

# Lokalplan 1.12

Tranegilde Landsby

# Indhold

Lokalplanens indhold og ide	s. 2
Baggrunden for landsbysamfundenes bygningsmæssige struktur	s. 3
Kort kulturhistorisk karakteristik af Ishøj Kommune i nyere tid	s. 5
Tranegilde, bevaringsværdige træk i landsbyen	s. 8
Overordnet planlægning, åbeskyttelseslinie mv.	s. 9
Retsvirkninger	s. 10

## Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	s. 11
§ 2	Lokalplanens område	s. 11
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	s. 12
§ 4	Udstykninger	s. 13
§ 5	Veje og stier	s. 14
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	s. 14
§ 7	Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	s. 16
§ 8	Bevaring af bebyggelse	s. 16
§ 9	Ubebyggede arealer og bevaring af træer, hegn m.v.	s. 16
§ 10	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	s. 17
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	s. 17

Bilag 1	Matrikel- og adressefortegnelse
Bilag 2	Lokalplanens område
Bilag 3	Arealanvendelse
Bilag 4	Udstyknings- og bebyggelsesprincipper
Bilag 5	Beplantninger, veje og stier

# Lokalplanens indhold og ide

Hensigten med lokalplanen er af bevarende karakter, således at hensynet til byens nuværende og fremtidige funktion afvejes med hensynene til byens og omgivelsernes visuelle fremtræden, og således at kulturhistoriske spor ikke går tabt.

Med de kulturhistoriske spor tænkes på de træk ved landsbyens oprindelse og udvikling, som stadig fremtræder den dag i dag.

Hensigten med lokalplanen er således at fastlægge rammerne for såvel eksisterende som ny bebyggelse, således at landsbyens nuværende struktur og udseende kan fastholdes ved bevaring af meget karakteristiske træk som grundstørrelser, veje og stier, bebyggelsens beliggenhed, udformning, beplantning m.v.

Planen indeholder bestemmelser om den fremtidige anvendelse af landsbyens ejendomme, og at denne anvendelse primært skal være til boligformål.

Desuden indeholder planen retningslinier for, hvorledes evt. udstykninger kan foretages, principielt men også konkret. Planen tilsigter at bevare landsbymiljøet med en udvidelse af indbyggertallet for derved at skabe mere liv i det lille samfund.

Lokalplanen åbner mulighed for at erstatte tre eksisterende gårdanlæg (Vestergaard, Toftegaard og Gl. Tranegildegaard) med ny bebyggelse.

Ideen er her at fastholde den markante placering, som den oprindelige bebyggelse har i gadebilledet. Samtidig skal bebyggelsen og de nære omgivelser udformes på en sådan måde, at den eksisterende karakter bibeholdes. Målet er at skabe sammenhængende bygningskomplekser, hvor materialer og farver er tilpasset landsbymiljøet og den eksisterende bebyggelse.

## **Baggrunden for landsbysamfundenes bygningsmæssige struktur.**

I slutningen af det 18. århundrede udgjorde den danske bondestand fire femtedel af Danmarks befolkning. De var gennemgående fattige, stavnsbundne mennesker, som i stor udstrækning var tvunget til at gøre hoveriarbejde på nærliggende herregårde.

Bøndernes gårde lå tæt omkring kirke og gadekær i de gamle landsbysamfund. Alle jorderne var opdelt, således at hver bonde ejede en lille del af de omliggende enge og hver et markstykke med god jord og et med dårlig jord. Gennem generationer var disse jordstykker igen blevet opdelt i stadig mindre strimler, således at en ejendom kunne bestå af op til hundrede spredte jordlodder.

Det er let at forstå, at driften af en sådan gård var både besværlig og lidet rationel.

Oplysningstiden i slutningen af det 18. århundrede medførte en afgørende ændring i bøndernes forhold. I 1788 ophævedes stavnsbåndet, således at bønderne igen kunne bosætte sig, hvor de ville. Kort efter blev hoveriarbejdet stærkt begrænset, og bønderne kunne anvende næsten al deres tid til dyrkning af egen jord.

Samtidigt vedtoges en jordudskiftningslov, hvorefter jorderne skulle samles i direkte tilslutning til hver enkelt gård.

En ny stjerneudstykningsplan med centrum i landsbyen gav en del af bønderne mulighed for at forblive i landsbyfællesskabet, mens andre blev tvunget til at flytte ud til fjernere liggende jorder. Udskiftningen gennemførtes i løbet af ganske få år og fik vældig betydning for landbrugets udvikling og for bøndernes sociale, økonomiske og kulturelle udvikling.

Mange udflytterbønder tog bogstavelig talt deres gårde med sig, idet de skilte bindingsværket ad og samlede det igen på de nye jorder.

Over hele Europa skete en generel befolkningsvækst gennem 1700-årene. Der er ikke tale om en enkelt årsag til befolkningsvæksten, men et samspil af mange faktorer, hvoraf de vigtigste var en nedsat børnedødelighed kombineret med bedre ernæring.

Væksten i antallet af beboere på landet betød en fysisk fortætning af landsbyerne, hvor næsten al bebyggelse på landet var. Flere og flere familier blev bosat i små stråtede gadehuse.

