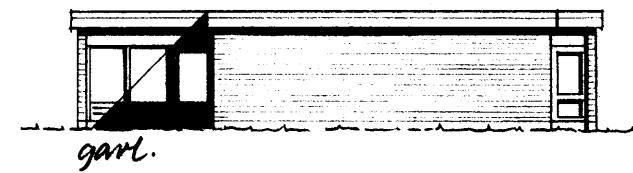
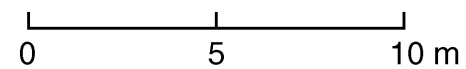


20° taghældning B

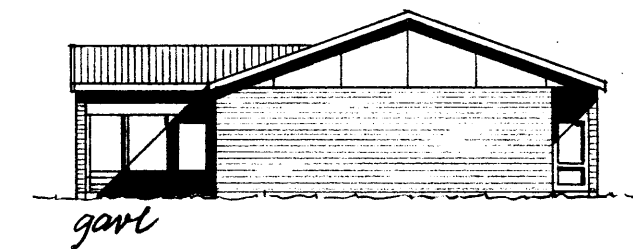
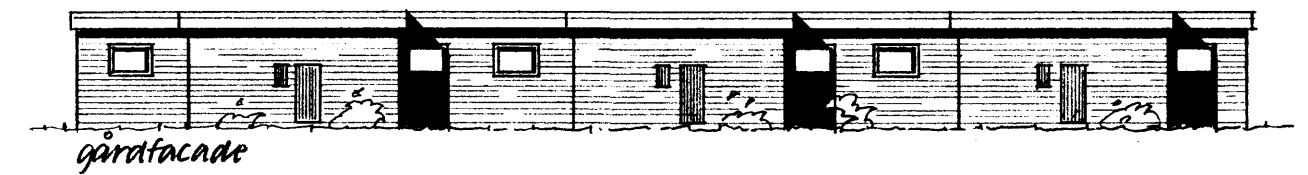
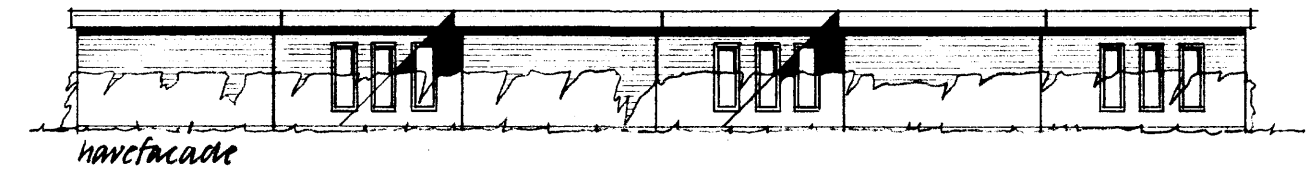


Alternative tagløsninger

Mål 1:200



fladt tag med udhæng C



20° taghældning D

