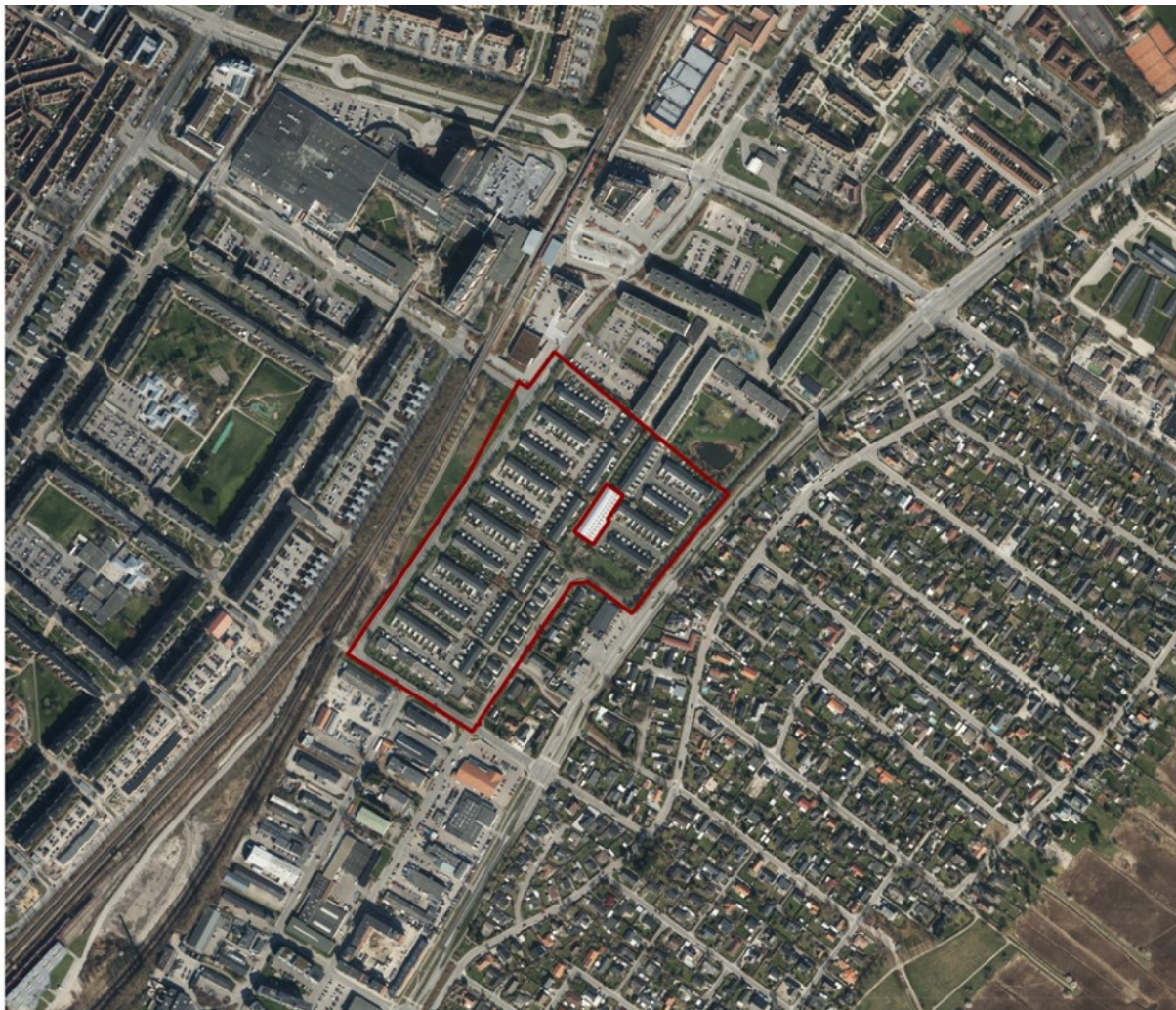


Lokalplan

## 2.02 - Boligbebyggelse Jægerbuen og Jægergården



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28.05.2024



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Baggrund og lokalplanens formål .....	3
Eksisterende forhold .....	4
Fremtidige forhold .....	18
Overordnet planlægning .....	23
Øvrig planlægning og lovgivning .....	26
Bestemmelser .....	32
§ 1 Lokalplanens formål .....	33
§ 2 Område og zonestatus .....	34
§ 3 Udstykning / matrikulære ændringer .....	35
§ 4 Anvendelse .....	36
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	37
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	45
§ 7 Ubebyggede arealer .....	58
§ 8 Vej, sti og parkering .....	62
§ 9 Forsyning .....	63
§ 10 Grundejerforening .....	65
§ 11 Klima .....	66
§ 12 Servitutter .....	67
§ 13 Ophævelse af lokalplan .....	68
§ 14 Retsvirkninger .....	69
Vedtagelsespåtegning .....	70
Kort og bilag .....	71
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning .....	72
Kortbilag 2 : Delområder .....	73
Kortbilag 3 Vej, sti og parkering .....	74
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer .....	75
Kortbilag 5 Hegn .....	76
Bilag 1: Delområde A, dyb indgangsside .....	77
Bilag 2: Delområde A, kort indgangsside .....	78
Bilag 3: Delområde B .....	79
Bilag 4: Delområde C .....	80
Kommentarer til forslaget .....	81

# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning.

Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

# Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

# Baggrund og lokalplanens formål

## Baggrund

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende rækkehus- og gårdhavehusbebyggelse, der er omfattet af lokalplan 1.33 for rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården m.v. Den eksisterende lokalplan indeholder bestemmelser, der fastlægger de grundlæggende principper for den fysiske udformning af området. De mere detaljerede bestemmelser er beskrevet som en række standardprojekter for hvert delområde, der ligger som særskilte bilag. Her beskrives f.eks. om det er tilladt at bygge en udestue, hvilke farver udestuen må have, og hvor på grunden, den må placeres.

I den gældende lokalplan 1.33 er der desuden en række bestemmelser, der henviser til standardprojekterne, som er svære at håndhæve og administrere efter.

## Lokalplanens formål

På baggrund af ovennævnte problemstilling har Byrådet besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan der skal skabe et nutidigt, entydigt og mere retvisende administrationsgrundlag for om- og tilbygninger samt sikre, at bebyggelsens arkitektoniske helhed og kvaliteter bevares. Standardprojekterne skal indarbejdes i selve lokalplanbestemmelserne og kortbilagene, så lokalplanen tydeligt kommunikerer, hvad der gælder for de enkelte delområder.

Formålet med lokalplanen er at opretholde den nuværende boligbebyggelse, vejnet og stisystem, samtidig med at der gives mulighed for ensartede udvidelses- og tilbygningsmuligheder på hver enkelt grund, så området fremstår sammenhængende. Lokalplanen sigter også mod så vidt muligt at inkludere løsninger til håndtering af regnvand og bevare et grønt og beplantet udtryk langs fælles vejarealer og større fælles friarealer.

# Eksisterende forhold

## Lokalplanområdet og zonestatus

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Figur 1 og udgør ca. 9,7 ha.

Området omfatter de matrikler, der fremgår af § 2.1.



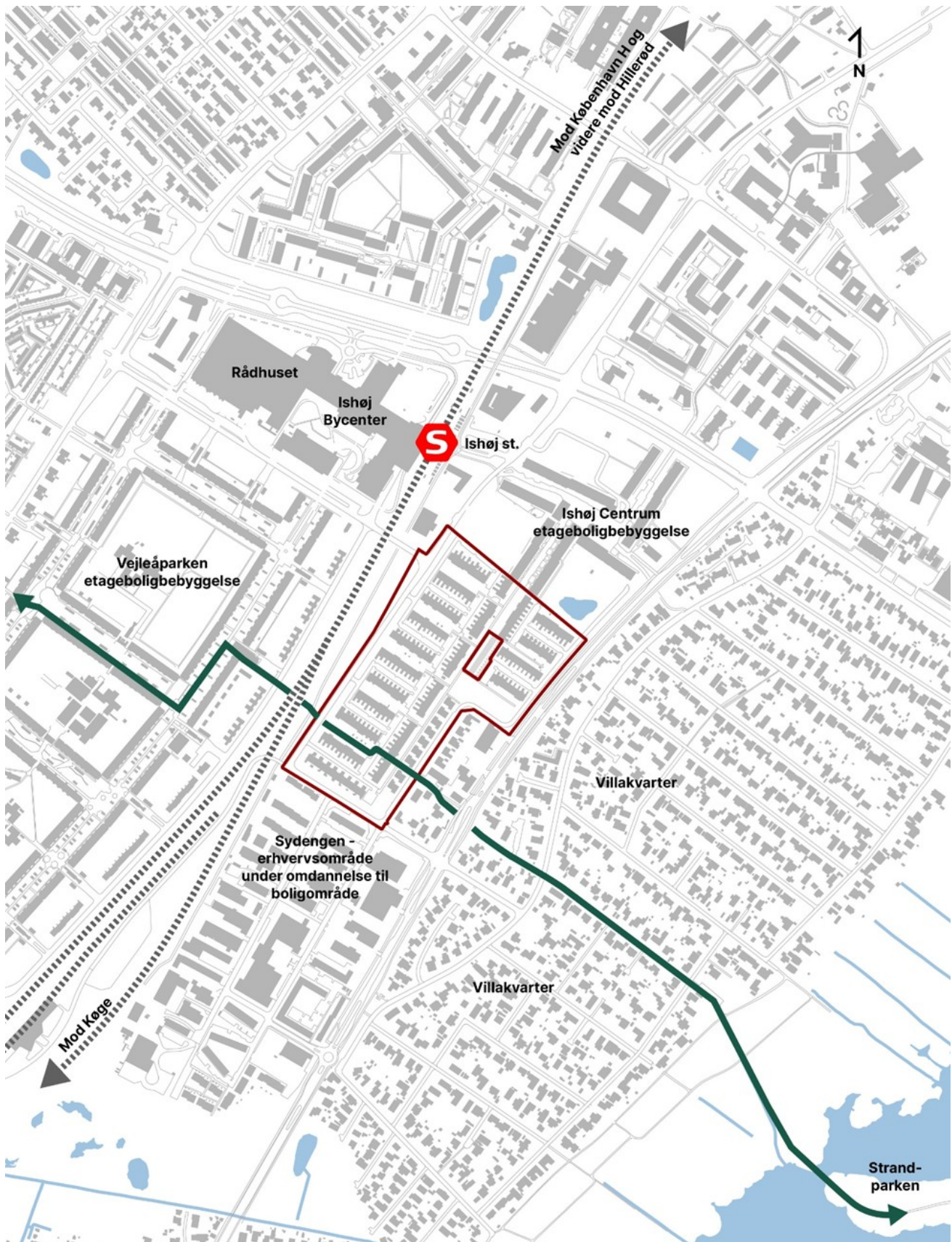
*Figur1: Afgrænsning af lokalplanområdet med tilstødende veje, baneparken og S-togsbanen.*

## Anvendelse

Planområdet er beliggende i byzone og anvendelsen er boligområde.

### **Det omkringliggende område**

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ishøj, syd for Ishøj Bycenter og S-togstationen, se Figur 2. Området afgrænses mod øst af Ishøj Strandvej og villakvarteret Strandområdet med énfamiliehuse, mod nord af etageboligbebyggelsen Ishøj Centrum, mod vest af Baneparken, som er et grønt areal samt S-togsbanen og mod syd af Vejlebrovej og omdannelsesområdet Sydengen, der er ved at blive omdannet til boligområde med rækkehuse og etageboliger.



Figur 2: Lokalplanområdet og det omkringliggende byområder i Ishøj.