Udflytningen kom til at betyde, at der blev åbne pladser i landsbyen. Nogle steder blev stuehuset liggende på den gamle toft, andre steder blev der bygget nye småhuse på gårdens tofter, dvs. det jordstykke, der lå om selve gården i landsbyen. Disse gadehuse var ofte uden tilhørende jordtilliggender, men med en mindre kålhø.

For det danske landskab blev udskiftningen revolutionerende. Hidtil havde landet været præget af de åbne, ubebyggede vidder med marker, skove og enge. Al bebyggelse var koncentreret i spredte landsbyer eller i enkelte herregårdsanlæg, som selv repræsenterede små samfund med et kompleks af bygninger.

Ved udskiftningen fik landskabet sin nuværende karakter. I de nye skel tegner levende hegn eller kampestensdiger terrænets bølgende kurver.

Frem til udflytningstiden havde landsbyerne ikke ændret sig ret meget gennem århundreder. Når en gård brændte eller faldt sammen af ælde, opførtes en næsten lignende på samme sted, hvor den altid havde ligget. At finde en gård i dag, der blot nogenlunde ligner gården fra fællesskabets tid, er så godt som umuligt.

Alligevel finder man i vore gamle landsbyer noget af det oprindelige miljø, men det er mere i bygade og stræder, i gadekærrets placering og gårde og huses beliggenhed end i selve bygningerne.

## Torslunde – Ishøj – Tranegilde

*Kort kulturhistorisk karakteristik af Ishøj Kommune i nyere tid.*



Ved fremlæggelsen af "Fingerplanen" i 1947 blev et princip for Hovedstadens vækst lagt fast, som siden er fastholdt ved egentlige planforskrifter (egnsplanskitsen 1960, Køge Bugt-lovgivningen 1961, regionplanerne siden 1977 med mere). Hermed fastlagdes også princippet om åbent land mellem byfingrene, sikret i planlægningen som landzone.

Ishøj Kommune blev fra midten af 1960'erne en aktiv deltager i Køge Bugt-udviklingen, der fandt sted øst for den senere Køge Bugt-motorvej, mens den vestlige del af den lange smalle kommune forblev i landzone.

Dermed kunne kommunens tre landsbyer, Torslunde, Tranegilde og til dels Ishøj Landsby leve videre forholdsvis uberørt af den kraftige udvikling østligere i kommunen. Til gengæld er landsbyerne berørt af en udvikling, der kendes fra landsbyer over det øvrige land, nemlig affolkning, service-nedgang og en stadig ældre befolkning.

På flere måder må landsbyerne anses for velbevarede, og det må være et mål at sørge for at fastholde deres kvaliteter og særpræg i en udvikling, der kan opretholde landsbyerne som levende samfund.

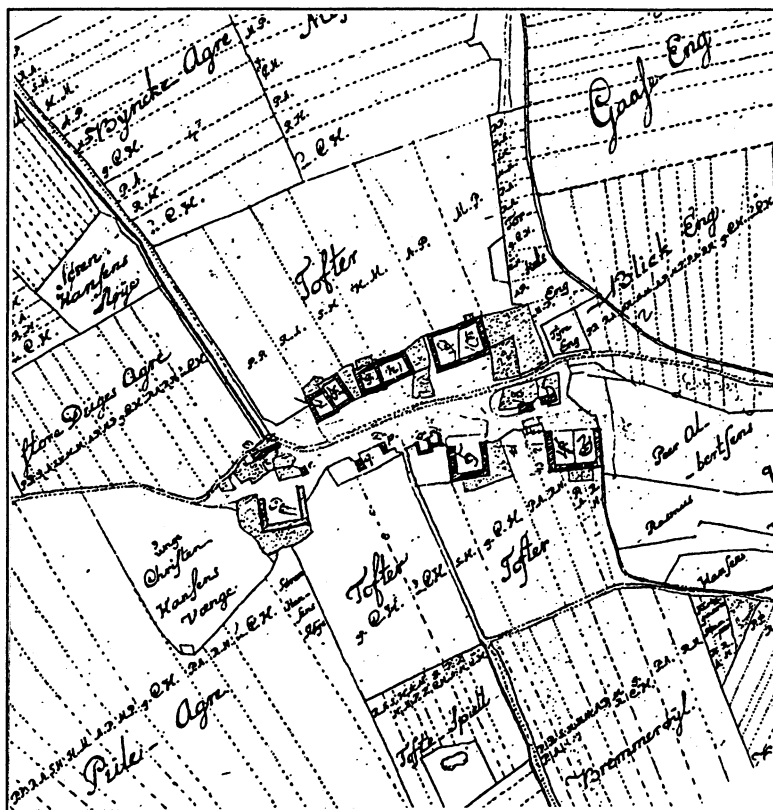
Med beliggenheden i det åbne land mellem Roskilde-fing-  
geren og Køge Bugt-fing-  
geren, i fortsættelse af den grønne  
kile helt inde fra Avedøre og med direkte forbindelse til  
Hedeboegnen mellem Roskilde og Køge, formidler de tre  
landsbyer overgangen mellem tæt by og frugtbart landbrug  
med de traditioner, der er knyttet til denne egn. Det er derfor  
vigtigt at beskytte og bevare mest muligt af landsbyernes  
originale karakter, herunder deres samspil med omgivelserne,  
således som man stadig kan se det.

