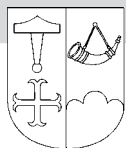


LOKALPLAN 1.38

Boligbebyggelsen Vejleåparken

& KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 4



Ishøj Kommune 2002



LOKALPLAN 1.38 BOLIGBEBYGGELSEN VEJLEÅPARKEN

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Indledning	side	3
Lokalplanlægning	side	5
Områdets beliggenhed	side	5
Baggrund og formål med lokalplanen	side	6
Historie - eksisterende forhold	side	7
Lokalplanens indhold	side	8
Forhold til anden planlægning	side	10
Støjforhold	side	12
Lokalplanens gennemførelse	side	13

Lokalplanens bestemmelser

§1. Lokalplanens formål	side	14
§2. Områdets afgrænsning	side	14
§3. Områdeinddeling og zonestatus	side	15
§4. Områdets anvendelse	side	15
§5. Udstykning	side	16
§6. Veje og stier	side	16
§7. Parkering	side	17
§8. Bebyggelsens omfang og placering	side	18
§9. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	18
§10. Ubebyggede arealer	side	19
§11. Lednings- og forsyningsanlæg	side	20
§12. Støjforhold	side	20
§13. Ophævelse af byplanvedtægt	side	21
§14. Lokalplanens retsvirkninger	side	21

Vedtagelsespåtegning	side	23
----------------------	------	----

Kortbilag 1	side	24
Kortbilag 2	side	26

KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 4

Kommuneplantillæg nr. 4	side	27
Kortbilag	side	29

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe et langsigtet grundlag for gennemførelse af en række omfattende re-
noveringer, helheds- og byomdannelsesplaner for bolig-
bebyggelsen Vejleåparken.

Lokalplanen foreslår således bl.a., hvorledes nybyggeri i
form af tagboliger, boliger i terræn og fælleshuse for
beboerne kan indpasses i området.

Intentionerne med disse planer er både at fremtidssikre
Vejleåparkens bestående bygninger, og samtidigt at sikre
en varieret beboersammensætning ved at skabe nye bo-
ligtyper, der ikke findes i bebyggelsen i dag.

Miljødelen omfatter forbedringer og fornyelser af bebyg-
gelsens udearealer og en tydeligere opdeling i kvarterer
med større individuelle variationer. Sammen med nye
kvartershuse for beboerne skabes der herved mulighe-
der for en styrkelse af nærmiljøet og det sociale liv i
bebyggelsen.

Første afsnit i denne lokalplan er nærværende rede-
gørelse.

Andet afsnit er selve lokalplanteksten, dvs. den juridiske
tekst, der præciserer bestemmelserne for lokalplan-
området.

Sidst i lokalplanen er kort- og tegningsbilagene, der knyt-
ter sig til lokalplanen.

LOKALPLANLÆGNING

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I lovdelen - bestemmelserne - fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, mv. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle borgere mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen.

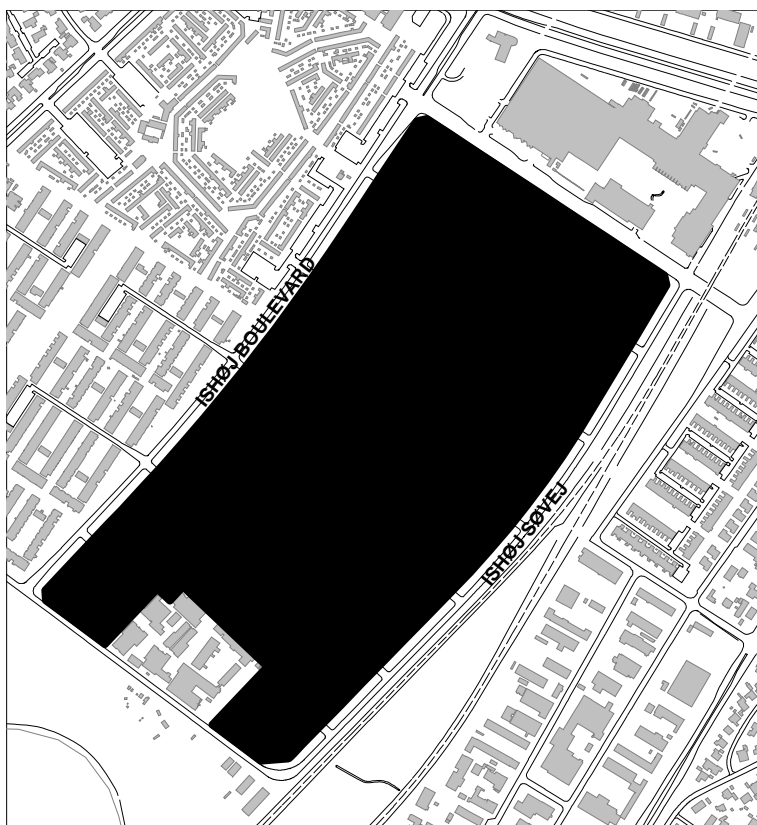
Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Områdefafgrænsning fremgår af bilag 1.

Lokalplanområde 1.38 er en del af Ishøj Byområde og afgrænses af Stenbjerggårds Allé, Ishøj Boulevard, Strandgårdskolen og Ishøj Søvej. Området er på ca. 37 ha.

Området omfatter boligbebyggelsen Vejleåparken med tilhørende servicefunktioner, og et lokalcenter med butikker.



BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en gennemgribende renovering, fornyelse og omdannelse af Vejleåparken med udgangspunkt i helhedsplaner udarbejdet af de to boligselskaber, Arbejdernes Andels-Boligforening, Afdeling 55 og Ishøj Boligselskab, der i dag tilsammen udgør boligbebyggelsen.