## Bebyggelse

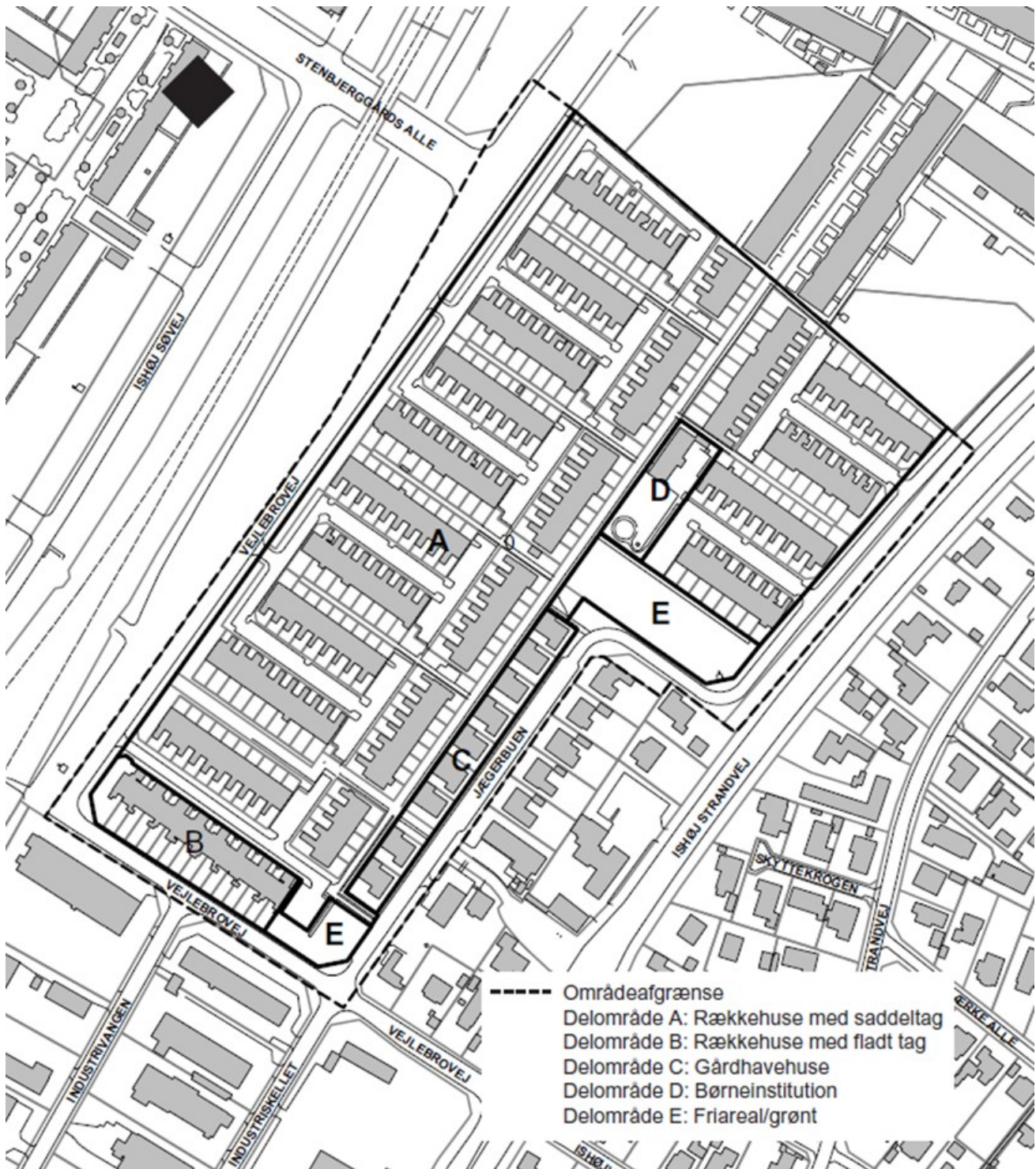


## Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdets rækkehus- og gårdhavehusbebyggelse er opført som noget af det første byggeri i forbindelse med udbygningen af Ishøj i 1970'erne, hvor kommunen havde relativt få indbyggere, og hvor de bymæssige strukturer hovedsageligt bestod af tre landsbyer og et sommerhusområde langs stranden.

Bebyggelsen i lokalplanområdet omfatter mere end 200 boliger i 1-2 etagers højde fordelt på to rækkehustyper og en række ensartede gårdhavehuse. Lokalplanområdet er i den eksisterende lokalplan opdelt i delområderne A, B, C, D og E efter anvendelse, bebyggelsestype og arkitektonisk udtryk, se Figur 3.

Det, der i lokalplan 1.33 hedder delområde D, er i dag omfattet af en særskilt lokalplan 1.72 og er bebygget med rækkehuse. Området indgår dermed ikke i afgrænsningen af nærværende lokalplan.



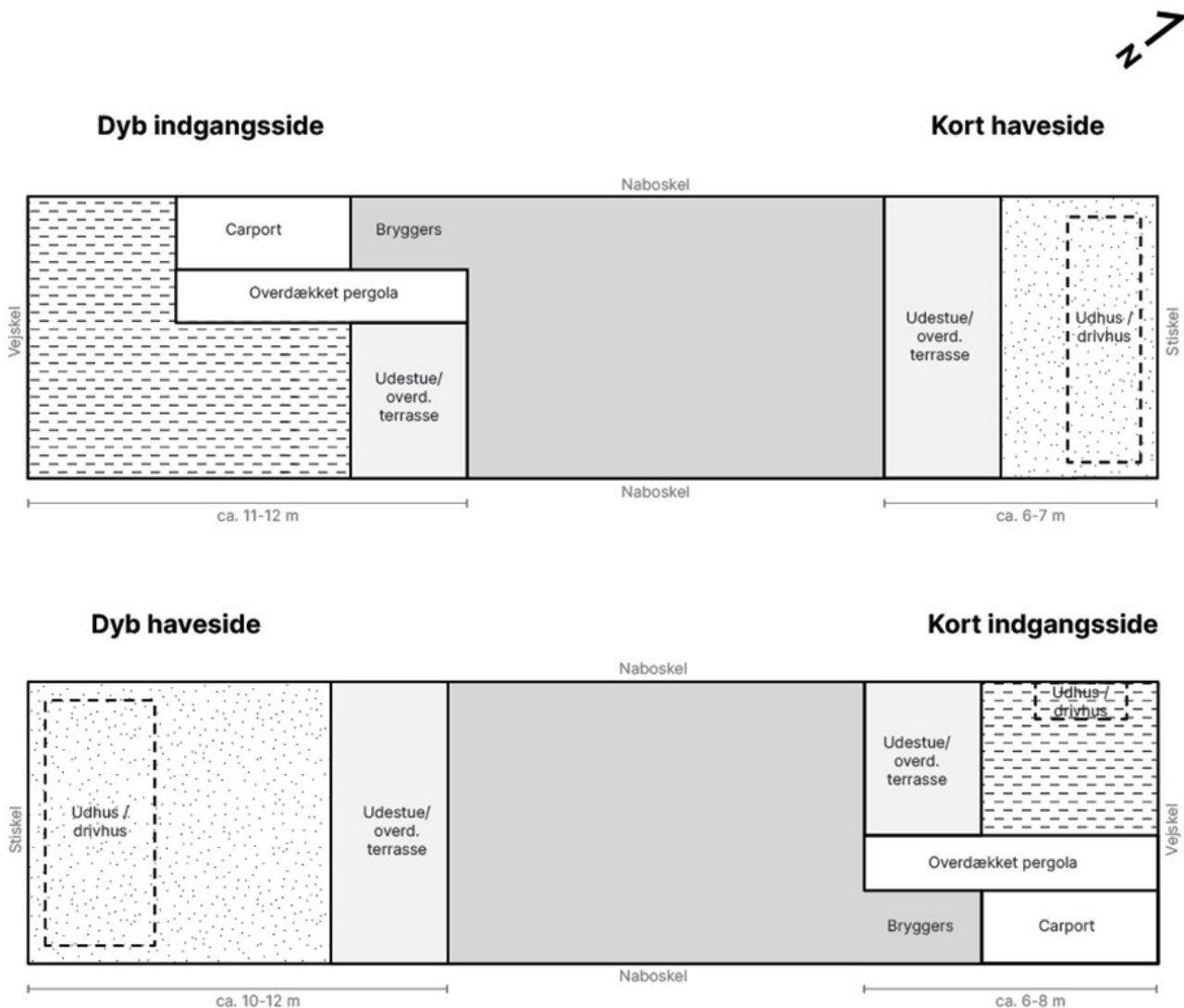
Figur3: Opdeling i delområder i eksisterende lokalplan 1.33.

**Delområde A** omfatter 180 boliger, og udgør dermed størstedelen af bebyggelsen. Rækkehusene er opført i to etager som elementbyggeri med saddeltag og indeliggende åben altan på første sal, som fortrinsvist er placeret på bygningens sydside. Grundstørrelserne er i gennemsnit ca. 230 m<sup>2</sup>, med et fodaftryk for den enkelte bolig på

omkring 72 m<sup>2</sup> (ekskl. bryggers, udestue mv.). Rækkehusene er på indgangssiden udformet med en carport og en pergola og have på bagsiden. Langs havernes bagende er der stier som fungerer som brandveje.

Bebyggelsen fremstår ensartet med en lys base i facaden og med grønne, mørkegrå og brunlige nuancer på bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduesrammer, carporte, udhuse, facadebeklædning, hegn mv. De åbne indeliggende altaner på første sal giver sammen med de store vinduesfag og farvede felter et arkitektonisk udtryk med variation, spil og dybde og bidrager til bebyggelsens samlede arkitektoniske helhed og kvalitet. Udover altanerne har en del af rækkehusbebyggelserne en overdækket terrasse på den ene eller begge sider af bygningen eller en enkelt udestue.

Rækkehusene ligger typisk forskudt mod nord på grundene, så det udeareal, der vender mod syd maksimeres, se principskitse på Figur 4.



*Figur 4: Princip for rækkehusbebyggelserne i delområde A, og hvordan de sydvendte arealer er maksimeret i størrelse – uanset om det er havesiden eller indgangssiden, der vender mod syd.*

**Delområde B** omfatter 16 boliger opført i to etager som murede rækkehuse med fladt tag. Grundstørrelsen ligger i gennemsnit på ca. 220 m<sup>2</sup> og har et fodaftryk på omkring 68 m<sup>2</sup> (ekskl. udestue mv.) for den enkelte bolig. Rækkehusene er på indgangssiden udformet med en indkørsel, carport og et lille udhus, og på bagsiden er der have.

Bebyggelsen i delområde B fremstår ensartet med lyse mursten og med røde, mørkegrå og lyse nuancer på bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduesrammer, carporte, udhus, facadebeklædning, hegn mv. Bebyggelsen har ingen altan, men flere har en udestue eller overdækket terrasse på havesiden.



*Figur 5: Rækkehusbebyggelse i delområde B og deres indgangsside.*

**Delområde C** omfatter 9 ensartede gårdhavehuse i én etage med saddeltag. Grundstørrelsen er i gennemsnit ca. 350 m<sup>2</sup> med et fodaftryk på omkring 134 m<sup>2</sup> (ekskl. udestue mv.) for den enkelte bolig. Gårdhavehusene er udformet med en indkørsel, carport

og udhus på den ene side af huset og en have på den anden. Carporten fremstår i dag mere som en simpel overdækning af udhuset, da der reelt ikke er plads til at parkere en bil.

Bebyggelsen i delområde C fremstår ensartet med en lys base i facaden og grønne, mørkegrå og brunlige nuancer på bygningsdetaljer som f.eks. døre, vinduesrammer, carporte, udhus, facadebeklædning, hegn mv.



*Figur 6: Fritliggende gårdhavehuse i delområde C her set fra indgangssiden mod vejen.*

## Ubebyggede arealer

### Private udearealer

Den eksisterende lokalplan 1.33 for området fastlægger, at hegn i vej-, sti- og naboskel for hele lokalplanområdet skal udføres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn med en maksimal højde på 1,80 m. For rækkehusbebyggelsen i delområde A giver lokalplanen desuden mulighed for, at der mod vejskel kan opsættes hegn som stensætning i enten 70 eller 90 cm højde. For gårdhavehusene i delområde C fastlægger lokalplanen, at der skal etableres palisadehegn mod sti- og naboskel i en højde af 1,90 m, og at der mod Jægerstien skal isættes låge fra samtlige parceller. For delområde C gælder desuden at der skal plantes levende hegn 30 cm bag vejskel på egen grund, som skal holdes i en højde af 1,80 m.