De tre landsbyer har bevaret mange træk fra den udform-  
ning, de havde for omkring 200 år siden, og egentligt er der  
kun bygget videre på den form siden. Det betyder, at den  
fortsatte udvikling forholdsvis problemløst kan bygge videre  
på den originale struktur og i heldigste fald kan fremhæve  
den.

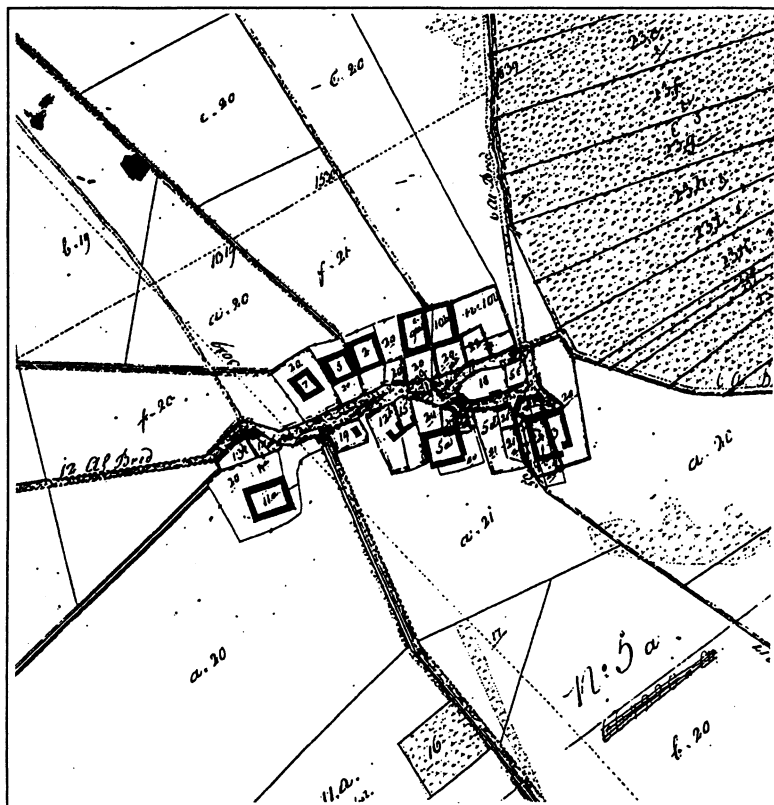


De enkelte huse synes at repræsentere den karakteristiske  
sjællandske byggeskik for de ældres vedkommende. De yngre  
huse (fra ca. 1850 og fremad) er snarere tidstypiske.

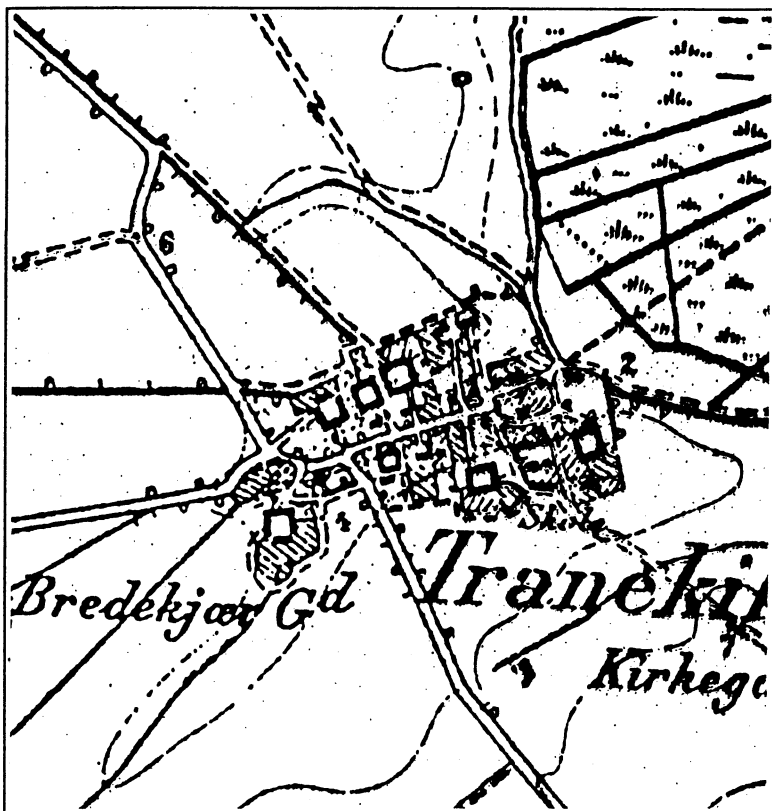
Matrikelkort fra 1786.  
 Originalkortet er i målestoksforhold  
 1:4.000. Det her gengivne er i må-  
 lestoksforholdet 1:8.000.



Udskiftningskort fra 1810.  
 Originalkortet er i målestoksforhold  
 1:4000. Det her gengivne er i må-  
 lestoksforholdet 1:8.000



Topografisk kort fra 1897.  
Originalkortet er i målestoksforhold  
1:20.000. Kortet er gengivet i må-  
lestoksforholdet 1:8.000.