Renovering

Projektet indebærer, at der skal afhjælpes forskellige byggeskader, herunder udføres udvendig isolering og beklædning af facaderne, nye vinduer og udskiftning af tagbeklædninger, samtidig med at der gennemføres en række nødvendige opretningsarbejder.

Miljøarbejder og kvartershuse

Der påtænkes gennemført miljøarbejder til forbedring af udemiljø og adgangsforhold med intentioner om en tydeligere opdeling i såkaldte kvarterer, for herigennem at tilvejebringe fysiske rammer til styrkelse af det sociale nærmiljø.

Dette sker i særdeleshed ved omdannelser i de indre bolig-gader i form af større differentiering i beplantninger, reducere af belægnings og ved etablering af kvarters-torve.

Det er i den forbindelse formålet med lokalplanen, at give mulighed for nybyggeri i bolig-gaderne i form af kvarters-huse til beboeraktiviteter og servicefunktioner for beboerne.



Computerbillede der viser forslag til tagboliger i Strandgården.

Tagboliger

Der er et stigende behov for nye boliger i Vejleåparken. Dette er påtænkt løst i form af tagboliger. Det vil sige én ekstra etage på de boligblokke der i forvejen har niveaufri adgang til trapperum. I disse trapperum etableres elevator.

Lokalplanens formål er således, at muliggøre påbygning af yderligere én etage på disse udvalgte bolig-blokke.

Herudover gives der mulighed for påbygning af én ekstra etage til boligformål på det eksisterende lokale butik- og servicecenter, der herved tilføres det sociale liv, der i dag mangler efter lukketid.



Computerbillede der viser forslag til ungdomsboliger ved Ishøj Boulevard.

Ungdomsboliger og andre boliger

I forbindelse med en opgradering af boligerne er det planen at ombygge størstedelen af de små, utidssvarende 1-rums hybler eller supplementsrum ved at foretage sammenlægninger af disse, og herved skabe nye 2-plans ungdomsboliger med interne trapper.

Da det samlede antal af små boliger til unge herved reduceres, er det formålet med lokalplanen at muliggøre nybyggeri af boliger på en del af de beplantede bælder der omkranser Vejleåparken, henholdsvis mod Ishøj Boulevard og mod Ishøj Søvej.

Langs Ishøj Søvej udlægges byggefelter, udfør Ishøj Boligselskabs del af bebyggelsen, beregnet til boliger, ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger.

HISTORIE - EKSISTERENDE FORHOLD

Boligbebyggelsen Vejleåparken blev opført i årene 1970-74 under det oprindelige navn Ishøjplanen, som et beton-elementbyggeri med boliger i 4 etager og rummer i alt ca. 2000 boliger med omkring 5000 beboere.

Boligblokkene er principielt organiseret som sammenhængende længer omkring et indre forløb af brede bolig-gader, henholdsvis 2 lange gader og 3 kortere tværgader. Trafikalt er der en høj grad af differentiering, og bolig-gaderne er således bilfrie, idet parkering er placeret imellem bebyggelsens periferi og de omgivende adgangsveje. I to af de store grønninger er der desuden større parkeringsarealer.

Indvendigt omkranser boligblokkene tre store friarealer eller grønninger med hver sin funktionelle og landskabelige karakter.

Udover boligerne er der i grønningerne kommunale børneinstitutioner og i den midterste grønning tillige et mindre lokalt butiks- og servicecenter.

Mod øst er den oprindelige varmecentral placeret, der i dag fungerer som materiel- og servicegård.

Mod syd afsluttes bebyggelsen imod Strandgårdsskolens kompleks af bygninger.

I 1985-92 gennemførtes forskellige miljøarbejder især i bolig-gaderne, hvor bl.a. en del af de oprindelige skure blev fjernet og udvalgte områder fik nye belægninger og beplantninger. Formålet var - foruden at gøre de nedslidte opholdsarealer mere indbydende - at søge at få bugt med bebyggelsens monotoni og store skala.

Endvidere blev der bl.a. foretaget omfattende reparationer af trævinduer og altantårne i beton som midler-tidige afværgeforanstaltninger imod vandindtrængning og andre følgeskader.

I 1990'erne blev alle altaner samt udestuer i stueplan afskærmet med oplukkelige glasinddækninger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanen beskriver i de første bestemmelser, at formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at gennemføre en helhedsplan for hele boligbebyggelsen Vejleåparken, herunder også at kunne foretage nybyggeri og at inddrage nogle af de omkransende grønne arealer til dette formål.

Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2.

Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanen opdeler området i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

Område A omfatter hele den eksisterende etageboligbebyggelse Vejleåparken med tilhørende servicebygninger, lokalcenter og friarealer.

Område B omfatter 3 delområder for offentlige formål som børneinstitutioner.

Lokalplanområdet har zonestatus som byområde.

Områdets anvendelse

Område A skal primært anvendes til boligformål med tilhørende nødvendige mindre servicebygninger, cykelskure, carporte, renovationsbygninger og lignende.

Lokalcentret kan anvendes til områdets betjening med de nødvendige butikker og servicefunktioner.

Endvidere bestemmer lokalplanen at der i område A må opføres beboerhuse til betjening af områdets kvarterer.

Område B skal anvendes til offentlige formål.

Veje og stier

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Ishøj Boulevard med 5 overkørsler, fra Ishøj Søvej med 6 overkørsler og fra Stenbjerggårds Allé med 2 overkørsler til hver sit parkeringsområde langs ydersiden af bebyggelsen.

2 overkørsler fra Ishøj Boulevard giver endvidere adgang til 2 tunneler, der fører under Ågården til parkering i henholdsvis den midterste og den nordlige grønning.

