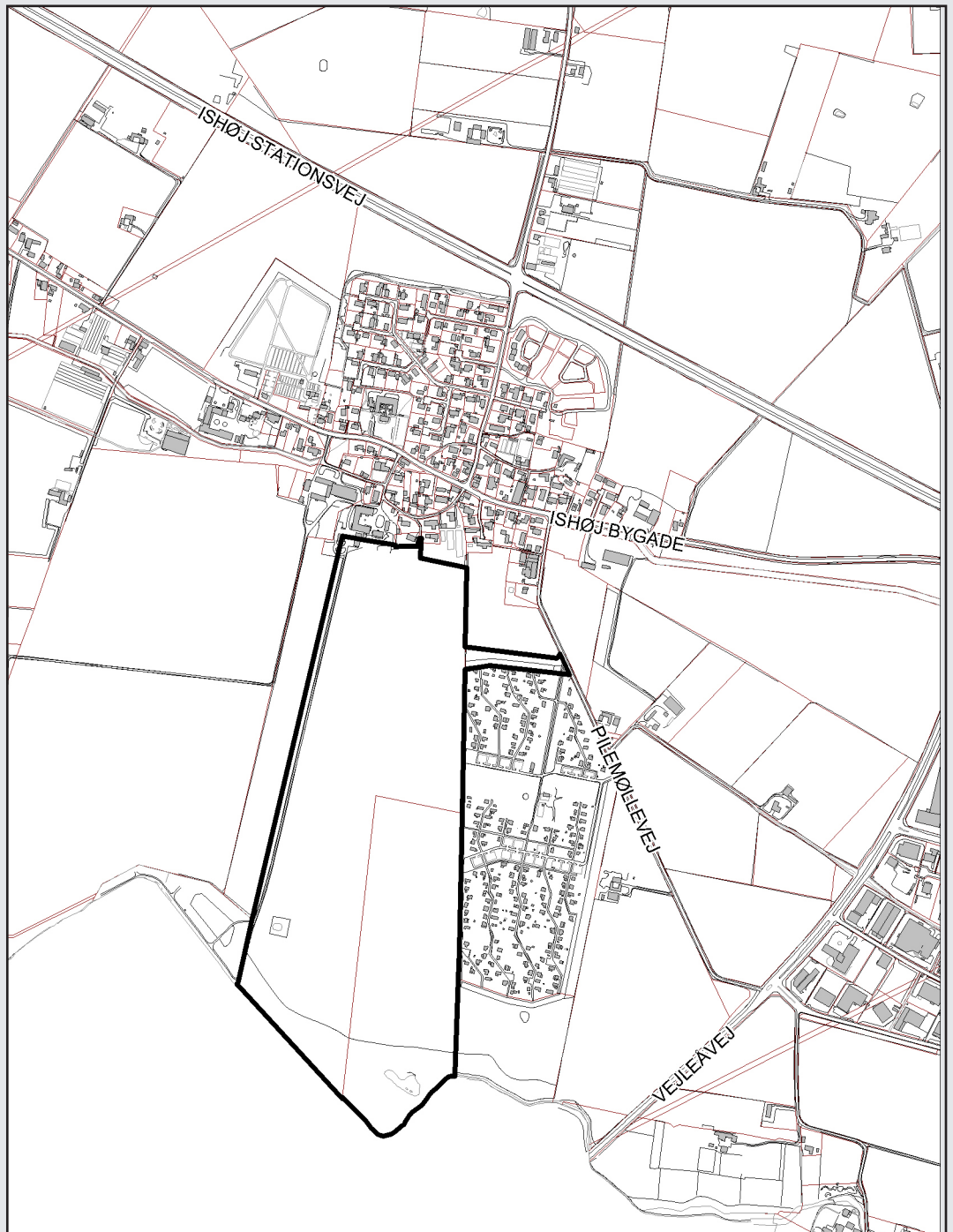


Lokalplan 1.50

Udvidelse af kolonihaveområdet

& Kommuneplantillæg nr. 15



Indholdsfortegnelse:

Baggrund og formål	3
Forhold til anden planlægning	4
Regionplan 2005	4
Kommuneplan 1998 - 2009.....	5
Miljøvurdering	5
Lokalplaner.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	7
§ 1. Lokalplanens formål.	7
§ 2. Område- og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse.	7
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Kolonihaveforening	11
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	12
Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag A: Områdets afgrænsning.....	13
Kortbilag B: Kolonihavelodder.....	15
Kortbilag C: Naturområder	17
Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1998-2009 for Ishøj Kommune	18
OMRÅDE 5.F.1.....	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
Kommuneplantillæg nr. 15 Rammeområde 5F1	19

Kolonihaver

Baggrund og formål

Lokalplanen omfatter jordarealerne til ejendommen Ishøjgård mellem Lille Vejleå og Ishøj Landsby, og indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til offentlige formål, kolonihaver og grønne områder.