Mens haverne for boligerne i området generelt fremstår som haver med plæne og beplantning, er forarealerne på boligernes indgangsside typisk ret befæstede. Det resulterer i at befæstelsesgraden for den enkelte grund svinger fra omkring 75 % for boligerne i delområde A, 60 % for boligerne i delområde B, og 70 % for boligerne i delområde C. Det har givet nogle udfordringer med håndtering af regnvand.

Rækkehusene i delområde A har typisk grønne og beplantede haver, mens forarealerne på indgangssiden fremstår meget forskelligartede i deres udtryk. Nogle er fuldt befæstede indkørsler (typisk de indgangssider, der ligger nordvendt), mens andre har en mere grøn og beplantet karakter (typisk de indkørsler, der er sydvendt). Der er flere steder etableret fast hegn på op imod 2,0 m i vej-, sti- og naboskel, og der er stor variation i benyttede hegnstyper. Det omfatter bl.a. stakit, levende hegn, plantebede, stensætninger, smedejernshegn og gasbeton.

I delområde A betyder forskydningen af rækkehusene mod nord på grunden, at der opstår et vejrum, hvor der på den ene side af vejen er en sydvendt indgangsside, som er dyb og typisk har mere karakter af en begrønnet forhave med beplantning og små træer. På den anden side af vejen er et kortere, mere befæstet og indkørselslignende indgangsareal, se foto på Figur 7.

For bebyggelsen i delområde A varierer hegnstypen mod vejen; fra højt stakit, høje hække, til lave stensætninger, varierede buskbeplantninger og plantebede, og det er meget forskelligt om boligernes indgangssider er helt eller delvist befæstet med flisebelægning. Langs stierne er der typisk sat levende hegn i form af hæk i en højde af 1,80 m. Flere steder er hækkene dog højere end dette. Fra mange grunde er der isat låge med adgang til stien, så man kan komme ud fra sin grund denne vej. Carporten, som er lukket af i den ene side mod naboskel, fungerer sammen med enten hækbeplantning eller stakit som hegn i naboskel.



*Figur 7: Rækkehusbebyggelsen i delområde A. Bygningernes forskydning mod nord resulterer i korte indgangssider på den ene side af vejen, der har mere karakter af en befæstet indkørsel (til højre i billedet). På den anden side af vejen skaber forskydningen dybe indgangsarealer, der har karakter af forhaver og er mere åbne og haveagtige (til venstre i billedet).*

Rækkehusene i delområde B har på havesiden en grøn karakter med haver, plæne, beplantning og hække ud mod Vejlebrovej og mange forskellige typer – fortrinsvist lave – hegn adskiller haverne. Forarealerne på boligernes indgangsside mod nord fremstår generelt mere befæstede med en indkørselslignende karakter med få eller ingen beplantninger. Mod naboskel er der typisk et hvidt stakit med lodrette sorte linjer, og nogle steder er der sat hegn i vejskel i form af et lavt stakit med varierende typer og farver.

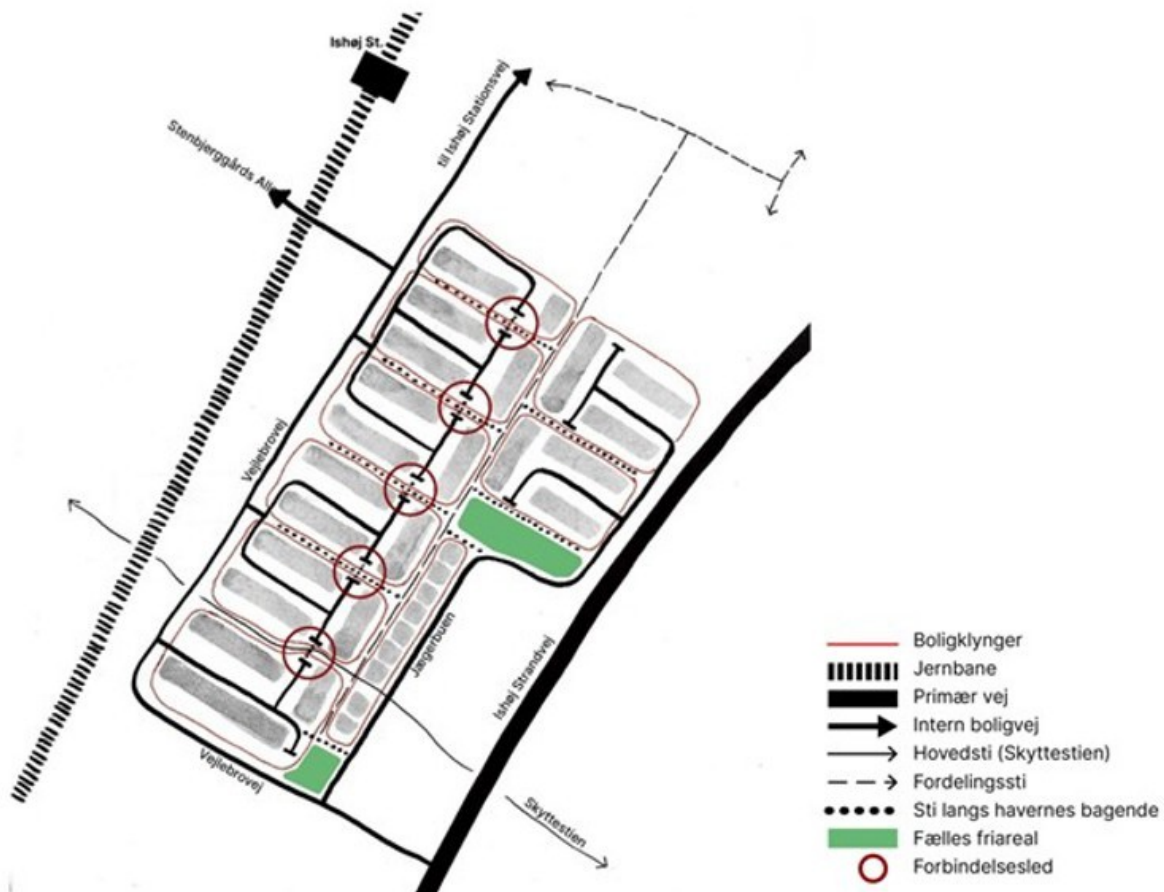
Flere af gårdhavehusene i delområde C har en udestue eller overdækket terrasse i haven. Gårdhavehusene ligger ud til fordelingsstien, hvor der er opsat palisadehegn (nogle steder i forbindelse med beplantning) i 1,90 m højde både mod stiskel og naboskel. På indgangssiden er der typisk en lidt lavere hækbeplantning og få steder fast hegn i træ.

### **Fælles udearealer**

Lokalplanområdets opholds- og friarealer består, foruden af de private indgangsarealer og haver, af to fælles grønne områder, se Figur 8. På det nordligst beliggende grønne område er der en boldbane samt en legeplads, som er ejet af grundejerforeningen Jægerbuen, mens der på det sydligst beliggende område er et grønt græsareal og en kommunalt ejet legeplads. Førstnævnte friareal bliver brugt en del af området børn til blandt andet boldspil. Sidstnævnte ligger på kanten af lokalplanområdet, ud mod Vejlebrovej og gemt en smule af vejen på grund af et parkeringsareal og træer, der omkranser området.

## Vej, sti og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet sker ad Vejlebrovej og Jægerbuen via. Ishøj Strandvej i syd, Ishøj Stationsvej (ad Vejlebrovej) i nord og Stenbjerggårds Alle i vest, se Figur 8.



Figur 8: Vej- og stinet samt fælles grønne friarealer i lokalplanområdet.

Vej- og stinettet i lokalplanområdet er bygget op med en hierarkisk struktur med veje adskilt fra stier, og med et fintmasket stinet, der binder området sammen. Internt i lokalplanområdet fordeler trafikken sig via. Vejlebrovej, der fordeler trafikken ind i lokalplanområdet. Sammen med Jægerbuen forgrener vejene sig rundt i kvarteret som interne boligveje, der ender blindt og derved strukturerer bebyggelsen i afgrænsede boligklynger. Herved begrænses også gennemkørende trafik i området.

Cyklister og gående færdes via. et stisystem adskilt fra vejene. På tværs af bebyggelsen i øst-vestgående retning forløber Skyttestien, der indgår i det vidtforgrenede stisystem, der forbinder lokalplanområdet med store dele af Ishøj Kommune. Bebyggelsen i lokalplanområdet er bundet sammen og hægtet op på Skyttestien via. en intern



fordelingssti, der ligger i nordøst-sydvestgående retning. Flere boligklynger er hægtet op på fordelingsstien ved hjælp af stien, der forløber langs havernes bagende, og som fungerer både som sti og brandvej.

Stierne langs havernes bagende forbinder boligklyngerne med fordelingsstien, vejene og parkeringsarealerne igennem et beplantet areal, der fungerer som forbindelsesled, hvor der i dag er hækbeplantning og enkelte træer, se foto på Figur 12. I nogle tilfælde er der også indrettet fælles opholdsrum med bord-bænkesæt ved forbindelsesleddene og gavlene.



*Figur 9: Skyttestien.*



*Figur 10: Fordelingssti igennem lokalplanområdet*



*Figur 11: Boligsti langs med haverne i delområde A.*



*Figur 12: Beplantet areal, der fungerer som forbindelsesled mellem boligklyngerne i delområde A (i baggrunden) og vej- og stisystemet.*

## Klima

Vejarealer afvandes i dag til særskilt olieudskiller og derfra til recipienten Lille Vejleå. Tagvand ledes til sandfang og derfra videre til recipient.

# Fremtidige forhold

## Zonestatus og anvendelse

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone og fastholdes som boligområde.

## Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligområde som rækkehuse og gårdhavehuse

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder; A, B, C, D og E.

Delområde A og B skal anvendes til bolig som rækkehusbebyggelse og delområde C til bolig som gårdhavehuse. Delområde D udlægges til fælles grønne friarealer til hele lokalplanområdet og delområde E udlægges til fælles friarealer og kan også anvendes som et parkeringsareal.

## Bebyggelse

Lokalplanen fastholder bestemmelserne om etageantal og maksimal højde fra den eksisterende lokalplan 1.33, hvilket betyder at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m for området under ét, herunder at bebyggelsen i delområde A og B ikke må overstige 2 etager, og bebyggelsen i delområde C ikke må overstige 1 etage.

Lokalplanen fastlægger desuden hvor der må befæstes i form af tilbygninger, udvidelse af eksisterende bryggers, carport, drivhus, udhus, udestuer og overdækkede terrasser. Formålet med bestemmelserne er at sikre, at områdets beboere fortsat har samme udvidelses- og tilbygningsmuligheder på deres grund, og at disse tilbygninger sker med afsæt i en samlet plan for hele området, så det fremstår som en helhed. Derudover fastsætter lokalplanen, hvor på grunden de enkelte udvidelser må finde sted. Dette for at sikre kvaliteten i, hvordan udearealerne anvendes og kvaliteten i boligen. Det betyder, at der f.eks. ikke må bygges et udhus i direkte forlængelse af en udestue, da det vil give nogle meget dybe boliger med ringe lysindfald.

Ved ønske om at etablere en udestue fastsættes bestemmelser, der skal sikre at en stor del af facaden kommer til at bestå af glas og at kun den nederste del må beklædes med træ. Dette skal sikre, at udestuen fremstår som en udestue og ikke som en udvidelse af bygningen, samtidig med at der kan komme mest muligt lys ind i boligen.