Topografisk kort fra 1975.  
Originalkortet er i målestoksforhold  
1:25.000. Kortet her er gengivet i  
målestoksforholdet 1:8.000





## Tranegilde



Tranegildes beliggenhed, hovedform og bevaringstilstand, bare 15 km fra Københavns midte, må betragtes som enestående. På begge sider af bygaden ligger mindre huse – formentlig på den tidligere landsbyforte – yderst, mod markerne, en række gårdanlæg.

Flere af gårdanlæggene rækker flere hundrede år tilbage, mens de nyere ligger på de gamles plads. Nord og syd for byen er endnu marker i tilknytning til gårdene. Ifølge ældre kort har flere af gårdanlæggene været bygget sammen parvis – dobbeltgårde – . Dette kan der stadig ses eksempler på.

Bebyggelsesmønstret fra udskiftningens periode er i det store og hele velbevaret.

Bygadens afslutning mod øst ud til Tranegilde Mose og Store Vejleå udgør en sjælden smuk og storslået landskabsoplevelse. Byen er da også omfattet af planerne for "Den grønne Kile" og er integreret i stisystemerne.

Tranegilde Landsby er sandsynligvis den ældste landsby i Ishøj Kommune, og er med sine nuværende (1993) ca. 30 boliger og 85 indbyggere kommunens mindste.

### Bevaringsværdige træk i landsbyen



Ud fra udskiftningskortene ses det, at Tranegilde landsby omkring 1810 havde 8 gårde og ca. 10 huse. Gårdene var alle placerede på rad og række syd og nord for landsbyforten/bygaden. Øst i landsbyen ud mod Store Vejleå var tyrepladsen at finde og den har den dag i dag stadig sit eget litra-nummer som "landsbyjord".

I landsbyen Tranegilde befinder sig i dag (1995) 6 gårde, hvoraf Ishøj Kommune ejer de 5 og altså kun efterlader en enkelt gård som privatdrevet landbrugsejendom. Disse gårdes placering har ikke ændret sig væsentligt siden udskiftningens tid, de har faktisk kun flyttet sig en lille smule og er stadig firelængede gårdanlæg. Af de 2 gårdanlæg (som var dobbeltgårde) som er forsvundet, eksisterer stuehusene endnu.

Markant er resterne af landsbyforten som opleves mellem bygaden og de 3 gårde Vestergaard, Toftegaard og Tranegildegaard .

Da Tranegilde landsby ikke er udbygget væsentligt siden udskiftningen, ses den oprindelig landsbystruktur usædvanligt velbevaret. Gennem fastsættelse af retningslinier for den fremtidige anvendelse og bevaringsbestemmelser for landsbyen vil der kunne sikres en høj kvalitet og attraktion for landsbyen fremover.

Forten/bygaden ligger i en hulning i landskabet, således at al bebyggelse nord og syd herfor ligger højere. Denne hulning fortsætter til Store Vejleå.





Syd for landsbyen fortsætter stigningen til Kirkegaard Bakke, hvor en tidligere gravplads har ligget, og hvor det formodes, at der engang har ligget en kirke.

I helhedsbilledet spiller det grønne en vigtig rolle. Set fra alle verdenshjørner er det således de store træer og levende hegn, der tegner byens silhuet. Fra alle retninger har adgangen til landsbyen karakter af et klart skift mellem ude og inde. Bygningernes beliggenhed og træernes og hegnenes portalvirkning skaber en lukkethed i stærk kontrast til landskabet uden for landsbyen.

På samme måde er der en egen intimitet i det indre af landsbyen. Bygaden slynger sig ved indgangen i vest og i forløbet mod øst til Store Vejleå, således at der dannes et stort lukket rum midt i landsbyen, dannet af huse, træer og levende hegn. Tranegilde har et rigt varieret bybillede, der især præges af de mange velplejede levende hegn, de høje trægrupper, de store, mod bygaden fritliggende gårdanlæg og de enkle, smukke veje, der for bygadens vedkommende blot består af en smal bane asfalt mellem græs- eller grusrabatter og stikvejenes grusbelægning.

### **Overordnet planlægning**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, der blev vedtaget den 13. august 1985.

Lokalplanområdet (område 3.B.1 i kommuneplanen) ligger i sin helhed i landzone, og der er ikke umiddelbart mulighed for yderligere udvidelse af dets afgrænsning.

I Regionplan 1993 er området i og omkring Tranegilde landsby udpeget som et område af særlig kulturhistorisk, landskabelig interesse.

Landsbyen ligger i "Den grønne Kile", som er en af Københavnsområdets grønne kiler.

Disse kiler er i regionplanen udpeget som regionale fri-luftsområder og skal som sådanne friholdes for yderligere bebyggelse.

Samtidig ligger landsbyen, tæt ved mosen, i et område, der er udpeget som landskabeligt interesseområde og sårbart naturområde.

### **Åbeskyttelseslinien**

En del af landsbyen er omfattet af åbeskyttelseslinien på 150 meter langs Store Vejleå. I forbindelse med den videre lokalplanprocedure vil Skov- og Naturstyrelsen blive anmodet om at reducere beskyttelseslinien til et forløb udenom lokalplanens område, så at det alene er lokalplanen, der regulerer forholdene i Tranegilde landsby.

## Forholdet til kystnærhedszonen

Tranegilde landsby ligger inden for den zone langs de danske kyster, der skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

Der skal derfor i forbindelse med lokalplanlægning i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde.