Lokalplanens område

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag A og fastsætter mulighed for etablering af ca. 370 kolonihaver.

Området afgrænses mod nord af Ishøj Landsby, mod øst af Haveforeningen Ishøj Søndergård, mod syd af Lille Vejleå og mod vest af Ishøj Golfcenter. Adgang til området sker fra Pilemøllevej.

Området er beliggende i landzone hvilket fastholdes.



Luftfoto af lokalplanområdet (Copyright COWI)

Forhold til anden planlægning

Lov om kolonihaver

Den del af området, der anvendes til kolonihaver, er ejet af staten.

Ifølge Lov om kolonihaver (Lov nr. 476 af 7. juni 2001) betegnes kolonihaveområder, der tilhører statslige myndigheder som varige. Dette betyder, at området ikke må nedlægges helt eller delvis uden tilladelse fra Byrådet, og tilladelse må kun meddeles hvis:

- væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og
- der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

Af bemærkningerne til loven fremgår, at lovens tilblivelse ikke kun var at gøre kolonihaverne varige, men også at bevare det sociale aspekt. Kolonihaverne er således udlagt til udlejning, og ikke for at kolonisterne skal eje deres havelodder.

Regionplan 2005

Området er omfattet af retningslinierne for lokalisering af fritidsanlæg i Regionplan 2005 som en del af et interesseområde for kolonihaver. Området er udpeget med mulighed for etablering af nye kolonihaver.

For hele området gælder 'særlige drikkevandsinteresser' hvilket betyder, at der ikke må åbnes mulighed for ændring til en mere grundvandstruende anvendelse.

Området er endvidere delvist beliggende i en kildepladszone/ beskyttelseszone, hvilket betyder, at der bl.a. ikke må gives tilladelse til nedsivning af spildevand medmindre det kan dokumenteres, at nedsivningen kan ske uden risiko for forurening af grundvandet.

Det fastsættes således også i lokalplanen, at der i lokalplanområdet kun må opstilles vandskyllende toiletter.

En zone langs Ll. Vejleå er udpeget som spredningskorridor. Her gælder, at eksisterende naturområder og småbiotoper skal bevares og eventuelt genoprettes.

Lokalplanen strider ved sin udformning ikke mod bestemmelserne i Regionplan 2005.

Kommuneplan 1998 - 2009

I den gældende kommuneplan er hele lokalplanområdet beliggende i rammeområde 5.F.1. Her gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Anvendelsen fastsættes til offentlige formål, fritidsformål
- Bebyggelsens art fastsættes til kolonihavebebyggelse
- Den maksimale havelods størrelse fastsættes til 350 m²
- og den maksimale bebyggelse fastsættes til 43 m²

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med disse rammebestemmelser, idet lokalplanen fastsætter en havelodsstørrelse på ca. 360 m² med en tilladt variation i periferiområder på +/- 100 m², et maksimalt bebygget areal på 50 m² og en maksimal overdækning på 20 m².

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15 til kommuneplanen, der justerer disse rammebestemmelser.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for udarbejdelse af planer og programmer udarbejde en miljøvurdering af planerne, hvis det forventes at de vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Ishøj Kommune vurderer at lokalplanen ikke vil have væsentlig betydning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

I vurderingen af dette er der lagt vægt på følgende forhold:

Etableringen af kolonihaveområdet, vil som udgangspunkt skabe en mere varieret biotop, set i forhold til nuværende monokultur og det må derfor forventes, at området som udgangspunkt vil få en større tæthed af specielt fugle.

Ved etablering af randbevoksning, kan der skabes mulighed for væresteder for større pattedyr samt vild flora. En randbevoksning vil skabe en god sammenhæng mellem de bevoksede områder der findes ved bl.a. Ishøj Kildeplads og derved øge ådalens effekt som spredningskorridor.