De eksisterende vejanlæg og tilkørselsforhold bibeholdes i lokalplanen.

Hovedstier, tværstier og rekreative stier i bebyggelsen danner tilsammen forbindelseslinjer i hele Vejleåparkens indre struktur.

De eksisterende principper for stiforløb fastholdes, men visse stier omlægges og gives ny karakter i overensstemmelse med omdannelser og renoveringer af friarealerne.

Stisystemet udformes så der sikres adgang for brandredningskøretøjer i henhold til gældende regler.

Parkering

Parkeringspladserne er anlagt omkring bebyggelsen mod de omkringliggende veje - afgrænset af det grønne bælte og bebyggelsen, og som to større parkeringspladser i to af grøningerne.

Der er foretaget parkeringstællinger i flere omgange, som viser en meget stor parkeringskapacitet mod Ishøj Boulevard i forhold til det faktiske antal parkerede biler.

På parkeringspladserne mod Ishøj Søvej viser tællingerne ikke nævneværdig overkapacitet, idet en del af de parkerede biler antages at være fremmed parkering til stationen.

I forbindelse med etablering af nye tagboliger, vil de parkeringspladser - som dette udløser - kunne findes indenfor den nævnte overkapacitet.

Etablering af nye ungdomsboliger - for AAB's vedkommende - skal sammenholdes med det større antal hybler der nedlægges, og parkering kan derfor rummes på de bestående parkeringspladser.

Der nedlægges ikke eksisterende parkeringspladser, men lokalplanen giver mulighed for etablering af carporte på nogle af pladserne.

Bebyggelsens omfang og placering

I område A - etageboligområdet, bestemmer lokalplanen, at der i afgrænsede områder i boliggederne kan opføres eller indrettes bebyggelse af fælleshuse til beboeraktiviteter, klublokaler, servicefunktioner og lignende for beboerne, som vist på kortbilag 2.

I område A kan der i afgrænsede områder i de grønne bæltet mod Ishøj Boulevard, Stenbjerggårds Allé og Ishøj Søvej opføres bebyggelse til boliger, som vist på kortbilag 2.

I område A kan der opføres servicebygninger i et afgrænset område mod Ishøj Søvej, som vist på kortbilag 2.

I område A kan der opføres nye tagboliger på lokalcenter som vist på kortbilag 2.

Endvidere kan der i område A opføres tagboliger som en ekstra etage på nærmere bestemte boligblokke i bebyggelsen, som vist på kortbilag 2.

Område B - serviceområdet, skal forbeholdes til offentligt formål i form af børneinstitutioner eller lignende institutioner. Området er udbygget.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at modvirke det monotone udtryk betonbebyggelsen i område A har i dag, bestemmer lokalplanen, at der i forbindelse med facaderenoveringen skal ske en variation i de eksisterende etagehuses facadeudtryk. Der skal f.eks. anvendes forskellige materialer som tegl, metalplader mv., således at bygningerne bliver varierede.

Den eksisterende tagform med sadeltage bibeholdes, men skal forsynes med udhæng. Ved reovering af tagbeklædninger bestemmer lokalplanen, at store variationer i udtryk ikke skal tilstræbes.

Nybyggeri skal udføres således at materialer og farver harmonisk tilpasses den reoverede boligbebyggelse.

Ubebyggede arealer

I hele den eksisterende boligbebyggelse i område A, skal der gennemføres miljøforbedringer af bebyggelsens friarealer, herunder også af boliggederne.

De ubebyggede arealer reoveres og vedligeholdes ud fra et økologisk aspekt.

Lednings- og forsyningsanlæg

Al ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig afløbs- og forsyningsanlæg.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 1998-2009 for Ishøj Kommune indgår lokalplanområdet i byområdet som *Delområde 1B14*.

Ifølge bestemmelserne skal området anvendes til boligformål, institutioner og nærcenter.

Bebyggelsens art er angivet som etagehuse med max. 4,5 antal etager og max. højde på 16 meter.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 55.



Computerbillede der viser forslag til ny indgangsfacade.

Kommuneplanens bestemmelser vedrørende etageantal og bygningshøjde respekteres ikke af lokalplanen, da der foreslås tagboliger på nærmere udpegede boligblokke i bebyggelsen. Dette vil kræve max. antal etager øget fra 4,5 til 5 etager og max. højde øget fra 16 til 19 meter.

Bebyggelsesprocenten skal endvidere hæves til max. 65, således at der gives mulighed for de planlagte samt senere udvidelser og nybyggerier, jf. kortbilag 2.

Denne overskridelse af planbestemmelserne udløser et plantillæg til Ishøjs kommuneplan.

Der gøres opmærksom på, at kommuneplanens bestemmelser for den største del af bebyggelsen fortsat respekteres af lokalplanen.

Byplanvedtægt

Området Boligbebyggelsen Vejleåparken er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 12 af 1969 med tillæg nr. 1 af 1971.

Området er i byplanvedtægten inddelt i delområderne A og B.

Område A må kun anvendes til boligformål ved opførelse af etagebebyggelse med en række nærmere specificerede undtagelser.

Område B er udlagt til offentlige formål som skole og børneinstitutioner.

I tillæg nr. 1 fastsættes bestemmelser for opførelse og indretning af et lokalcenter i område A.

Partiel byplanvedtægt og tilhørende tillæg nr. 1 aflyses for det område lokalplanen omfatter.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, hvor der ifølge Planlovens § 11 A gælder særlige regler for planlægning:

- ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der skal tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen, og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- der skal tages hensyn til nødvendige infrastrukturer, herunder havne,
- offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Lokalplanens disponering af arealet og bestemmelser for området tager udgangspunkt i, og er i overensstemmelse med, planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen, og ændrer ikke kystlandskabet.