Da lokalplanen er udformet som en bevarende lokalplan, der har til hensigt at bevare den nuværende struktur, vil der ikke ske ændringer i det visuelle miljø.

## Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning 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 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.

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

Det område, der i lokalplanen betegnes delområde C4 udlægges til offentligt formål. Det betyder, at ejeren under visse forudsætninger kan kræve området overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 8 bestemmelse om, at bebyggelser, der er fundet bevaringsværdige, ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet.

Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme

# Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbe-  
kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved  
følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre landsbymiljøet ved at  
fastlægge bestemmelser for:

- omfang, beliggenhed m.v. for ny- og ombyg-  
ninger
- ny og eksisterende beplantning
- anvendelse af ejendommene
- vej- og stiforhold.

## § 2 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter  
matrikelnumrene,

4 b, 4 d, 5 d, 5 f, 7 az, 8 y, 8 ab, 9 e, 9 g, 10 b, 11 s,  
11 t, 11 on, 12 b, 12 ad, 13 b, 14 a, 15 b, 18, 19, 21  
a, 22, litranumrene "b", "c", "d" og "e", samt del af  
matr. nr. 2 a, 3 a, 5 a, 7 a, 8 a, 11 a, alle af Tranegilde  
By, Ishøj, samt alle ejendomme, der efter lokalplanens  
godkendelse udstykkes herfra.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og lo-  
kalplanen medfører ingen ændring i områdets zonesta-  
tus.
- 2.3 Lokalplanen erstatter for området tilladelser efter plan-  
lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser).
- 2.4 Lokalplanens opdeles i følgende delområder som vist  
på bilag 3.

*Delområde A: (A1, A2)*

*boligformål.*

*Delområde B:*

*jordbrugsformål*

*Delområde C: (C1, C2, C3)*

*offentlige formål*

**Ad. § 3**

*Boligområderne underopdeles i delområder svarende til den eksisterende struktur i byen i dag.*



*Gl. Tranegildegaard*



*Vestergaard*



*Toftegaard*



*Tranegildegaard*

**§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

*Delområde A: Boligformål*

- A1 De allerede eksisterende boliger.
- A2 Dele af de tidligere og stadig eksisterende gårdanlæg Gl. Tranegildegaard, Vestergaard og Toftegaard, som ikke længere fungerer som landbrugsejendomme.

- 3.1 Delområderen A1 og A2 må kun anvendes til boligformål. Byrådet kan dog tillade, at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis drives i beboelsesområder (f.eks. frisør, revisor og lign.) Det er en betingelse, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende eller behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Ejendommen matr. nr. 9 g kan dog fortsat anvendes til smedie eller lignende formål under forudsætning af, at det ikke er til ulempe for de omboende. Udendørs oplag må ikke finde sted uden Byrådets nærmere godkendelse.

- 3.2 Indenfor delområde A1 må der kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.

- 3.3 Indenfor delområde A2 kan der, efter Byrådets nærmere godkendelse indrettes sammenhængende bebyggelse for flere familier, i princippet udformet som den eksisterende gårdbebyggelse.

Der må maksimalt indrettes fire boliger på hver af gårdene Vestergård, Toftegaard og Gl. Tranegildegaard.

*Delområde B: Jordbrugsformål*

Landbrugsejendommen Damgaarden, Tranegilde Bygade nr. 44, matrikel nr. 3 a.

- 3.4 Området må kun anvendes til jordbrugsformål (landbrug, gartneri, hestestutteri m.v.), og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål.

Det er dog tilladt, at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom og er mere end fem år gamle, tages i brug til andet erhvervsformål under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, jf. planlovens § 37.



*Bredekærsgaard*

#### *Delområde C: Offentlige formål*

- C1 Tranegildegaard i sammenhæng med den sydlige og vestlige ubebyggede del af nuværende Vestergaard og Toftegaard. Tranegilde Bygade nr. 1, 3 og 5, dele af matriklerne 2 a, 7 a og 8 a, jf. bilag 3.
- C2 Bredekærsgaard, Tranegilde Bygade 4, matrikel 11 a.
- C3 Ishøj teater, Brentedalen 8, matrikel nr. 8 y.

- 3.5 Områderne mærket C må kun anvendes til offentlige formål.
- 3.6 Området mærket C1. Den sydlige og vestlige del af området må ikke bebygges, men udlægges til fritidsformål, ridebaneanlæg eller lignende.
- 3.7 Området mærket C2 udlægges til offentlige formål og skal anvendes som arbejdende landbrugsmuseum med fritidsaktiviteter for kommunens børn og lignende aktiviteter af offentlig karakter.

#### *Alle Delområder*

- 3.9 Inden for hele lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 5 m<sup>2</sup> bebygget areal og højden ikke er mere end 1,7 meter over terræn. De skal udformes under hensyn til den øvrige bebyggelse.

#### **§ 4 Udstykninger**

- 4.1 Indenfor lokalplanens delområde A1 må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1000 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en gennemsnitsbredde på mindre end 20 meter.  
Bestemmelsen gælder ikke for ejendomme, der er udlagt til jordbrugsformål.
- 4.3 Ved eventuel nybebyggelse på matrikel nr. 8 a (Tofte-

gaard) forudsættes, at der afgives areal på den nordlige del af grunden for at sikre en ridestiforbindelse nord for den egentlige landsby, som forbinder ridestien fra vest med ridestierne langs Store Vejleå.