Den trafikale infrastruktur i relation til den nye kolonihaveudstyknings vurderes som god. Med såvel motorvej som større veje, Ishøj Stationsvej og Vejleåvej i nærheden vurderes udstykningsingen ikke at skabe trafikale problemer. Da kun en lille del af de kommende kolonihaveejere forventes at komme fra Torslunde og Ishøj Landsby, vurderes det, at Ishøj Landsby ikke i større omfang vil blive berørt af trafik til og fra kolonihaveområdet.

Kolonihaverne kloakeres og spildevandet ledes til renseanlægget Spildevandcenter Avedøre. Regnvand nedsives på egen grund. Ved etablering af faskiner vil grundvandsdannelsen kunne fastholdes og den nuværende vandindvinding opretholdes eller måske øges.

Til området knytter der sig betydelige arkæologiske interesser. For at sikre kulturarven har Museet på Kroppedal gennemført arkæologiske undersøgelser i området og foretaget udgravninger. Et enkelt område er ikke udgravet og lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse som beskytter dette område mod ødelæggelse.

Lokalplaner

På lokalplanområdet er der en gældende lokalplan 1.04 fra 1979. Denne omfatter anlægget af en sti (en forlængelse af Ishøjstien) gennem den nordlige del af området. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, 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 fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte anlæg.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er at sikre det i § 2 nævnte område til kolonihavebebyggelse samt at fastsætte de overordnede bestemmelser for områdets anvendelse, således at karakteren af sammenhængende kolonihavebebyggelse sikres.

§ 2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag A og omfatter matr. nr. 5 e, 5 b og del af matr. nr. 6 s alle Ishøj By, Ishøj, samt alle parceller, der efter den 1. april 2006 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag A.

2.3 Områdets zonestatus forbliver landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, kolonihaver og grønne områder.

3.2 Delområde I må kun anvendes til kolonihavebebyggelse d.v.s. bebyggelse, der kun må være beboet i perioden 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun til kortvarige ophold, weekender og lignende

3.3 På hver kolonihavelod må kun opføres én kolonihavebolig med tilhørende udhus.

3.4 Inden for delområde I kan der opføres bebyggelse til fælleshus, administration, marketenderi, fællestoiletter og lignende efter Byrådets nærmere godkendelse.

3.5 Der må inden for området ikke øves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til gene for de omboende.

3.6 Delområde II må kun anvendes til grønne områder.

§ 4 Udstykninger

4.1 Delområde I er opdelt i kolonihavelodder med en gennemsnitsstørrelse på maksimalt ca. 360 m² med en tilladt variation i periferiområderne på +/- 100 m² efter princippet vist på kortbilag B.

De enkelte lodder kan ikke matrikuleres selvstændigt.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Veje og stier er udlagt med en beliggenhed som vist på kortbilag B.

Veje skal udlægges i en bredde af 8 m med fast belægning. Transportstier i nord/sydgående retning er forbeholdt redningskøretøjer og skal udlægges i en bredde af 6 meter, med 3 meter grusbelægning. Øst/vestgående stier skal udlægges i en bredde af 5 m.

5.2 Der er udlagt areal svarende til mindst en parkeringsplads pr. havelod og med en beliggenhed som vist på kortbilag B.

5.3 Alle stier skal være offentligt tilgængelige.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1 Ledningsanlæg, herunder til vejbelysning må kun udføres som jordkabler.

6.2 Vandledninger skal udføres på en sådan måde, at forsyningerne efter krav fra Byrådet kan afbrydes i tiden 1. oktober til 1. april.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse på den enkelte havelod må ikke opføres med et større bebygget areal end 50 m².

Tagudhæng over 30 cm medregnes i det bebyggede areal.

Herudover kan der opføres 20 m² overdækket terrasse samt et drivhus på maksimalt 10 m².

7.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 2,7 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, bortset fra gavltrekanter. Bygningens totale højde må ikke overstige 4 m.

7.3 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.

7.4 Haveboligen skal placeres på haveloddens østlige halvdel, jf. fig. 1 med facade eller gavl parallelt med adgangsgivende sti.

Til havelodsgrænserne skal holdes en afstand af minimum 2,5m.