Stationsnært område

Regionplan 2001 for Københavns Amt arbejder med begreberne *stationsnære centralområder* (arealet indenfor en radius af 500 meter fra stationen) og *stationsnære områder* (arealet indenfor en radius af 1000 meter fra stationen). Lokalplanområdet er beliggende indenfor det stationsnære centralområde, hvad angår den nordlige del af byggeriet, og indenfor det stationsnære område, hvad angår den sydlige del.

Retningslinierne for stationsnær lokalisering fremgår af regionplanen:

- byfunktioner skal fortrinsvis lokaliseres indenfor disse områder,
- der skal tilstræbes en samlet planlægning for det stationsnære område (defineret konkret i kommuneplanlægningen),
- bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer og understøtte de eksisterende, bevaringsværdige bymiljøer,
- udbygningen og fortætningen skal ske under hensyntagen til de rekreative arealer og eksisterende grønne træk i byområdet,
- for at sikre en mere intensiv arealudnyttelse i disse områder skal mulige ændringer i både arealanvendelse og bebyggelsestæthed vurderes.

Lokalplanen tager udgangspunkt, og er disponeret, i henhold til retningslinierne.

Støjforhold

Lokalplanen fastlægger byggefeltet for boliger (der er såkaldt støjfølsom anvendelse) ud mod Ishøj Boulevard, Stenbjerggårds Allé og Ishøj Søvej.

Ifølge Miljø- og Energiministeriets Samlebekendtgørelse af 23. juni 1999, §10 stk. 2 og 3, må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i områder, der er belastet over 55 dB fra vejtrafik og 60 dB fra jernbanetrafik.

Lokalplanen fastsætter derfor, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før eventuelle støjgener er reduceres til grænseværdierne. Tillige at udformning og etablering af eventuelle afskærmningsforanstaltninger m.v. skal godkendes af Byrådet.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Lokalplanen er en af forudsætningerne for gennemførelse af den planlagte helhedsplan og renovering af Boligbebyggelsen Vejleåparken. Det forventes at renoveringen og omdannelserne gennemføres fra efteråret 2002 til efteråret 2007.

Der er ikke konkrete planer for alle byggefelter til ny-byggeri. Det vides derfor ikke i hvor stor udstrækning mulighederne vil blive udnyttet.

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. er gældende, såfremt der ikke i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at muliggøre en gennemgribende renovering og omdannelse af Boligbebyggelsen Vejleåparken med følgende hovedelementer:

- at muliggøre kvartersinddelinger ved etablering af kvarterstorve, ændring af og variation i udearealernes karakter og en arkitektonisk bearbejdning af udearealerne,
- at fastlægge placeringer af nye tagboliger på eksisterende boligblokke og på det centrale lokalcenter,
- at fastlægge byggefelter for nybyggeri af kvartershuse, i form af fælleshuse for beboerne,
- at fastlægge byggefelter for nybyggeri af boliger,
- at fastlægge byggefelt for nybyggeri af bygninger til serviceformål for området,
- at medvirke til, at miljø- og ressourcebetragtninger indgår ved udformningen af renoveringer og nybyggeri fra den overordnede disponering til detalje- og materialevalg,
- at inddrage en del af det omgivende vejareal til bebyggelse,
- at sammenfatte, regulere og erstatte bestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt nr. 12, og tilhørende tillæg nr. 1.

§ 2 Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa og 16sb, Ishøj By, Ishøj, samt del af det offentlige vejareal

litra „an“, Ishøj By, Ishøj, det vil sige del af kommunevejene Ishøj Søvej, Stenbjerggårds Allé og Ishøj Boulevard, samt alle matrikler, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter lokalplanens endelige vedtagelse.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse nedlægges del af vejarealet, der herefter matrikuleres jf. i øvrigt Lov om offentlige veje §91 stk. 3.

Lokalplanen kan først tinglyses, når matrikuleringen har fundet sted, og nærværende § 2.1 vil i denne forbindelse blive ændret til alene at omfatte de tildelede matr. nr. samt matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa og 16sb Ishøj By, Ishøj.

§ 3 Områdeinddeling og zonestatus

3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i:

- Område A, der anvendes til boligformål og lokalcenter, omfatter matr. nr. 16a og 16c Ishøj By, Ishøj, og
- Område B, der anvendes til offentlige formål, omfatter matr. nr. 16rø, 16sa og 16sb Ishøj By, Ishøj.

3.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 4 Områdets anvendelse

4.1 Område A i lokalplanområdet må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål og lokalcenter, og der må kun opføres etagebebyggelse.

4.2 I de bygninger, der udgør lokalcentret jf. kortbilag 2, må der indrettes butikker, kontorer, klinikker, restauration, selskabslokaler, vaskerier og forsamlingsal samt i øvrigt virksomhed og lokaler, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter Byrådets skøn naturligt hører til i lokalcentret. Eksisterende bygninger kan suppleres med nye tagboliger i form af ungdomsboliger.

4.3 Indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter i bolig-gaderne, kan der jævnt fordelt opføres kvartershuse som fælleshuse til beboeraktiviteter, beboercafé, klublokaler, hobbyrum og servicefunktioner til betjening af beboerne i området.

- 4.4 Indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelt i de grønne bæltter, der afgrænser parkeringsarealerne mod Ishøj Boulevard, Stenbjerggårds Allé og Ishøj Søvej, kan der opføres bygninger i indtil 2 etager til boligformål.
- 4.5 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt mod Ishøj Søvej kan der opføres bygninger med servicefunktioner for området.
- 4.6 Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.
- 4.7 Det er tilladt, at der fra boliger drives virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende lejlighed, og når virksomheden efter Byrådets skøn ikke påvirker ejendommens karakter af boligbebyggelse, ikke giver ulemper for de omkringboende, eller fremkalder behov for ekstra parkeringspladser.
- 4.8 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 4.9 Område B i lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, såsom daginstitutioner.