- 4.4 Ved en eventuel udstykning af matrikel 10 b skal dette ske efter principperne vist på bilag 4. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.5 Ved eventuel nybebyggelse på matrikel nr. 5 a (Gl. Tranegildegaard) forudsættes, at det oprindelige stiforløb i østskellet mod matrikel nr. 5 d, som forbandt landsbyen med strandengene mod syd reableres som grusbelagt stiforbindelse af 2 meters bredde og forbindes med det nuværende stisystem.

## **§ 5 Veje og stier**

- 5.1 Eksisterende veje, pladser og stier som vist på bilag 5 opretholdes med deres nuværende forløb og udlægsbreder, herunder varieret udlægsbredde på den enkelte vej og sti.
- 5.2 Afgravning og påfyldning på veje og stier må ikke finde sted, med mindre det sker under særlig hensyntagen til den tilstødende bebyggelses niveau.
- 5.3 Ingen veje eller stier inden for lokalplanområdet må anlægges med niveauforskel i form af hævede kantsten, men skal udføres med grus- eller græsabat.
- 5.4 Ved etablering eller ændring af vejbelysning skal valg af armaturer, standere og lyskilder ske efter Byrådets nærmere godkendelse og under særlig hensyntagen til landsbymiljøet.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelse skal, med mindre andet er fastsat, opføres i en etage med udnyttelig tagetage.
- 6.2 Der fastsættes en byggelinie mod lokalplanrådets afgrænsning på 10 meter fra skel.

### *Ad.6.2*

*Herved fastholdes landsbyens meget grønne afgrænsning mod de omgivende marker.*

Bestemmelsen gælder ikke for landbrugsejendommen matr. nr. 3 a, Damgaarden.

*Ad 6.3*

*Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent ligger på 16, og svinger fra 4 - 27.*

*Ad 6.4*

*Byggelinien supplerer den nuværende vejudvidelseslinie på 12,5 meter fra vejmidte.*

*Ad 6.5*

*Bebyggelsen er ikke del af den oprindelige landsbystruktur og trækkes så langt tilbage på grundene som muligt.*

*Ad 6.6.*

*Herved fastholdes bebyggelsens nære kontakt med bygaden og der gives samtidig plads til de frodige levende hegn, som dominerer i dag.*

*Ad 6.11*

*Ideen er at fastholde den markante placering, som den eksisterende bebyggelse har i gadebilledet. Samtidig skal bebyggelsen og dens nære omgivelser udformes på en sådan måde, at den eksisterende karakter bibeholdes.*

*Målet er at skabe sammenhængende bygningskomplekser, hvor materialer og farver er tilpasset landsbymiljøet og den eksisterende bebyggelse.*

### *Delområde A1*

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for ejendommene må ikke overstige 25.
- 6.4 Der fastsættes en byggelinie mod Brentevej og Tranegildestien på 8 meter fra vejskel. Bestemmelsen gælder ikke for matriklerne 13 b (Brentevej nr. 3) og 14 a (Tranegilde Bygade nr. 2).
- 6.5 Der fastsættes en byggelinie mod Brentedalen på 30 meter fra vejskel.
- 6.6 Der fastsættes en byggelinie mod Tranegilde Bygade på 5 meter fra vejskel.
- Undtagelsen for denne regel matriklen nr. 9 g (Tranegilde Bygade nr. 7), hvor byggelinien fastsættes til 10 meter fra vejskel.
- 6.7 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel, sti eller vej end 2,5 meter.
- 6.8 Bebyggelsen skal i princippet placeres på eksisterende terrænniveau.
- 6.9 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.10 Mod naboskel, sti eller vej må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skellet.

### *Delområde A2*

- 6.11 Inden for delområdet kan opføres bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage.
- 6.12 Ny bebyggelse skal principielt placeres samme sted på grunden som den eksisterende bebyggelse, og inden for det på bilag 4 viste bebyggelsesområde.
- 6.13 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund eller sti end 2,5 meter.
- 6.14 Bebyggelsen skal i princippet placeres på eksisterende terræn.
- 6.15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.



## **§ 7 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden**

7.1 Inden for lokalplanområdet skal ny bebyggelse, tilbygninger og ombygninger opføres med en ydre fremtræden, der er i overensstemmelse med områdets karakter.

Der må således til udvendige bygningssider og tagflader ikke anvendes materialer og farver som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 8 Bevaring af bebyggelse.**

8.1 De på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

### *Ad. 8.1*

*Bestemmelsen betyder, at ejere af bygninger, der er fundet bevaringsværdige, ikke må foretage udvendige bygningsændringer, uden at disse er godkendt af Byrådet.*

## **§ 9 Ubebyggede arealer og bevaring af træer, hegn, diger m.v.**

9.1 De på bilag 5 særligt markerede bevaringsværdige beplantninger af større løvfældende træer, trægrupper og hegn må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Bestemmelsen gælder kun inden for lokalplanområdet.

Elme, der er angrebet af elmesyge er dog ikke omfattet af denne bestemmelse.

Ved fjernelse af større træer og hegn skal der foretages genplantning efter Byrådets nærmere anvisning.