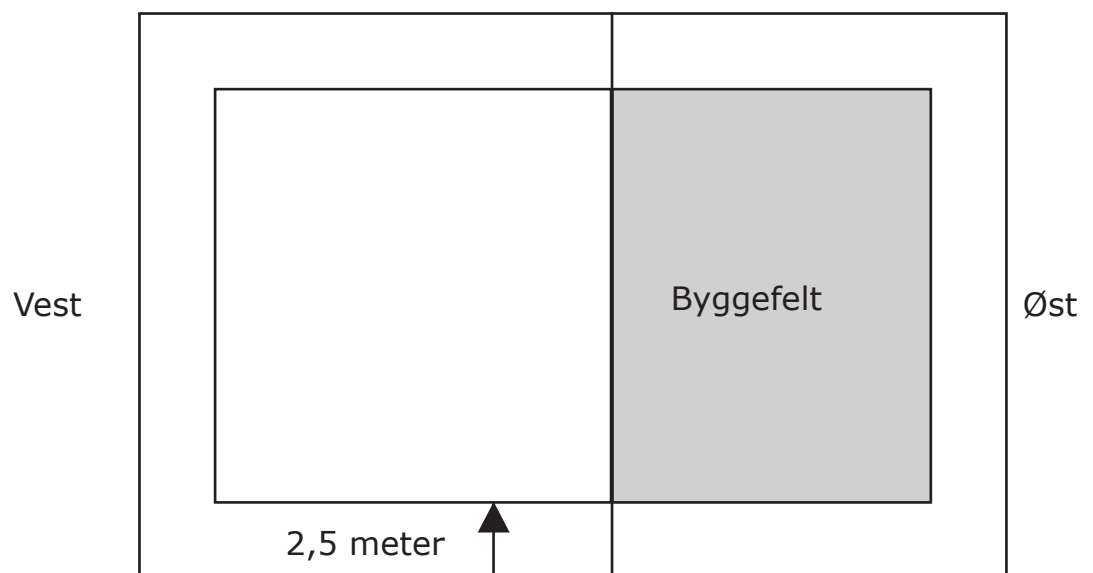


Fig. 1

Bebyggelse skal placeres i den østlige halvdel af havelodden og minimum 2,5 meter fra skel

7.5 Anden bebyggelse så som udhus, drivhus o.lign. kan frit placeres på havelodden i en afstand af minimum 2,5 m til haveloddens grænser og med gavl og facade parallelt med de øst-vestgående havelodsgrænser.

7.6 Der må på de enkelte havelodder kun opsættes vandskylende toiletter.

7.7 Fællesbygninger må kun opføres efter Byrådets nærmere godkendelse.

7.8 Der må ikke etableres nedsivningsanlæg i området.

7.9 Der må ikke opsættes udendørs antenner i området.

7.10 Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser forelægges kommunen målsatte tegninger, der viser bygningernes beliggenhed, størrelse, form, indretning og udvendige bygningsmaterialer, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne skal oplyses. Drivhus skal ikke godkendes.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Til udvendige bygningsdele må kun anvendes materialer, der fremtræder nye.

8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes træ og glas.

8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der kan i delområde I på arealerne udlagt til grønne områder opføres ét fælleshus på maksimalt 100 m² samt enkelte mindre bygninger til servicering af området

Delområde II må ikke bebygges, men udlægges som offentligt tilgængelige grønne områder.

9.2 Det på kortbilag B med særlig signatur viste område er af arkæologisk interesse og må ikke bebygges, gennemgraves, beplantes eller på anden måde forstyrres, så arkæologiske værdier går tabt.

9.3 Hegning af havelodder må kun etableres som levende hegn, bøgehæk, med en maksimal højde på 1,6 m.

9.4 Ubebyggede arealer på de enkelte havelodder skal anlægges og vedligeholdes som have.

9.5 Fælles plantninger i randzonen mod nabomatrikler skal godkendes af Byrådet.

9.6 Området må ikke tages i brug før der er aftalt en overordnet beplantning efter Byrådets godkendelse.

9.7 Udformning af eventuel belysning af veje og andre færdselsarealer må kun ske efter Byrådets godkendelse.

9.8 Oplag udenfor bygninger eller affaldsgårde må ikke finde sted.

9.9 Busser, lastbiler, campingvogne, både og lignende må ikke henstilles indenfor lokalplanområdet.

§ 10 Kolonihaveforening

10.1 Samtlige lejere af en kolonihavelod skal være medlem af Haveforeningen Ishøjgård

10.2 Ændring af foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

10.3 Foreningen står for drift og vedligeholdelse af fællesarealerne i område I

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1 Den sydlige del af lokalplanområdet, jf. kortbilag C, er omfattet af en skovbyggelinie der afkastes af skoven på matr. nr. 4 c Ishøj By, Ishøj.