§ 5 Udstykning

- 5.1 De på kortbilag 2 viste arealer, der ikke med signatur er forbeholdt et bestemt formål, må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som opholdsarealer for bebyggelsen, samt til haver for boligerne i bebyggelsens stueetage.
- 5.2 Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang de er forenelige med lokalplanens sigte og kun efter Byrådets godkendelse.

§ 6 Veje og stier

- 6.1 De kommunale vejanlæg Ishøj Boulevard, Ishøj Søvej og Stenbjerggårds Allé giver adgang til lokalplanområdet.
Vejanlæggene danner sammen med de brede kommunale rabatter en slags „grønt bælte“ med stammede træer og græsområder omkring bebyggelsen.

- 6.2 Vejanlæg ind i bebyggelsen fra de tre omkransende veje er interne, korte vejanlæg, der ved tilslutning til de kommunale veje skal markeres med over-kørselsarealer, der signalerer, at der køres ind på Boligbebyggelsen Vejleåparkens område.
- 6.3 De interne vejanlæg skal føre til parkeringspladser. I to tilfælde er der fra Ishøj Boulevard adgang til to af de store grønninger via tunneler under bebyggelsen.
- 6.4 Stisystemet i bebyggelsen består af hovedstier, tværstier og rekreative stier.
Hovedstierne er de to lange bolig-gader Ågården og Østergården.
Tværstierne er bolig-gaderne Vejlegården, Bjerggården og Strandgården.
Rekreative stier er stier gennem de tre større grønninger.
Hovedstierne skal have forbindelse til kommunens stisystem.
- 6.5 Alle hovedstier og tværstier er samtidig bebyggelsens brandveje og brandredningsarealer.
- Der skal ved udformning af hoved- og tværstier, samt stier og gaderum i øvrigt, sikres adgang for brandredningskøretøjer i henhold til gældende lovgivning og principperne i den af Ishøj Kommune udarbejdede plan for brandveje i bebyggelsen.
- 6.6 I forbindelse med opførelse af nye boliger, skal der etableres stiadgang fra disse boliger til de tilstødende parkeringsarealer.

§ 7 Parkering

- 7.1 Parkeringsarealerne er vist på kortbilag 2, mærket „P“.
Parkeringspladserne er anlagt i et bånd omkring bebyggelsen mod de omkringliggende veje, af-grænset af det grønne bælte og bebyggelsen, og som to større parkeringsarealer i to af grønning-erne.
Det nuværende antal P-pladser bevares.
- 7.2 På parkeringsarealerne kan der efter Byrådets nærmere godkendelse opføres et begrænset antal carporte. Antal, placering og udformning skal godkendes af Byrådet.

- 7.3 Der må ikke indenfor lokalplanområdet parkeres eller hensættes campingvogne, både, uindregistrerede biler, eller lastbiler og busser over 3.500 kg totalvægt, der efter Byrådets skøn er til gene for de omkringboende. Undtaget herfra er vareindlevering eller kørsel, der er nødvendigt for den daglige drift til lokalcenter og institutioner.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsens omfang og placering er vist på kortbilag 2.
- 8.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2, viste områder og byggefeltet. Mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift og for beboerne kan endvidere opføres. Det gælder udhuse, renovationshuse, cykelskure, opholdsoverdækninger og lign.
- 8.3 Eksisterende boligblokke må udføres med max. 4,5 etager og max. højde på 16,5 meter.
- 8.4 Eksisterende boligblokke suppleret med nye tagboliger må udføres med max. 5 etager og max. højde på 19 meter.
- 8.5 Eksisterende lokalcenter suppleret med nye tagboliger må udføres med max. 2 etager og max. højde på 9 meter.
- 8.6 Nye kvartershuse må opføres med max. 2 etager og max. højde på 8,5 meter. Kvartershuse skal placeres på egen matrikel.
- 8.7 Nye boliger må opføres med max. 2 etager og max. højde på 8,5 meter.
- 8.8 Der må foran de enkelte boliggers adgangsareal opføres vindfang eller lignende.
- 8.9 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 65 %.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 I område A skal der gennemføres renovering af eksisterende facader og tage. Ved facaderenoveringen skal det tilstræbes, at der sker en variation af bebyggelsens facadeudtryk gennem anvendelse af forskellige kvalitative materialer og afdæmpede farvesætninger.

- 9.2 Tage på eksisterende boligbebyggelse skal ved re-
novering, fremstå med udhæng og en taghældning
på mellem 20 og 25 grader fra vandret plan.
- 9.2 Nybyggeri skal opføres i materialer der understøtter
renoveringen og kvartersinddelingernes identitet.
- 9.4 Tage på nybyggeri kan udføres med hældning på ned
til 5 grader fra vandret plan.
- 9.5 Skiltning og reklamering må kun etableres med By-
rådets tilladelse.
Der må kun opsættes skiltning til orientering og vej-
visning for områdets beboere og brugere.
Undtaget fra denne bestemmelse er virksomhed i
lokalcentret, idet der her må opsættes erhvervs-
mæssig skiltning efter Byrådets tilladelse.
- 9.6 Skilte skal tilpasses bygningens proportioner og arki-
tektur og må ikke have karakter af facadebe-klæd-
ning.
- 9.7 Udvendige antenner, herunder parabolantener, må
ikke etableres.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Landskabet er integreret i bebyggelsen Vejleåparken
og ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæ-
stelse og lign. udformes således, at området frem-
træder harmonisk.
- 10.2 Hovedkarakteren af det landskabelige med de store
træer og græsarealer fastholdes og genskabes, efter
at de fremtidige boliger er etableret.
- 10.3 De tre store grønninger er hovedelementer i bebyg-
gelsens ekstensive indre landskab.
Grønningen mod nordøst, afgrænset af Vejlegården
og Bjerggården, skal bevare sit nuværende udtryk
med hække, bakker, boldbane, legekrat og stier.
- Grønningen i midten af bebyggelsen med det lokale
butik- og servicecenter skal indeholde nærpark, lege-
arealer og mere bymæssige byrum i forbindelse med
lokalcentret.
- Grønningen mod sydvest mellem Strandgårdsskolen
og Strandgården skal bevares som stort rekreativt
og ekstensivt anlagt naturlandskab.