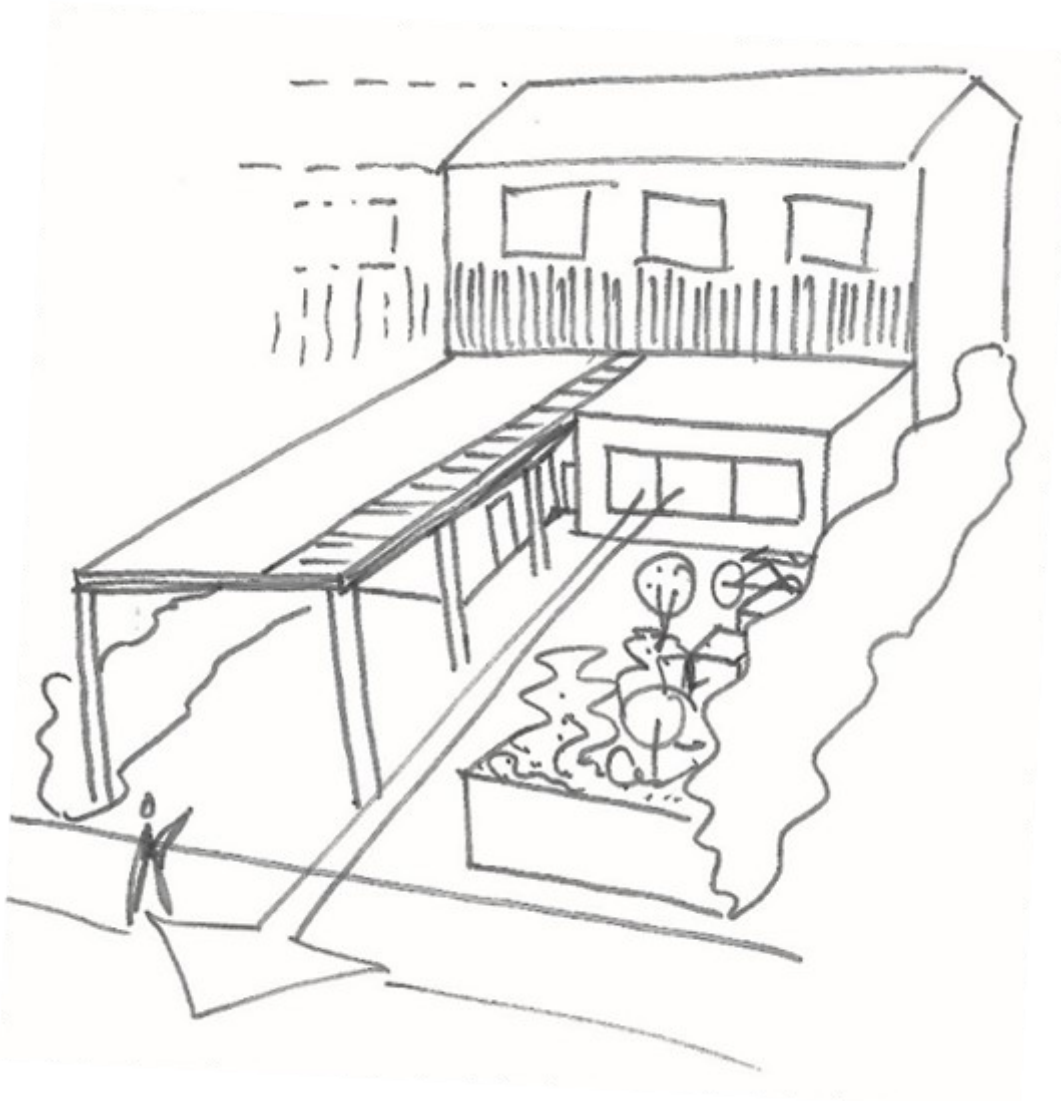
Ved tilføjelse af en udestue, overdækket terrasse, samt carport- og bryggersudvidelser skal konstruktionerne udføres efter samme princip som eksisterende carport og bryggers, så bebyggelsen får et ensartet udtryk i overensstemmelse med det oprindelige byggeri. Tage skal udformes med skjult fald væk fra boligen, så tagene fremstår ensartede og flade, når man ser dem fra vejen. Tagmaterialer på carporte, overdækkede pergolaer, udestuer og overdækkede terrasser skal desuden udføres i et transparent materiale af hensyn til at sikre mest muligt lysindfald på indgangssiden og i boligerne.

De forskellige bygningsdele må gives farver, der allerede findes i lokalplanområdet og det pågældende delområde, så bebyggelsen får et samlet og ensartet udtryk. Altaner på rækkehuse i delområde A fastholdes som åbne altaner, for at understøtte den visuelle kvalitet, som det giver.

## Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ubefæstede arealer på den enkelte grund skal fremstå beplantede som plæne og/eller med bede, træer, buske og blomster. Dette skal sikre, at regnvand kan nedsive og bidrage samtidig til at fremhæve områdets grønne karakter og boligernes indgangssider som grønne forhaver, frem for befæstede haver og indkørsler.

Der tilføjes bestemmelser om maksimal befæstelsesgrad for den enkelte grund, for at sikre at området fortsat vil have en grøn og beplantet karakter og for at sikre at regnvand kan håndteres og som udgangspunkt nedsives på egen grund.



*Figur 13: Illustration af hvordan indgangssiden på boligerne (her med delområde A som eksempel) får en grøn og beplantet forhavelignende karakter, og hvor der er godt udsyn fra boligen mod vejen.*

Derudover gør lokalplanen det muligt og belyser muligheden for at facader på gavlene på rækkehusene i delområde A også begrønnes for at bidrage til områdets grønne karakter.



*Figur 14: Eksempel på facade i delområde A, der kan begrønnes.*

Lokalplanen fastsætter en generel bestemmelse om at hegn maksimalt må være 1,90 cm i hele lokalplanområdet, og at hegn skal være levende hegn som f.eks. hæk. Der kan opføres et lavere trådhegn indvendigt på levende hegn, sådan at eksempelvis børn og dyr ikke kan slippe ud gennem hækken. I det enkelte delområde gives nogle variationsmuligheder i tillæg til den generelle hegnsbestemmelse.

I delområde A gives således mulighed for etablering af hegn i form af stensætning eller fast hegn med en begrænset højde. Stensætningen må ikke bestå af f.eks. betonsten, men skal være et hegn bestående af sten lagt oven på hinanden som f.eks. en gabion eller et stengærde. I de boliger, der ligger sidst i hver række, må der etableres fast hegn i en højde af 1,90 cm, de steder hvor endeboligerne ligger ud mod parkeringsarealerne. Dette for at afskærme boligerne fra parkeringsarealerne.

I delområde B er målet med bestemmelserne omkring hegn og en begrænset hegnshøjde at sikre, at indgangssiden får et mere roligt udtryk, og at arealerne fremstår åbne.

Lokalplanen fastlægger, at hegn og udhus på indgangssiden skal fremstå i samme farve. Ud mod Vejlebrovej vil det være muligt at opsætte støjhegn i en maksimal højde af 2 m og som skal begrønnes.

I delområde C fastholdes hegnshøjderne fra den eksisterende lokalplan med fast hegn mod nabo- og stiskel og levende hegn mod vejskel.

## Vej, sti og parkering

De eksisterende adgangsveje til lokalplanområdet via Ishøj Strandvej, Ishøj Stationsvej (ad Vejlebrovej) og Stenbjerggårds Alle bevares i deres helhed sammen med eksisterende vej- og stistrukturer. Der gives mulighed for etablering af et nyt parkeringsareal i den sydlige del af lokalplanområdet.

## Klima

Der er ikke udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, men lokalplanen vil sikre, at forsyningen på et senere tidspunkt kan anlægge løsninger til regnvandshåndtering i lokalplanområdet, når behovet opstår.

På det sydligst beliggende grønne område muliggør lokalplanen etablering af et parkeringsareal, som kan udformes på en måde, så arealet kan benyttes som opsamlingsbassin. Hvis arealet befæstes, vil der blive stillet krav til, at det vand der vil samle sig på dette areal skal håndteres på stedet. Dette enten som forsækning eller nedsivning. På den måde undgås at det eksisterende ledningssystem bliver yderligere belastet. Spildevandsplan for Ishøj Kommune vil konkretisere, hvordan overfladevand skal håndteres i det omfang, det vil være nødvendigt for området.

På det større fælles friareal centralt beliggende i lokalplanområdet giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres regnvandskassetter eller lignende under jorden. Dette betyder, at regnvand kan opsamles her, samtidigt med, at det grønne areal fortsat kan benyttes til boldbaner og lignende. Desuden åbner lokalplanen mulighed for, at der langs med den interne fordelingssti i nordøst-sydvestgående retning kan etableres LAR-løsninger som f.eks. regnvandstrug mellem gangsti og cykelsti, hvor der i dag er en græsribat. Lokalplanen giver også mulighed for, at der ved gavlene og forbindelserne på tværs af boligklyngerne kan etableres LAR-løsninger som f.eks. regnbede. Der er ikke mulighed for grønne tage på grund af at taghældningen er for stor.

Der gives mulighed for placering af solceller på de primære tage, men der kan ikke opsættes solceller på terræn eller taget på sekundær bebyggelse som f.eks. en udestue, et udhus eller en carport.



# Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemmende for lokalplanen.

## Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv, der fastlægger overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Ishøj By, og dermed også lokalplanområdet, ligger i det ydre storbyområde. I henhold til Fingerplanen skal der ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge Fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur, for at styrke den kollektive trafik.

Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i kommunen. Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en letbane, der vil køre fra Ishøj til Lundtofte i nord langs Ring 3. Den del af lokalplanområdets bebyggelse, der ligger længst væk fra Ishøj St. ligger i en afstand af knap 600 m. Dette er indenfor det stationsnære kerneområde, som Fingerplanen definerer ved en maksimal afstand fra en station på 600 m. Dermed understøtter lokalplanen intentionerne i Fingerplanen om intensiveret brug af de stationsnære arealer til eksempelvis boliger.

## Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2020 omfattet af rammen 1.B.13 – Jægerbuen. Kommuneplanen indeholder både generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2020 udpeget som et oversvømmelsestruet areal ift. regnhændelser, høj vandstand i Køge Bugt samt høj grundvandsstand. Derudover indgår hele Ishøj Kommune i risikoområdet for Køge Bugt og er derfor udpeget som et af de danske risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko ift. havvandsstigning og hyppigere stormflod. Da der med denne lokalplan ikke er tale om byudvikling, fortætning af eksisterende by eller ændret arealanvendelse stilles der ikke krav

om etablering af afværgeforanstaltninger, der minimerer skaderne i forbindelse med en oversvømmelse. Arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse, skal dog friholdes for ny bebyggelse.

Lokalplanen søger at skabe muligheder for nedsivning af regnvand. Dette bl.a. ved at fastlægge bestemmelser, der skal bidrage til at sænke befæstelsesgraden på den enkelte matrikel, give mulighed for LAR-løsninger i forbindelsesleddene mellem bebyggelserne, samt løsninger til regnvandsopsamling i de større fælles friarealer og etablering af begrønnede gavle.

I tabellen ses de gældende kommuneplanrammer for lokalplanområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2020.

Kommuneplan 2020 – Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 1.B.13 – Jægerbuen
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	Maksimal bebyggelsesprocent: 45 % for hele lokalplansområdet
	Maksimalt antal etager: 2
	Maksimal bygningshøjde: 8,5 m
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Kontor- og serviceerhverv: Det er muligt at placere kontor- og serviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

Parkering: Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inden for området.

Drikkevand: Område med drikkevandsinteresser (OD).

## Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 1.33. Denne lokalplan ophæves i sin helhed ved offentliggørelsen af lokalplan nr. 2.02.

# Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til øvrig planlægning og lovgivning ud over den overordnede planlægning.

## Naturbeskyttelsesloven

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

### **Natura2000-områder**

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for", som ligger knap 8,5 km øst for lokalplanområdet. Området er udpeget til træfuglereservat. Det vurderes på grund af afstanden at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### **Bilag IV-arter**

Der er ikke kendskab til sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper i planområdet.

## Museumsloven

Der er ikke foretaget en forhøring af Kroppedal Museum i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, da området er blevet undersøgt i forbindelse med den oprindelige udbygning.

Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under kommende anlægsarbejder, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil

berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret, og der er ikke registreret jordforurening.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 1,6 km fra kysten, og ligger derfor indenfor kystnærhedszonen. Idet området ligger i byzone betegnes området som kystnært byområde, og der skal i henhold til planloven redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Da lokalplanen regulerer eksisterende forhold og da evt. fremtidig bebyggelse og mindre anlæg af eksempelvis udestuer og overdækkede terrasser fastholder samme etageantal og maksimale højde som eksisterende byggeri, vil lokalplanen ikke få indvirkning på kysten, da området i dag ikke er synligt fra kysten.

## Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

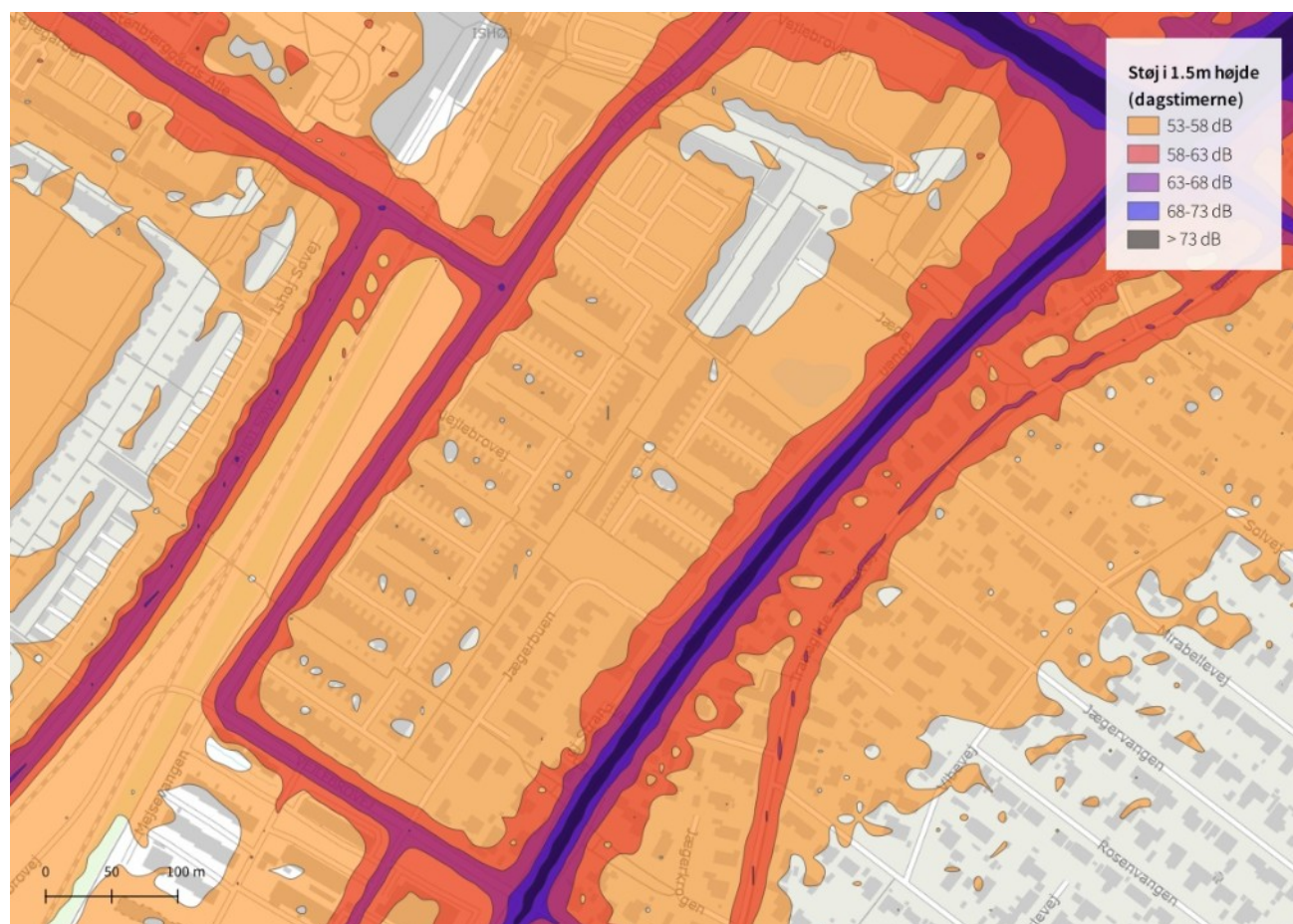
## Støj

### Trafikstøj

De vejledende grænseværdier på boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafikstøj. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Hvor de udendørs grænseværdierne er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. For facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen.

Da boligerne er eksisterende, vil kravet gælde i forbindelse med ændringer af byggeriet for renoivering af facader.



Figur 15: Ishøj Kommune – Støj kortlægning af vejstøj marts 2024

## Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027. Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). I OD-områder skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

Lokalplanen regulerer eksisterende boligbebyggelse og udlægger ikke arealer til andre formål. Boligformål er ikke grundvandstruende aktivitet og der foregår ikke vandindvinding i eller i nærheden af lokalplanområdet.

# Forsyning

## Spildevand og regnvand

Det er kommunens målsætning at mest muligt vand håndteres lokalt inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt, fx regnbede eller andre LAR elementer. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som armerede flader med græsbeplantning.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkering, tagvand fra byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige regnvandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Spildevand skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

## Vandforsyning

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

## Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i dag forsynet med individuel naturgasforsyning, men der er planer om at hele Ishøj Kommune skal forsynes med fjernvarme, sådan at lokalplanområdet kan kobles op på fjernvarmenettet, når det er etableret.

# Klima og Energiplanlægning

## LAR og Klimatilpasning

Lokalplanen giver mulighed for, at regnvand kan opsamles i fællesarealerne i form af overfladeløsninger. Overfladeløsninger kan f.eks. være regnvandsbede, regntrug og på vejareal, der udformes, så det kan fungere som regnvandsbassin, eller som underjordiske anlæg i de store fælles friarealer.

## Solceller

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller på bebyggelsens tage, hvilket understøtter bæredygtig og miljøvenlig energiforsyning i området.

## Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

## Brand og redningsforhold

De brandveje, der i dag er etableret via eksisterende stier, langs nogle af havernes bagende samt på boligernes tilbygninger som f.eks. udestue og terrasseoverdækning, fastholdes i den nye lokalplan.

## Lov om miljøvurdering

I udarbejdelsen af forslag til lokalplan 2.02 skal der tages stilling til om forslaget nødvendiggør en miljøvurdering.

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) idet de fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser. Ændringerne i lokalplanforslaget er også omfattet heraf, da de udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Planen er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1.

Planforslaget vil muliggøre projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, 10. b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Da planforslaget samt ændringerne må antages at være en plan for et mindre lokalt område, er den derfor omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, som foreskriver: *"Myndigheden skal gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer."*

## Afgørelse



Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplanforslag 2.02. Forslaget opdaterer plangrundlaget for lokalplanområdet ved at standardprojekter, der allerede administreres ud fra, indarbejdes. Forslaget giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at forslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, idet området er fyldt udbygget og at forslaget kun indeholder mindre justeringer og at disse ikke kræver særlige dispensationer og eller tilladelser fra andre myndigheder.

## VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via Nævnenes Hus. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ishøj Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du indbetale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Gennem Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ishøj Kommune. Hvis Ishøj Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes hus, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i Lov om planlægning.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

# § 1 Lokalplanens formål

## §1.1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehus- og gårdhavehusbebyggelse),
- at fastholde områdets nuværende vejadgang samt vej- og stistruktur
- at fastsætte tidssvarende bestemmelser, der regulerer placering, omfang og udformning af bebyggelse,
- at muliggøre tilbygninger på den enkelte grund, og fastlægge bestemmelser, der sikrer at tilbygningerne foregår efter ensartede principper,
- at sikre, at området bevarer et åbent og beplantet udtryk mod de fælles vejarealer og på de større fælles friarealer,
- at sikre områdets friarealer til leg og ophold samt håndtering af regnvand

# § 2 Område og zonestatus

## §2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler, alle af Ishøj By, Ishøj:

16b, 16hb, 16hc, 16hh, 16ht, 16hu, 16hv, 16hx, 16hy, 16hz, 16hæ, 16hø, 16ia, 16ib, 16ic, 16id, 16ie, 16if, 16ik, 16il, 16im, 16in, 16io, 16ip, 16iq, 16ir, 16is, 16it, 16iu, 16iv, 16ix, 16iy, 16iz, 16iæ, 16iø, 16ka, 16kb, 16kc, 16kd, 16ke, 16kf, 16kg, 16kh, 16ki, 16kk, 16kl, 16km, 16kn, 16ko, 16kp, 16kq, 16kr, 16ks, 16kt, 16ku, 16kv, 16kx, 16ky, 16kz, 16kæ, 16kø, 16la, 16lb, 16lc, 16ld, 16le, 16lf, 16lg, 16lh, 16li, 16lk, 16ll, 16lm, 16ln, 16lo, 16lp, 16lq, 16lr, 16ls, 16lt, 16lu, 16lv, 16lx, 16ly, 16lz, 16læ, 16lø, 16ma, 16mb, 16mc, 16md, 16me, 16mf, 16mg, 16mh, 16mi, 16mk, 16ml, 16mm, 16mn, 16mo, 16mp, 16mq, 16mr, 16ms, 16mt, 16mu, 16mv, 16mx, 16my, 16mz, 16mæ, 16mø, 16na, 16nb, 16nc, 16nd, 16ne, 16nf, 16ng, 16nh, 16ni, 16nk, 16nl, 16nm, 16nn, 16no, 16np, 16nq, 16nr, 16oa, 16ob, 16oc, 16od, 16oe, 16of, 16og, 16oh, 16oi, 16ok, 16ol, 16om, 16on, 16oo, 16op, 16oq, 16or, 16os, 16ot, 16ou, 16ov, 16ox, 16oy, 16oz, 16oæ, 16oø, 16pa, 16pb, 16pc, 16pd, 16pe, 16pf, 16pg, 16ph, 16pi, 16pk, 16pl, 16pm, 16pn, 16po, 16pp, 16pq, 16pr, 16ps, 16pt, 16pu, 16pv, 16px, 16py, 16pz, 16pæ, 16pø, 16qa, 16qb, 16qc, 16qd, 16qe, 16qf, 16qg, 16qh, 16qi, 16qk, 16ql, 16qo, 16qp, 16qq, 16qr, 16qs, 16qt, 16qu, 16qv, 16qx, 16qy, 16qz, 16qæ, 16qø, 16ra, 16rb, 16se, 16sf, 16sg, 16sh, 16si, 16sk, 16sl, 16sm, 16so, 16sp, 7000ce, 7000cf, 7000u.

Lokalplanområdet omfatter desuden del af matr.nr. 7000am og 7000cb, alle af Ishøj By, Ishøj.

## §2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

# § 3 Udstykning / matrikulære ændringer

## §3.1 Matrikulære ændringer

Matrikulære ændringer må kun foretages hvis de er i overensstemmelse med planens intentioner.

# § 4 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D og E, som vist på kortbilag 2.

## §4.1 Delområde og anvendelse

Delområde A og B må kun anvendes til boligformål i form af rækkehuse.

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af gårdhavehuse.

Delområde D må kun anvendes som rekreativt grønt fælles friareal med mulighed for etablering af tekniske anlæg til håndtering af regnvand i underjordiske løsninger, så overfladen fortsat kan benyttes rekreativt.

Delområde E må kun anvendes til rekreativt grønt fælles friareal og tekniske anlæg i form af et parkeringsareal og til håndtering af regnvand enten på parkeringsarealet eller i underjordiske løsninger, så overfladen fortsat kan benyttes rekreativt eller som parkeringsareal.

Se kortbilag 4

## §4.2 Virksomhed

Det er tilladt, at der i boligerne drives en sådan form for virksomhed eller aktivitet, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden/aktiviteten drives af den, der ejer og bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden/aktiviteten drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom og områdets karakter af boligområde ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

## §4.3 Henstilling af køretøjer m.v.

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer med en egenvægt på over 3.500 kg som campingvogne og både. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovering eller lignende.