Bebyggelse inden for denne byggelinie forudsætter at Københavns Amt meddeler dispensation fra § 65, jf. § 17 i Lov om naturbeskyttelse.

11.2 Hele den sydlige del af lokalplanområdet, jf. kortbilag C, er et beskyttet naturområde og omfattet af § 3 i Lov om naturbeskyttelse.

Ændringer i områdets tilstand må kun foretages med tilladelse fra Københavns Amt

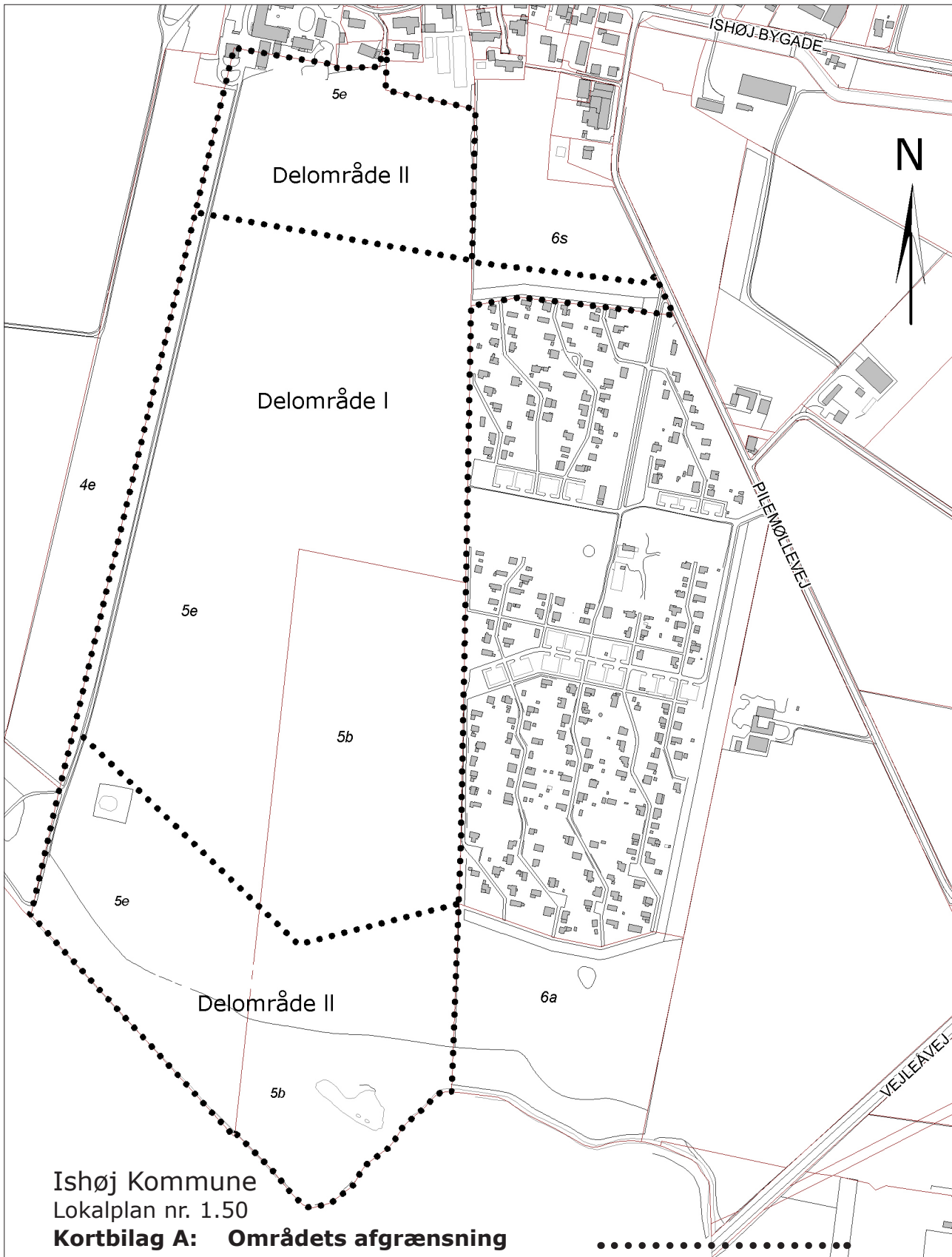
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtaget af Ishøj Byråd den 29. juni 2006.