- 10.4 Gaderne inde i bebyggelsen - de to lange og tre korte gader - indeholder nærrekreative lege- og opholdsarealer, torvedannelser, små pladser og gadestrøg. Karakteren af disse gader skal være grøn og frodig i et urbant udtryk, der er i kontakt med åbenheden i de store grønninger.
På pladdannelser i gaderne kan etableres nye kvartershuse for beboerne. Endvidere placeres nødvendige mindre servicebygninger som cykelskure og affaldshuse samt pergolaer og lign. i disse gadestrøg.
- 10.5 Der skal være legearealer for både store og små børn jævnt fordelt i bebyggelsen.
- 10.6 Boliger i stueetagen skal i videst muligt omfang forsynes med private hækomkransede haver, der vender ud mod de store grønninger.
- 10.7 De ubebyggede arealer renoveres og vedligeholdes ud fra et økologisk aspekt. Heri indgår at tagvand og overfladeafvanding i øvrigt kan indgå som element i de rekreative friarealer.

§ 11 Lednings- og forsyningsanlæg

- 11.1 Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes afløbs- og forsyningsanlæg, herunder kollektiv fjernvarmeforsyning og antenne.
- 11.2 Der skal være mulighed for opstilling af affaldscontainere til sortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. regulativerne for genbrug af affald.
- 11.3 Der skal etableres opsamlingspladser for genbrug og storskrald i nødvendigt omfang. Placering skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Støjforhold

- 12.1 Ny boligbebyggelse langs Ishøj Boulevard, Stenbjerggårds Allé og Ishøj Søvej må ikke tages i brug, før det eventuelt ved lyddæmpende foranstaltninger er sikret, at lydniveauet ikke overstiger 55 dB fra vejtrafik og 60 dB fra jernbanetrafik.
- 12.2 Udformning og etablering af eventuelle afskærmningsforanstaltninger m.v. skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt

- 13.1 Partiel byplanvedtægt nr. 12 (godkendt 2. juni 1970) med tillæg nr. 1 (godkendt 25. februar 1972) ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 1.38.

Lokalplanens retsvirkninger

- § 14** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge

- 14.1 lov om planlægning § 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 en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

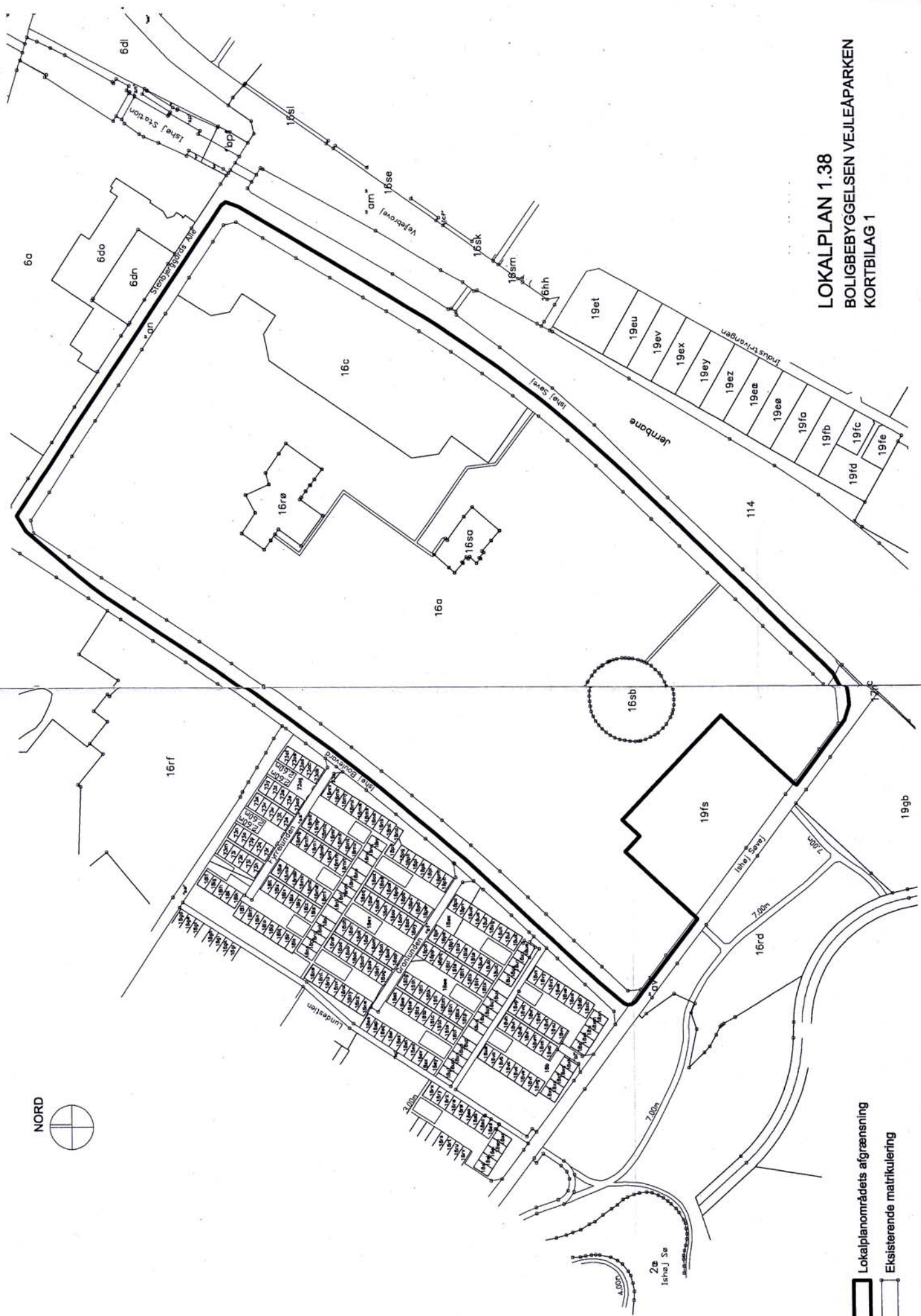
Lokalplanforslaget er, i henhold til § 27 i Lov om Planlægning, vedtaget af Ishøj Byråd den 7. maj 2002.