9.2 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads og skal altid forefindes i ordentlig stand. Udendørs oplag, der af Byrådet findes skæmmende, må ikke finde sted.

9.3 Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.

9.4 Der må kun være én maksimalt 3 meter bred overkørsel til adgangsvejen pr. ejendom.

9.5 Ændring af eksisterende landskabstræk, herunder større terrænreguleringer må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse.

- 9.6 Hegn i skel skal principielt udføres som levende hegn, evt. suppleret med stakitter, trådhegn eller lignende i en højde af maksimalt 1,20 meter.

## **§ 10 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold indenfor det område, der er omfattet af åbeskyttelseslinien til Store Vejleå, før Skov- og Naturstyrelsen har op hævet beskyttelseslinien indenfor lokalplanområdet.

- 10.2 Inden nedrivning af bygninger og inden ombygning af bygninger, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion, skal der gives mulighed for bygningshistoriske undersøgelser og registreringer.

- 10.3 Ejendommene matr. nr. 3 a, 5 a, 7 a, 8 a og 11 a er pålagt landbrugspligt og må ikke overgå til anden anvendelse, og der må ikke opføres yderligere boliger, uden jordbrugskommissionens godkendelse.

- 10.4 Ejendommen Gl. Tranegildegaard, matr.nr. 5a må ikke uanset foranstående bestemmelser overgå til anden anvendelse eller afhændes uden Københavns Amts godkendelse, jf. deklARATION af 22. marts 1985.

## **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det eksisterende naturgasnet.  
Byrådet kan dog tillade anden opvarmningsform.

### *Ad. 10.2*

*Ældre bygninger er omfattet af museuslovens § 36 a.*

## Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan er vedtaget af Ishøj Byråd den 6. december 1994

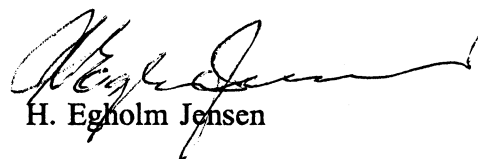
Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Ishøj Byråd den

På Byrådets vegne

04 SEP. 1995



Per Madsen



H. Egholm Jensen

# Matrikel- og adressefortegnelse

## Matrikelregister

2 a	Tranegilde Bygade	5	Tranegildegaard
3 a	-	44	Damgaarden
4 b	-	40	
4 d	-	42	
5 a	-	30	Gl. Tranegildegaard
5 d	-	36	
5 f	-	32	
7 a	-	1	Vestergaard
7 az	Brentevej	7	
8 a	Tranegilde bygade	3	Toftegaard
8	Brentedalen	8	Ishøj teater
8 ab	-	10	
9 e	Tranegilde bygade	9	
9 g	-	7	
10 b	-	11	
11 a	-	4	Bredekærgård
11 s	Tranegilde bygade	6	
11 t	-	8	
11 on	Tranegilde bygade	10	
12 b	-	26	
12 ad	-	24	
13 b	Brentevej	3	
14 a	Tranegilde bygade	2	
15 b	-	28	
18	-	15	
19	-	22	
21 a	-	38	
22	-	13	

## Adresseregister

Brentedalen matr.nr.	
8	8 y Ishøj teater
10	8 ab
Brentevej matr.nr.	
3	13 b
7	7 az
Tranegilde Bygade matr.nr.	
1	7 a Vestergaard
2	14 a
3	8 a Toftegaard
4	11 a Bredekærgaard
5	2 a Tranegildegaard
6	11 s
7	9 g
8	11 t
9	9 e
10	11 on
11	10 b Frydekærgaard
13	22
15	18
22	19
24	12 ad
26	12 b
28	15 b
30	5 a Gl. Tranegildegaard
32	5 f
36	5 d
38	21 a
40	4 b Enghavegaard
42	4 d
44	3 a Damgaard

# Lokalplanens område

Mål 1 : 2000

0 50 100 m



Opdateret marts 1993. Mål 1:2000

K.28 • **OPLAND TRANEGILDE BY**

Terræn af  
Tranegilde by,  
Ishøj sogn

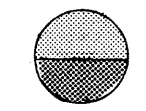
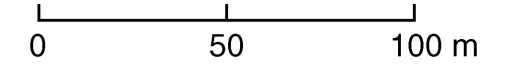
Planen er suppleret med matrikulare  
oplysninger mv. i januar 1977.

*Anders Tolstrup*  
Landskabsarkitekt

Kortet er udarbejdet i det af Ishøj kommune  
berettede revideringsmateriale (DMM) system.