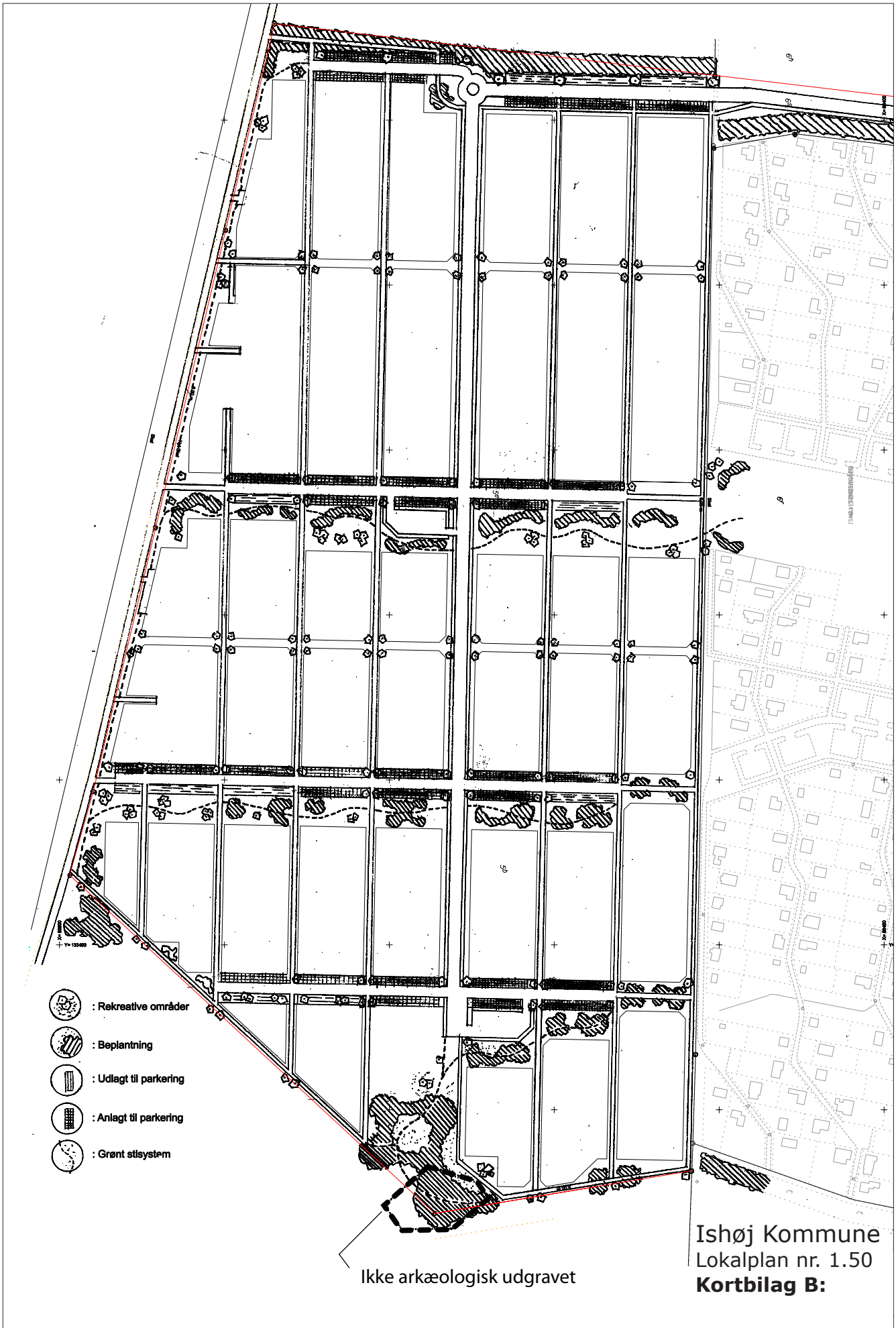
På Byrådets vegne,

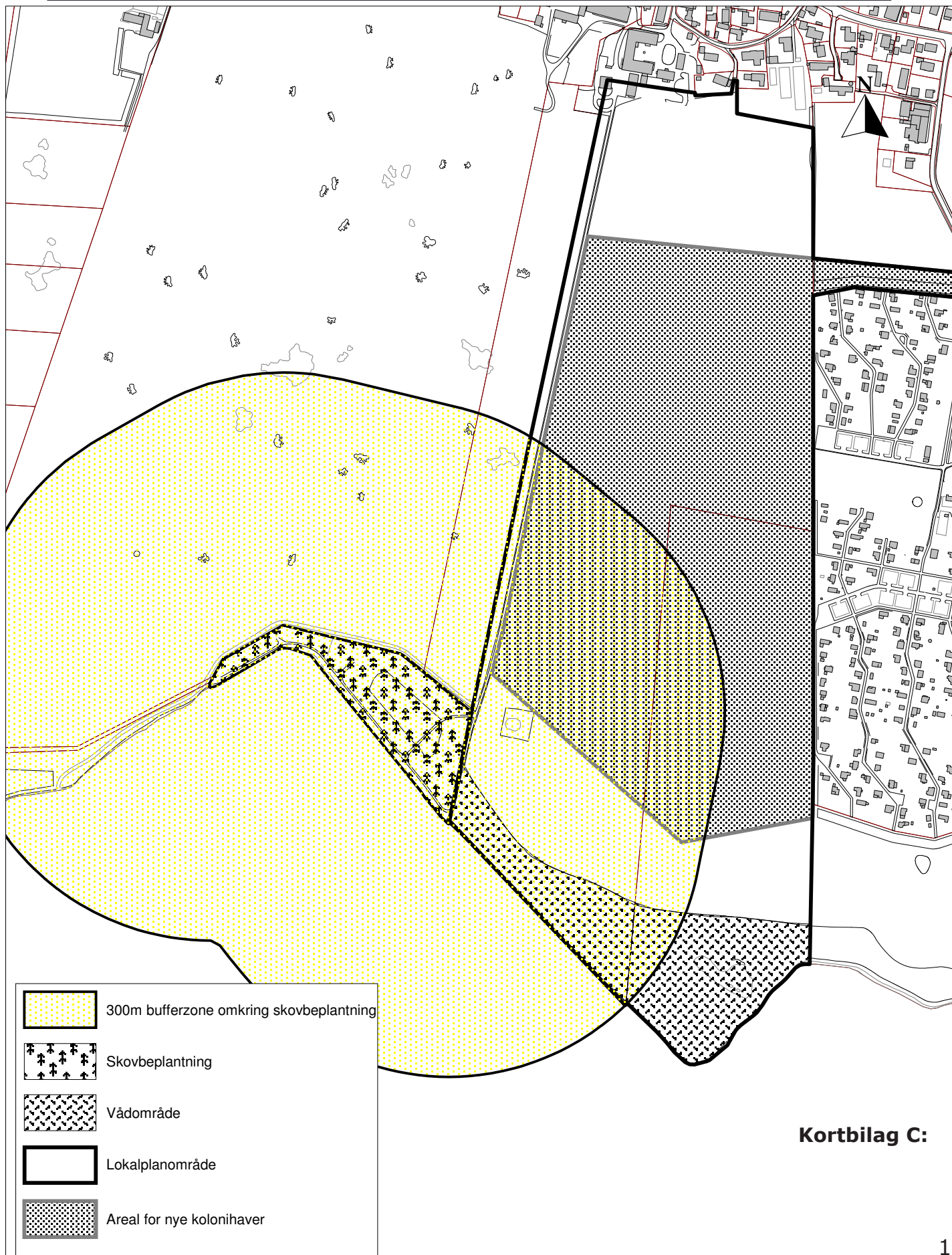
Ole Bjørstorp
borgmester
(sign.)

Ole Horskær Madsen
teknisk chef
(sign.)



1:6000





Kortbilag C:

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1998-2009 for Ishøj Kommune

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser som rammer for lokalplaner, der tilvejebringes inden for det på tilhørende kortbilag C viste område.

Området afgrænses mod nord af Ishøj Landsby, mod øst af Pilemøllevej og Birkegård, mod syd af Lille Vejleå og mod vest af Ishøjgård. Adgang til området sker fra Pilemøllevej.