# § 5 Bebyggelsens omfang og placering

For hele lokalplanområdet gælder generelt:

## §5.1 Befæstelse

På de flader, der på planudsnittene på bilag 1, 2, 3 og 4 er markeret med en grøn farve, må der ikke befæstes udover på de byggefelter til mindre sekundær bebyggelse, der er angivet. Befæstelse omfatter enhver form for bebyggelse, flisebelægning, fast stibelægning mv. Der må etables smalle stier eller trædesten hen til de mindre sekundære bebyggelser, der placeres på arealet markeret med grønt.

## §5.2 Rækkehuse og gårdhavehusets omfang

Delområde A: Rækkehuse min/maks. 138 m<sup>2</sup>.

Delområde B: Rækkehuse min/maks. 136 m<sup>2</sup>, enderækkehuse min/maks. 140 m<sup>2</sup>

Delområde C: Gårdhavehuse min/maks. 134 m<sup>2</sup>.

## §5.3 Etager

Bebyggelsen må ikke overstige 2 etager i delområde A og B.

I delområde C må bebyggelsen ikke overstige 1 etage.

## §5.4 Tagudformning

I delområde A skal boligerne have saddeltag.

I delområde B kan boligerne enten have flade tage eller saddeltage, og hele rækken skal have ens tage.

I delområde C skal boligerne have saddeltag.

## §5.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden for boliger må ikke overstige 8,5 m.

## §5.6 Brandsikring af sekundær bebyggelse

Brandsikring af væggen af mindre sekundær bebyggelse (som f.eks. udhus, udestue og terrasseoverdækning) i naboskel og som opføres i tilknytning til rækkehusene, skal altid følge de gældende krav, der stilles i gældende Bygningsreglement.

# For bebyggelse i delområde A gælder

## §5.7 Carporte, delområde A

For de grunde, der har dybe indgangssider, kan carporten forlænges mod vej med op til 3,2 m, se bilag 1. Afstand fra carport til vejskel skal være minimum 2,2 m.

Carporten kan forøges i bredden til maksimalt 3,6 m som angivet på bilag 1. Carporten skal lukkes i hele den ene side i naboskel. Stern skal videreføres i samme dimension som eksisterende.

For de grunde, der har korte indgangssider, kan carporten udvides i bredden til maksimalt 3,6 m, se bilag 2. Carporten kan ikke forlænges.

Farve på træværk til carport må kun have farven grøn umbra eller brun umbra.

## §5.8 Bryggers og udhus udvidelse indgangssiden, delområde A

For de matrikler, der har dybe indgangssider, kan bryggerset udvides mod vej med henblik på anvendelse som bryggers eller udhus, som vist på bilag 1. Ved bryggers udvidelse kan endegavlen forlænges således at det enten flyttes 1,6 m eller 3,2 m mod vejskel ud i carporten. Der skal sikres at der er minimum 5 m fra vejskel til facadelinjen på bryggerset.



Bryggersets sidevægge opbygges på samme måde som eksisterende bryggers.

Ved udvidelse som udhus skal det udgøre som et selvstændigt udhus i forlængelse af bryggerset.

Farve på træværk til bryggers udvidelse og udhus må kun have farven grøn eller brun umbra.

Farve på bryggersdør kan være i farverne lys grå, brun, teak, eg, sort og hvid.

## §5.9 Drivhus og udhus havesiden, delområde A

Der kan opføres et drivhus eller et udhus med en beliggenhed indenfor de angivne byggefelter, som vist på bilag 1 og bilag 2. Højden på udhus må maksimalt være 2,2 m.

Byggefeltet ved indgangssiden gælder kun for matrikler med korte indgangssider, og her skal drivhus eller udhus placeres langs med naboskel med en maksimal størrelse på (dybde x længde) 1,0 x 2,5 m, se bilag 2. Byggefeltet til udhus eller drivhus ved indgangssiden kan kun udnyttes, hvis der ikke er opført udestue eller overdækket terrasse på denne side.

På havesiden kan der indenfor det angivne byggefelt placeres et drivhus eller udhus med en maksimal størrelse på (dybde x længde) 2,0 x 3,0 m, se bilag 1 og bilag 2. Der skal sikres 0,5 m afstand til skel.

Der må samlet på grunden enten opføres ét udhus eller ét drivhus.

Farve på træværk til udhus må kun have farven grøn umbra eller brun umbra.

## §5.10 Overdækket terrasse og udestue, delområde A

Der kan opføres overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed, som vist på bilag 1 og bilag 2. Det er muligt at opføre på både haveside og indgangsside.

Terrasseoverdækninger og udestuer må have en maksimal dybde på 3,2 m.

De skal gives en højde svarende til at tagkonstruktionen flugter med tagkonstruktionen på eksisterende carport og bryggers ved indgangssiden med skjult fald væk fra rækkehuset. Højden ved havesiden må maksimalt være på 2,5 m og med skjult fald væk fra rækkehuset.

Hvis der etableres terrasseoverdækning eller udestue skal der udføres én gangbro på den ene side af bygningen i trædefast materiale som redningsvej på taget langs bygningsfacade i en bredde på 60 cm målt fra facade, som vist på bilag 1 og bilag 2.

Farve på træværk til overdækket terrasse og udestue må kun have farven grøn eller brun umbra. Vinduesrammer til udestuen må kun have farverne sort og grøn umbra.

*Note: En terrasseoverdækning har mindst én side fri. En udestue har fire lukkede sider, og må ikke have fast varmeinstallation.*

## *Note - Overdækket terrasse og udestue, delområde A*

*Brandsikring i naboskel, skal altid følge de gældende krav der stiles i gældende Bygningsreglement.*

# For bebyggesles i delområde B gælder:

## §5.11 Carport og indgangsoverdækning, delområde B

Der kan etableres carport eller indgangsoverdækning, som vist på bilag 3. Carporten må gives en maksimal bredde på 3,0 m og en højde på maksimalt 2,4 m. Underkanten af tagkonstruktionen skal flugte med den øverste kant på vinduet. Carporten skal have forhøjet stern, med to sternbrædder, der ligger vandret ovenpå hinanden.

Carporten må kun lukkes af mod naboskel.

Der skal etableres én gangbro på den ene side af bygningen i et trædefast materiale som redningsvej på taget langs bygningsfacade i en bredde på 60 cm målt fra facade, som vist på bilag 3.

Træværk kan vælges mellem farverne sort, hvid og rød.

## §5.12 Drivhus og Udhuse, delområde B

Der kan etableres udhus eller drivhus, med en beliggenhed indenfor de angivne byggefelter som vist på figur 16.

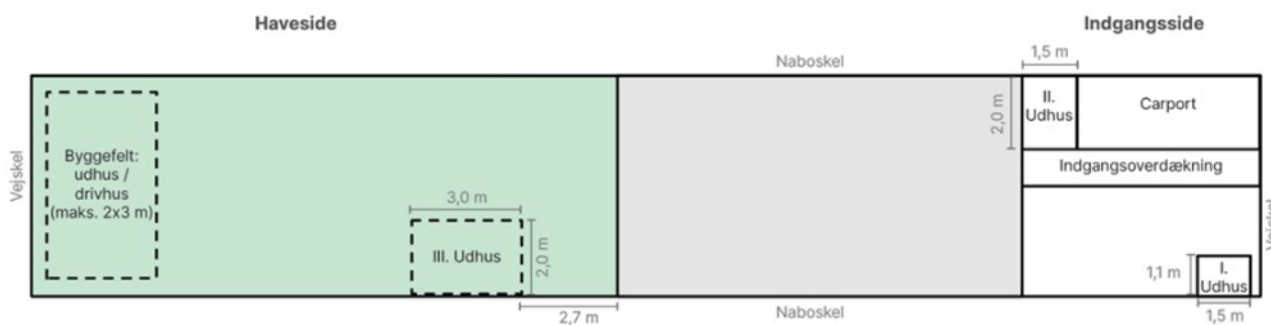
**I. Udhus:** På indgangssiden må der opføres et udhus i hjørnet mellem nabo- og vejskel som vist på Figur 16. Udhuset må have en maksimal størrelse som eksisterende udhus (dybde x længde) på 1,1 x 1,5 m og må maksimalt være 2,0 m højt.

**II. Udhus:** På indgangssiden må der opføres et udhus langs med facaden på boligen i enden af carporten, som vist på Figur 16. Udhuset må have en maksimal størrelse (dybde x længde) på 1,5 x 2,0 m. Udhuset må i højden føres helt op til underkanten af carportens tag, og skal opbygges som en tremmevæg i træ, hvor der er mellemrum imellem brædderne.

**III. Udhus:** På havesiden må der opføres et udhus i naboskel med en afstand på 2,7 m fra bygningens facade, som vist på Figur 16. Udhuset må have en maksimal størrelse (dybde x længde) på 2,0 x 3,0 m. Udhuset må kun opføres, hvis der ikke er en udestue eller en overdækket terrasse.

På havesiden må der opføres drivhus eller udhus indenfor de angivne byggefelter, som vist på Figur 16. Udhus og drivhus må gives en maksimal størrelse (dybde x længde) på 2,0 x 3,0 m. Ved byggefeltet tæt på vejskel skal der sikres 0,5 m afstand til skel. Udhus III kan kun opføres, hvis der ikke også opføres udestue eller overdækket terrasse. Højden på udhus og drivhus må maksimalt være 2,2 m.

Der kan vælges mellem farverne sort, hvid og rød. Farve på udhus på indgangssiden skal være den samme som farve på hegn i naboskel på indgangssiden.



Figur 16: Princip for placering af udhus i delområde B.

## §5.13 Overdækket terrasse, udestue, delområde B

Der kan opføres overdækket terrasse eller udestue i en bredde frem til næste vindueskant med en principiel beliggenhed, som vist på bilag 3. Terrasseoverdækningen og udestuen må have en maksimal dybde på 3,5 m. I den resterende del af bygningens bredde må der opsættes markise.

Terrasseoverdækning og udestue skal have en højde, så den øverste del af taget flugter med underkanten af de hvide facadepaneler som vist på Figur 17.



Underkant af de hvide facadepaneler

*Figur 17: Den røde linje angiver underkanten af de hvide facadepaneler, som er det, den øverste del af taget på en terrasseoverdækning eller udestue skal flugte med i delområde B.*

Terrasseoverdækning og udestue må opføres i farven sort.

*Note: En terrasseoverdækning har mindst én side fri. En udestue har fire lukkede sider, og må ikke have fast varmeinstallation.*

**Note - Overdækket terrasse, udestue, delområde B**

*Brandsikring i naboskel, skal altid følge de gældende krav der stiles i gældende Bygningsreglement.*

# For bebyggelse i delområde C gælder:

## §5.14 Drivhus og udhuse, delområde C

Der kan opføres drivhus og udhuse som vist på bilag 4. Højden på udhus må maksimalt være 2,2 m.

**I. Udhus:** Udhuset må have en maksimal dybde på 3,2 m og skal udføres i indkørsleens bredde.

**II. Udhus:** Byggefelt til et udhus, der maksimalt måler (dybde x længde) 1,5 x 2,0 m.

**III. Udhus / drivhus:** Byggefelt til et udhus eller et drivhus, der maksimalt måler (dybde x længde) 2,0 x 3,0 m.

Udhuse kan i højden etableres, så det møder overdækningens tagkonstruktion. Dog må udhuse maksimalt være 2,5 m høje.

Udhuse skal opføres i farven grøn umbra.

## §5.15 Overdækning, delområde C

På indgangssiden må der etableres en overdækning, hvor der i dag er udhus og overdækning. Overdækningen må maksimalt være 2,5 m høj, og tagkonstruktionens underkant skal fæstnes over vinduernes overkant på bygningens facade. Tagrende på overdækningen skal desuden placeres, så den ikke går ind over naboskel.

Overdækning skal have skjult fald væk fra bygningen og etableres med skjult tagrende.

Underkanten af overdækningen skal flugte med eller placeres over vinduernes øverste kant, se Figur 18.