På Byrådets vegne,

Ole Bjørstorp
borgmester
(sign.)

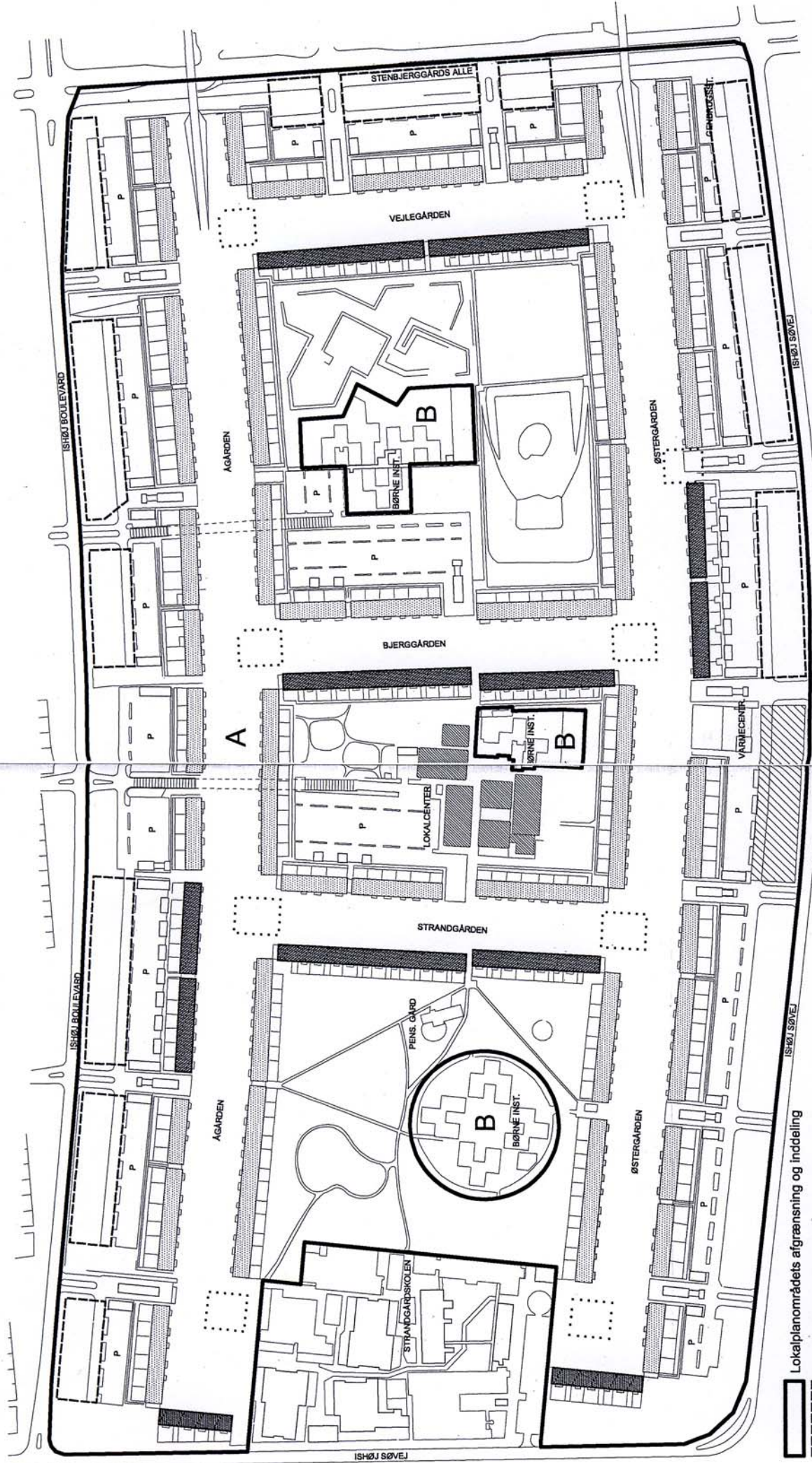
Ole Horskær Madsen
teknisk chef
(sign.)