# Arealanvendelse

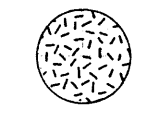
Mål 1 : 2000



*Delområde A: Boligformål*

A1 Generelt de allerede eksisterende boliger

A2 Dele af de tidligere og stadig eksisterende gårdanlæg GI. Tranegildegaard, Vestergaard og Toftegaard, som ikke længere anvendes i deres oprindelige funktion



*Delområde B: Jordbrugsformål*

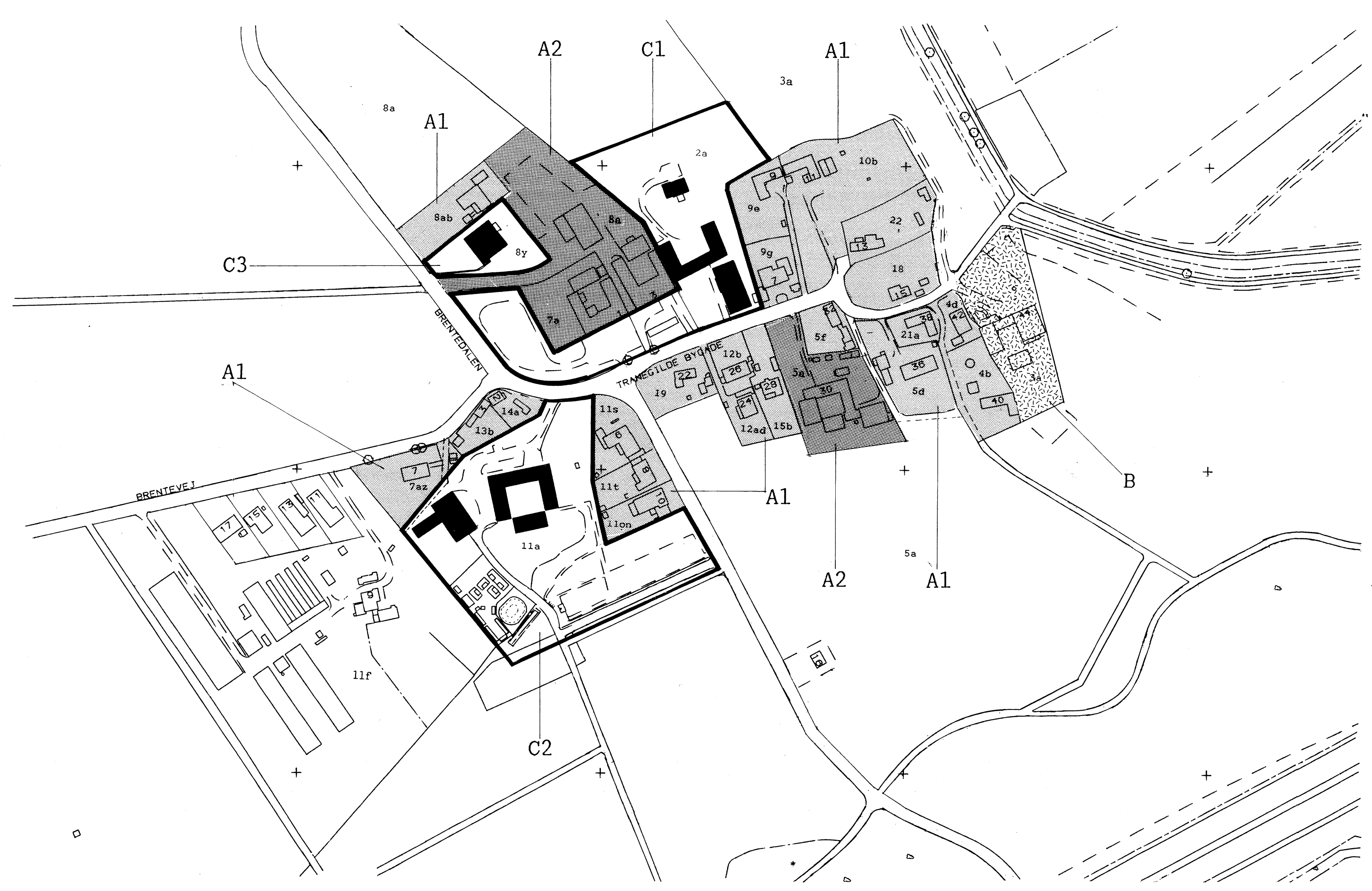


*Delområde C: Offentlige formål*

C1 Tranegildegaard i sammenhæng med den den sydlige og vestlige del af nuværende Vestergaard og Toftegaard. Tranegilde Bygade nr. 1, 3 og 5, dele af matriklerne 2 a, 7 a og 8 a.

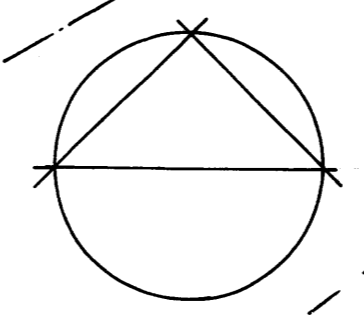
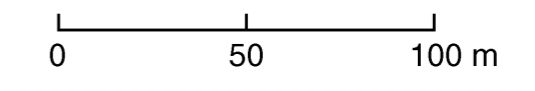
C2 Bredekærgaard, Tranegilde Bygade 4, matrikel 11 a.

C3 Ishøj teater, Brentedalen 8, matrikel nr. 8 y.



# Udstyknings- og bebyggelsesprincipper

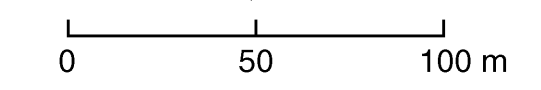
Mål 1 : 2000



- principielle byggefelter
- bygge- og åbeskyttelseslinier
- bevaringsværdige bygninger

# Beplantninger, vej- og stiplan

Mål 1 : 2000



- Bevaringsværdige træer og hegn
- Gang- og cykelstier
- Ridestier
- Veje