Overdækning af udhus på indgangssiden skal opføres i farven grøn umbra.



Figur 18: Princip for overdækning, hvis underkant skal flugte med eller være hævet over vinduernes øverste kant.

## §5.16 Overdækket terrasse og udestue, delområde C

Der kan opføres overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed, se bilag 4. Terrasseoverdækningen og udestuen må gives en størrelse på maksimalt (dybde + længde) 3,8 x 6,0 m.

Terrasseoverdækning og udestue skal opføres i farven grøn umbra.

*Note: En terrasseoverdækning har mindst én side fri. En udestue har fire lukkede sider, og må ikke have fast varmeinstallation.*

# § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

For hele lokalplanområdet gælder generelt.

## §6.1 Facader generelt

For bebyggelsen i hvert delområde gælder, at bygningernes udformning og facader skal bibeholdes ensartet, og der må ikke ændres på materialevalg og farver på udvendige bygningssider, herunder udhuse, carporte, udestuer, terrasseroverdækninger, hegn og udvendigt træværk i øvrigt.

## §6.2 Låger, delområde A , B og C

Delområde A : På indgangssiden af boligerne ved indkørslen til carporten må der etableres en lav låge af træ eller metal, som har en højde på maksimalt 1,6 m.

Delområde B : På indgangssiden af boligerne ved indkørslen til carporten må der etableres en lav låge af træ eller metal, som har en højde på maksimalt 1,2 m.

Delområde C : Der må ikke etableres låger ved indkørslen.

## §6.3 Skiltning generelt

Der må kun skiltes med almindelig navne- og nummerskiltning.

## §6.4 Antenner og paraboler

Der er etableret et fællesantenneanlæg for hele området, og der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes udendørs TV- eller radioantenner.

I delområde A kan parabolantener med en maksimal diameter på 60 cm opsættes på altanen, såfremt de holdes indenfor altanarealet.

Paraboler og antenner må ikke være synlige fra vej og skal placeres, så de er afskærmede af omgivende hæk eller fast hegn.

# For rækkehuse i delområde A gælder:

## §6.5 Carporte og pergola, delområde A

Carport skal opføres og/eller udvides i samme materialer og dimensioner som eksisterende carport. Carporte skal beklædes med vertikale profilbrædder som eksisterende carport og bryggers. Tag på carport skal have skjult fald væk fra bygningen, og skal afsluttes med et vandret sternbræt.

Pergolaen kan overdækkes, så den fremstår i helhed med eksisterende carporttag. Pergolaen/overdækningen må lukkes af i siden med en tremmevæg i træ med vertikale brædder med luft imellem. Sidelukningen på pergolaen/overdækningen må maksimalt være 1,6 m høj, se Figur 19.



Figur 19: Princip for udvidelse af carport for boliger med dyb indgangsside, samt inddækning af pergola med tremmevæg. Tværsnit, ikke i skala.

Carport, pergola samt inddækning af pergola må gives farven grøn eller brun umbra.

## §6.6 Overdækket terrasse, udestue, delområde A



Terrasseoverdækninger og udestuer skal bygges op med 100 x 100 mm stolper.

Overdækkede terrasser og udestuer skal beklædes med vertikale profilbrædder som eksisterende carport og bryggers.

På de huse, der ligger i enden af række og som vender ud mod vej- eller parkeringsareal, skal terrasseoverdækning og udestue beklædes med vertikale profilbrædder.

Materialer til tagkonstruktionen skal have trapezprofil og være i et gennemsigtigt plastikmateriale. Tage på overdækkede terrasser og udestuer skal have skjult fald væk fra bygningen, og skal afsluttes med et vandret sternbræt. Tage skal udføres med et transparent materiale som f.eks. klart fibermateriale, akryl eller plastplader. Der skal udføres skjult tagrende langs facaden.

Udestuer skal etableres med vinduer, der går fra væg til væg, og der må være en brystning under vinduerne i en højde på maksimalt 1 m fra terræn. Brystning skal beklædes med vertikale profilbrædder. Den resterende del af udestuens facade skal primært udføres i glas.

Terrasseoverdækning og udestue må gives farven grøn umbra eller brun umbra. Vinduesrammer på udestuer må kun gives farven sort eller grøn umbra.

## *Note - Overdækket terrasse, udestue, delområde A*

*Brandsikring i naboskel, skal altid følge de gældende krav der stilles i gældende Bygningsreglement.*

### §6.7 Bryggers, delområde A

Den udvendige beklædning på bryggers skal være som eksisterende bryggers.

Bryggers og bryggersudvidelse skal fremstå i samme farve, og må gives farven grøn umbra eller brun umbra.

### §6.8 Udhuse, delområde A

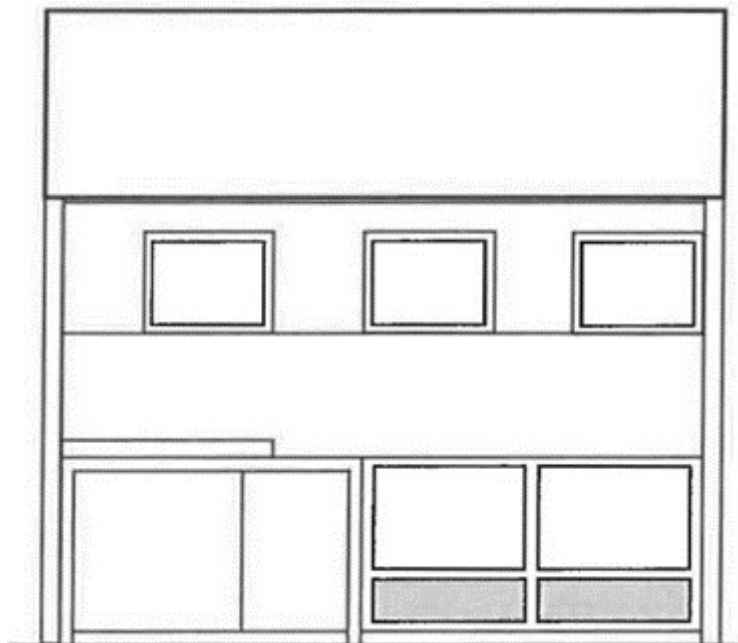
Udvendig beklædning på udhuse skal udføres i profilbrædder.

Tag på udhus skal udføres i plast/glasfiber eller tagpap.

Udhuse må gives farven grøn umbra eller brun umbra.

## §6.9 Træbeklædning, delområde A

Træbeklædning kan opsættes på udvalgte felter af facaden. De hvide eternitplader under vinduerne i stueetagen kan beklædes med profilbrædder eller profilplader. Se Figur 20:

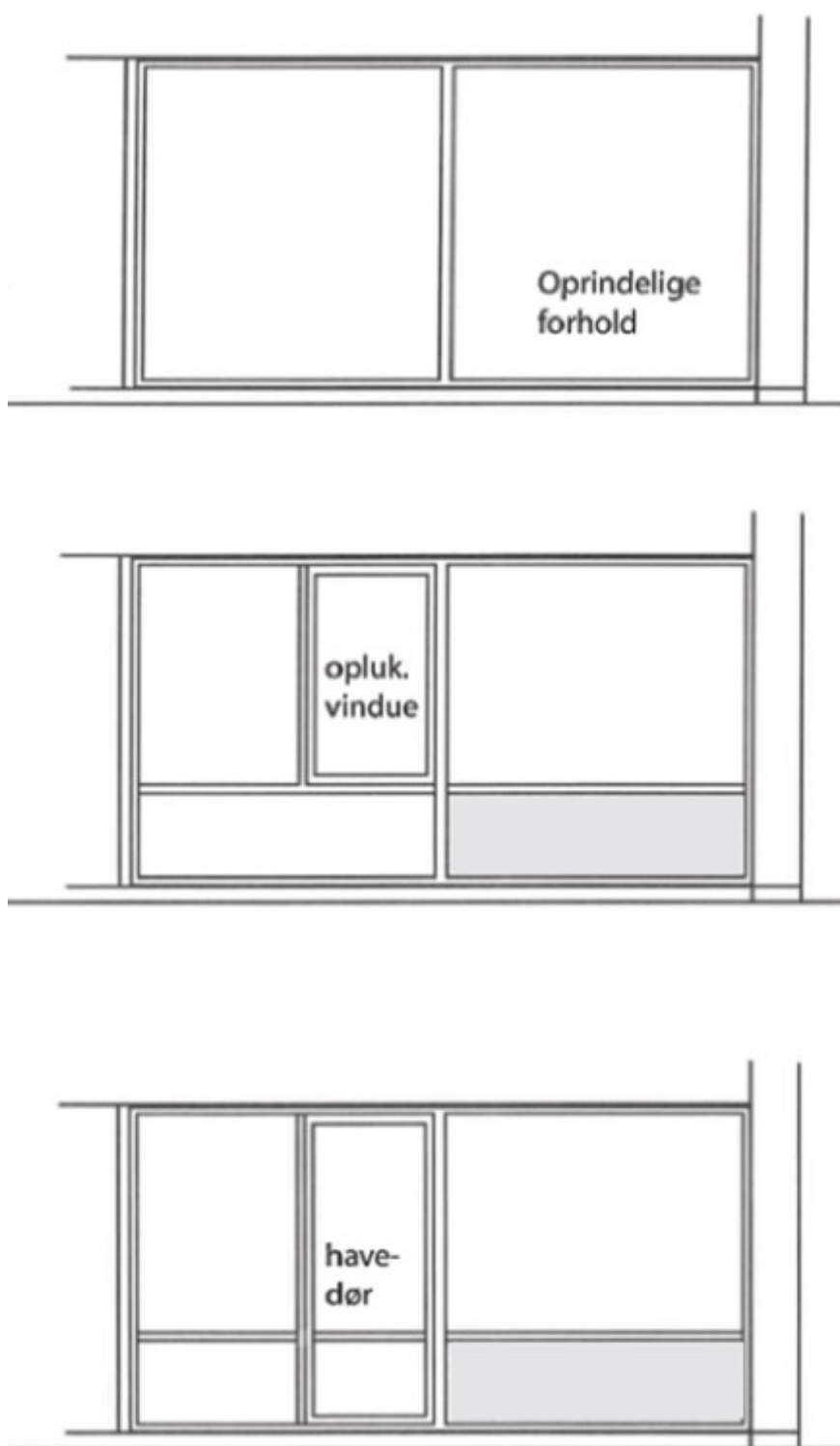


*Figur 20: Princip for træbeklædning på facaden i delområde A. Træbeklædning er vist som grå felter under vinduerne.*

Al udvendig træbeklædning må gives farven grøn umbra eller brun umbra. Eternitplader må gives farven lys grå eller mat modehvid.

## §6.10 Vinduesparti, delområde A

Eksisterende skydedørsparti i stuen kan ændres til et fast vinduesparti med oplukkelige vinduer eller til et fast vindue med sidehængt dør, se Figur 21:



*Figur 21: Princip for ombygningsmuligheder for oprindeligt vinduesparti. Brystning er vist med grå farve.*

Oprindeligt skydedørsparti kan ombygges til fast vindue med 80 cm oplukkeligt vindue eller til fast vindue og sidehængt dør. Brystning og fyldning i dør skal beklædes med eternitplader eller profilbrædder.