LOKALPLAN 1.38
BOLIGBEBYGGELSEN VEJLEPARKEN
KORTBILAG 1



- Lokalplanrådets afgrænsning
- Eksisterende matrikulering

LOKALPLAN 1.38
BOLIGBYBYGGELSEN VEJLEPARKEN
KORTBILAG 2



-  Lokalplanområdets afgrænsning og inddeling
-  Byggefelt for boliger i max. 2 etager
-  Byggefelt for kvartershuse i max. 2 etager
-  Boliger i max. 4½ etager
-  Boliger i max. 5 etager inkl. nye tagboliger
-  Lokalcenter i max. 2 etager inkl. nye tagboliger
-  Servicefunktioner
-  Parkering

TILLÆG nr. 4

til
Kommuneplan 1998-2009 for Ishøj Kommune

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser som rammer for lokalplaner, der tilvejebringes indenfor det på tilhørende kortbilag viste område.

Området afgrænses med vest af Ishøj Boulevard, mod nord af Stenbjerggårds Allé, mod øst af Ishøj Søvej, og mod syd af Strandgårdsskolen og Ishøj Søvej.

Arealet omfatter kommuneplanområdet 1B14.
Nedennævnte bestemmelser optages i kommuneplanen for området:

Område	1B14
Navn:	Boligbebyggelsen Vejleåparken
Fremtidig anvendelse:	Boliger, offentlige formål og lokalcenter
Bebyggelsens art:	Etagehuse
Max. bebyggelsesprocent	65
Max. antal etager:	5
Max. højde i meter:	19

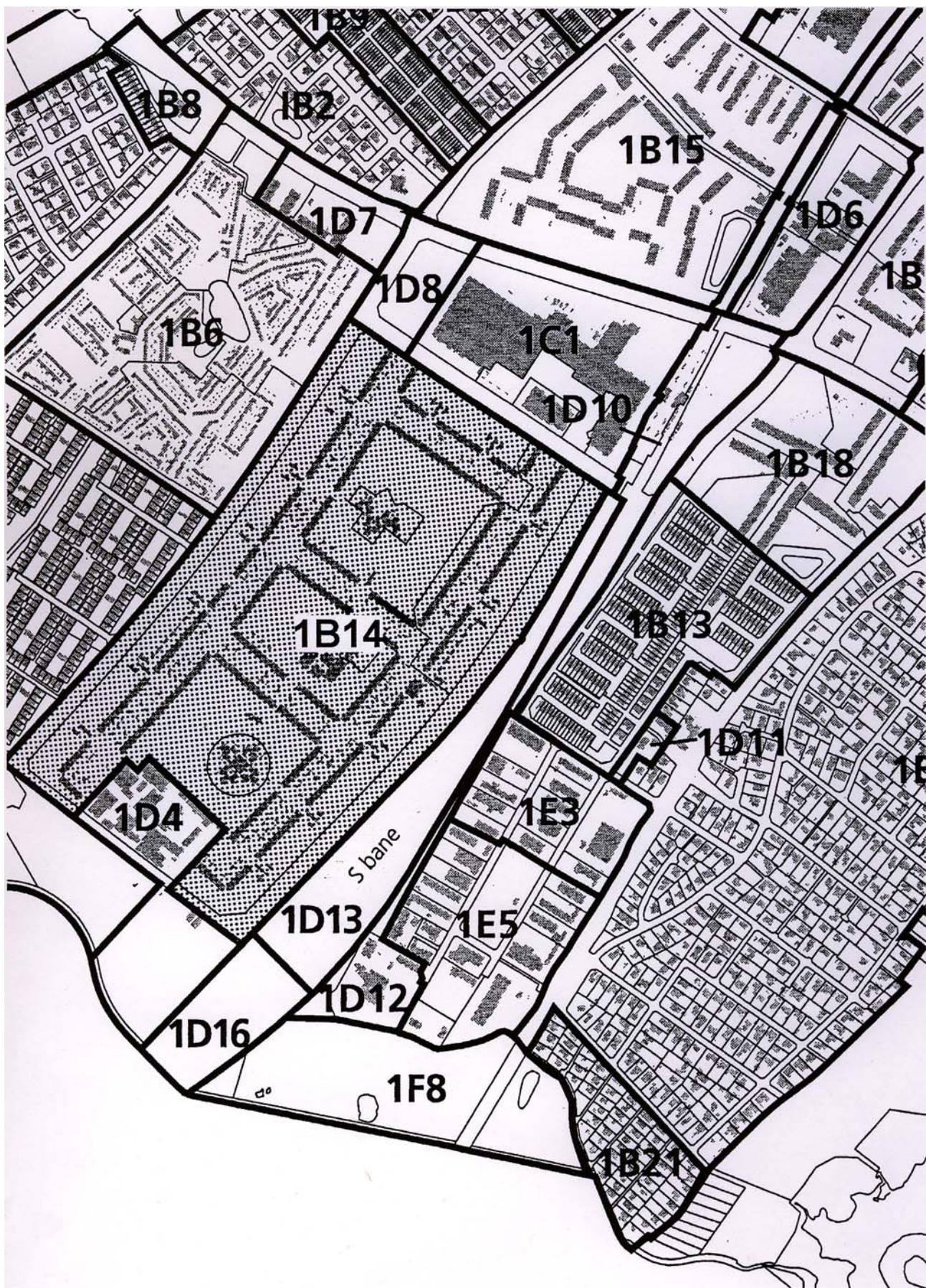
Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1998-2009 for Ishøj Kommune er i henhold til Lov om planlægning § 11 stk. 3, vedtaget af Ishøj Byråd den 1. oktober 2002.

På Byrådets vegne,

Ole Bjørstorp
borgmester
(sign.)

Ole Horskær Madsen
teknisk chef
(sign.)



Kortbilag til Kommuneplantillæg nr. 4 for område 1B14