Området omfatter kommuneplanens rammeområde 5.F.1 Nedenstående bestemmelser optages i kommuneplanen for områderne:

OMRÅDE 5.F.1

Navn:	Kolonihaver
Fremtidig anvendelse:	Offentlige formål, fritidsformål
Bebyggelsens art:	Kolonihavebebyggelse
Max bebyggelse:	50 m ²
Max. antal etager:	1
Max. højde:	4 meter
Andet:	Max. normal havelodstørrelse 360 m ² Max. overdækning 20 m ² Landzone

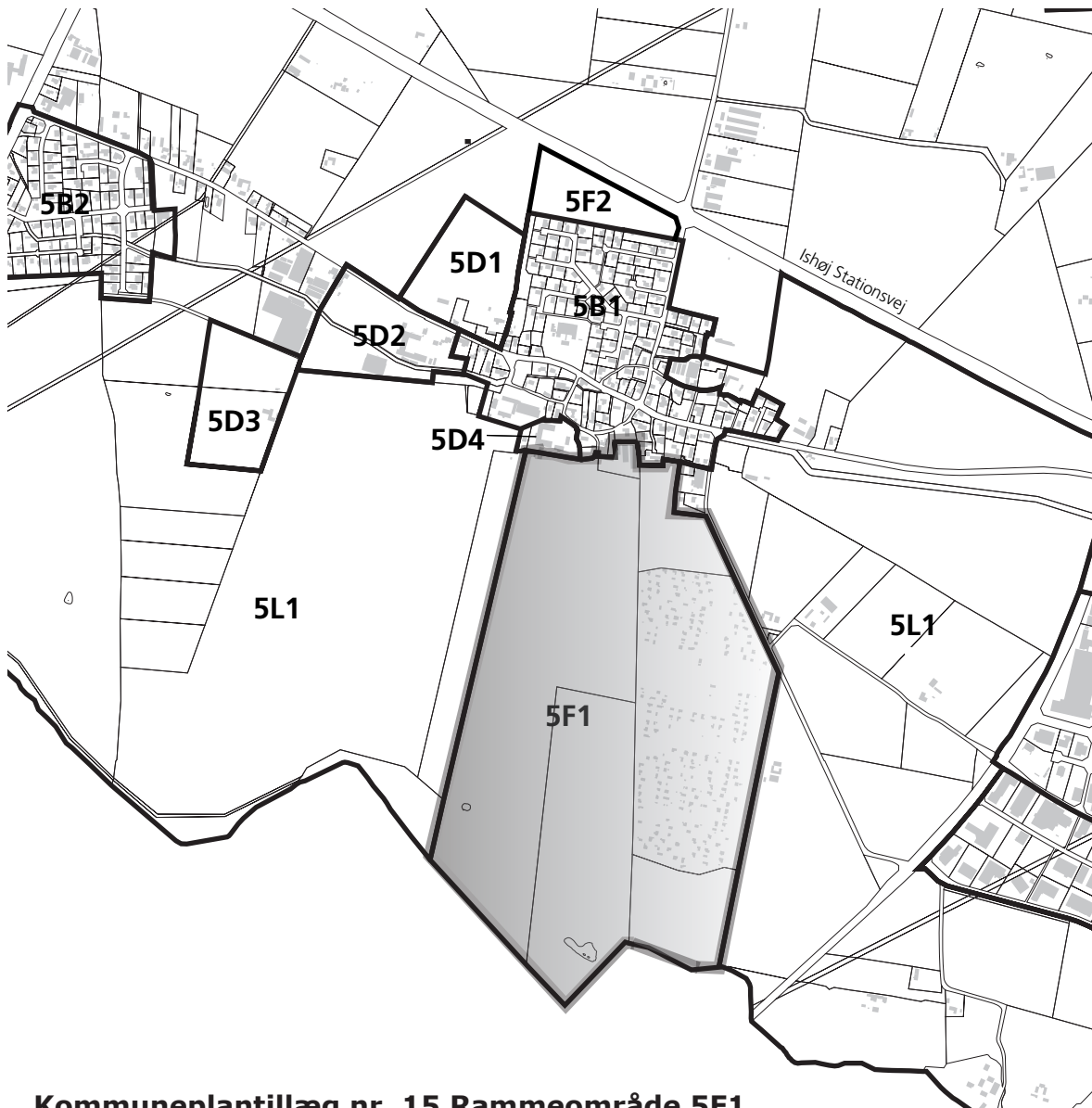
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1998-2009 for Ishøj Kommune er i henhold Lov om Planlægning § 11 stk. 3 vedtaget af Ishøj Byråd den 29. juni 2006.

På Byrådets vegne,

Ole Bjørstorp
borgmester
(sign.)

Ole Horskær Madsen
teknisk chef
(sign.)



Kommuneplantillæg nr. 15 Rammeområde 5F1