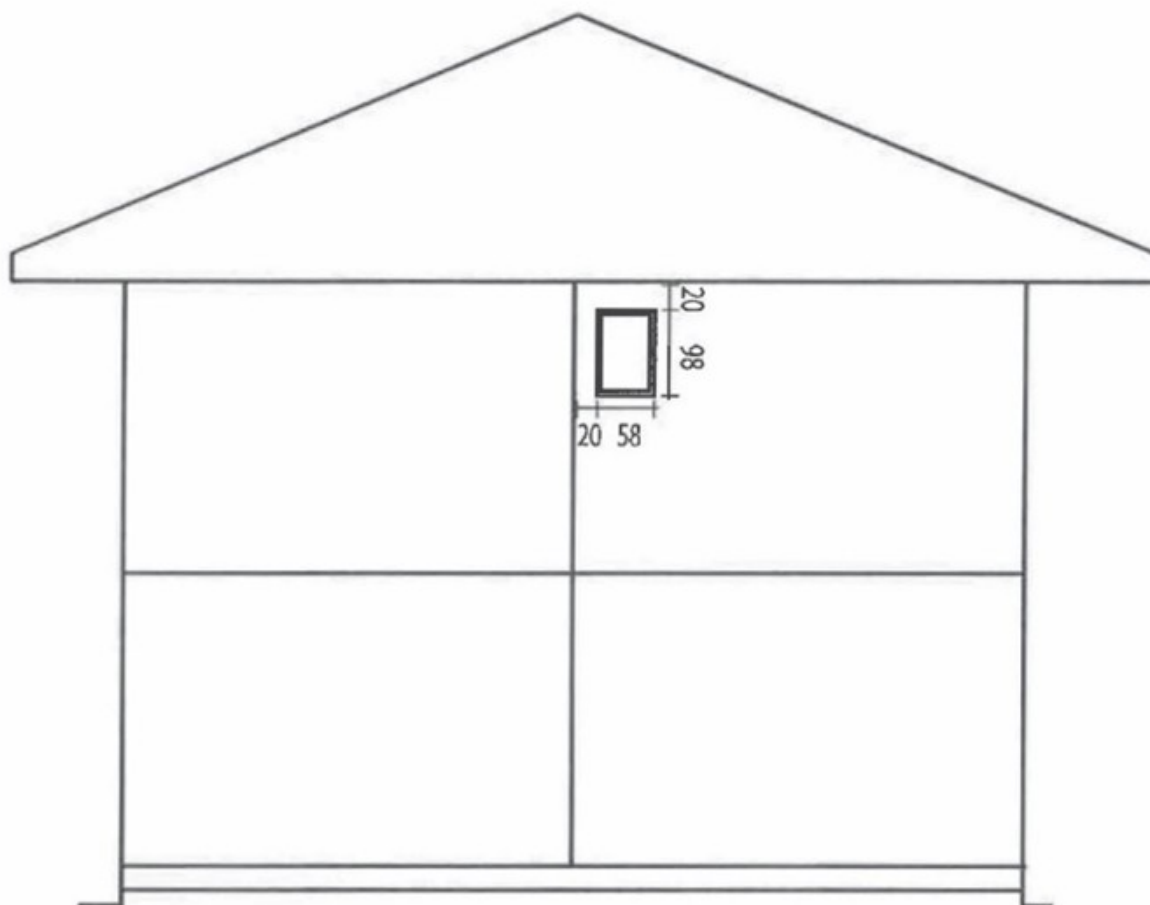
Vinduer må gives farven grøn umbra eller brun umbra.

## §6.11 Begrønnede facade, delområde A

Gavle på bebyggelsen i delområde A må begrønnes med beplantning.

## §6.12 Gavlvindue, delområde A

Der kan etableres vindue i gavlen. Gavlvinduets udvendige mål skal være 58 x 98 cm. Vinduet skal placeres 20 cm fra lodret og vandret kant af facadeelement, se Figur 22:

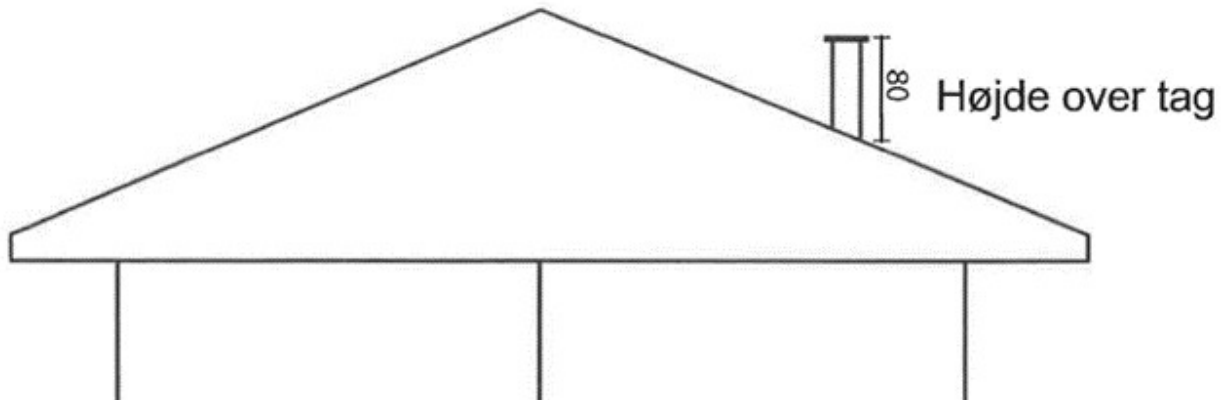


Figur 22: Princip for placering af gavlvindue (tal er angivet i cm).

Gavlvinduer må kun gives farven grøn umbra eller brun umbra.

## §6.13 Skorsten, delområde A

Der kan opsættes skorsten med en skorstenshøjde på 80 cm over tag, se Figur 23.



Figur 23: Princip for placering af skorsten. Tværsnit, ikke i skala.

Skorsten skal udføres som stålskorsten og må kun gives farven mat sort.

## §6.14 Gavle, delområde A

Gavle på tage med høj rejsning må kun gives farven grøn umbra eller brun umbra.

## §6.15 Udhæng og stern, delområde A

Udhæng og stern må kun gives farven grøn umbra eller brun umbra.

## §6.16 Døre, delområde A

Yderdøre må kun gives farven lys grå, grøn, brun, sort, hvid, teak eller eg.

## §6.17 Tag, delområde A

Tag må kun gives farven sort eller mørk grå.

## §6.18 Altaner, delområde A

Altaner og altanbrystning må kun gives farven mat modehvid eller betongrå.

## §6.19 Betonelementer, delområde A

Facadeelementer opført i beton må kun gives farven mat modehvid eller betongrå.

# For rækkehuse i delområde B gælder:

## §6.20 Carporte og indgangsoverdækning, delområde B

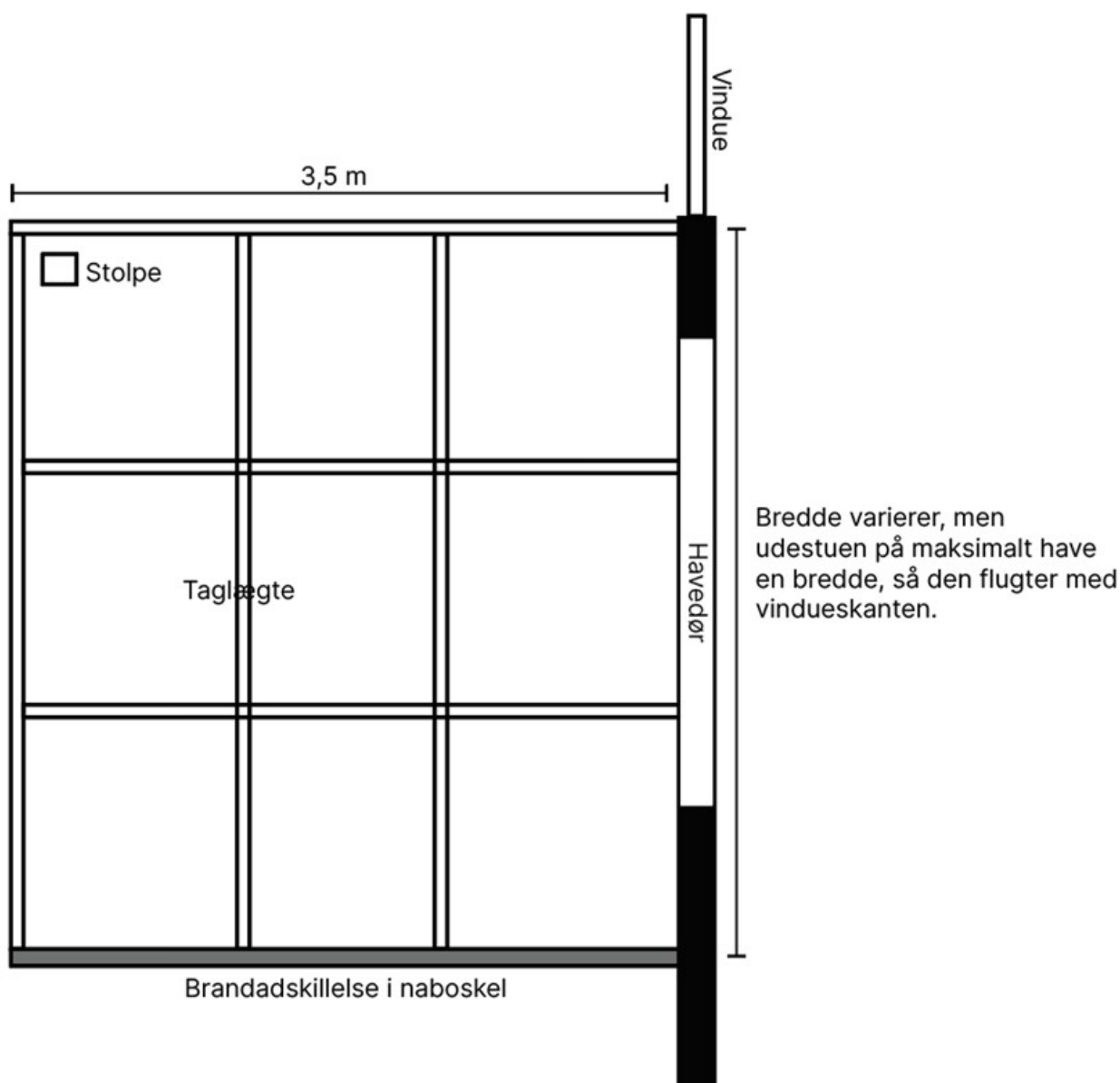
Materialer og stjern skal videreføres i samme dimensioner som eksisterende carport. Carport skal beklædes med vertikale profilbrædder som eksisterende carport. Carport skal opføres og/eller udvides i samme materialer og dimensioner som eksisterende carport.

Tag på carport skal have skjult fald væk fra bygningen, og skal afsluttes med et vandret sternbræt. Tag skal udføres med et transparent materiale som f.eks. klart fibermateriale, akryl eller plastplader. Der skal udføres skjult tagrende langs facaden.

Træværk kan vælges mellem farverne sort, hvid og rød.

## §6.21 Overdækket terrasse, udestue, delområde B

Terrasseoverdækninger og udestuer skal bygges op med taglægter og stolper samt brandadskillelse i naboskel, som vist på Figur 24.



Figur 24: Princip for opbygning af overdækket terrasse og udestue i delområde B.

Udestuer skal etableres med vinduer, der går fra væg til væg, og der må være en brystning under vinduerne i en højde på maksimalt 1 m fra terræn. Brystning skal beklædes med vertikale profilbrædder. Den resterende del af udestuens facade skal primært udføres i glas.

Tage på overdækkede terrasser og udestuer skal have skjult fald væk fra bygningen, og skal afsluttes med et vandret sternbræt. Tage skal udføres med et transparent materiale som f.eks. klart fibermateriale, akryl eller plastplader. Der skal udføres skjult tagrende langs facaden.

Overdækkede terrasser og udestuer skal beklædes med vertikale profilbrædder som eksisterende carport og bryggers.

Terrasseoverdækning og udestue må opføres i farven sort.

## *Note - Overdækket terrasse, udestue, delområde B*

*Brandsikring i naboskel, skal altid følge de gældende krav der stiles i gældende Bygningsreglement.*

### §6.22 Facader rækkehuse, delområde B

Brystninger under vinduerne kan erstattes med blank murværk, som eksisterende bebyggelse (hvide mursten).

### §6.23 Udhuse, delområde B

Udhus skal opføres med vertikale brædder efter princippet 1 på 2. Der kan vælges mellem farverne sort, hvid og rød. Farve på udhus på indgangssiden skal være den samme som farve på hegn i naboskel på indgangssiden.

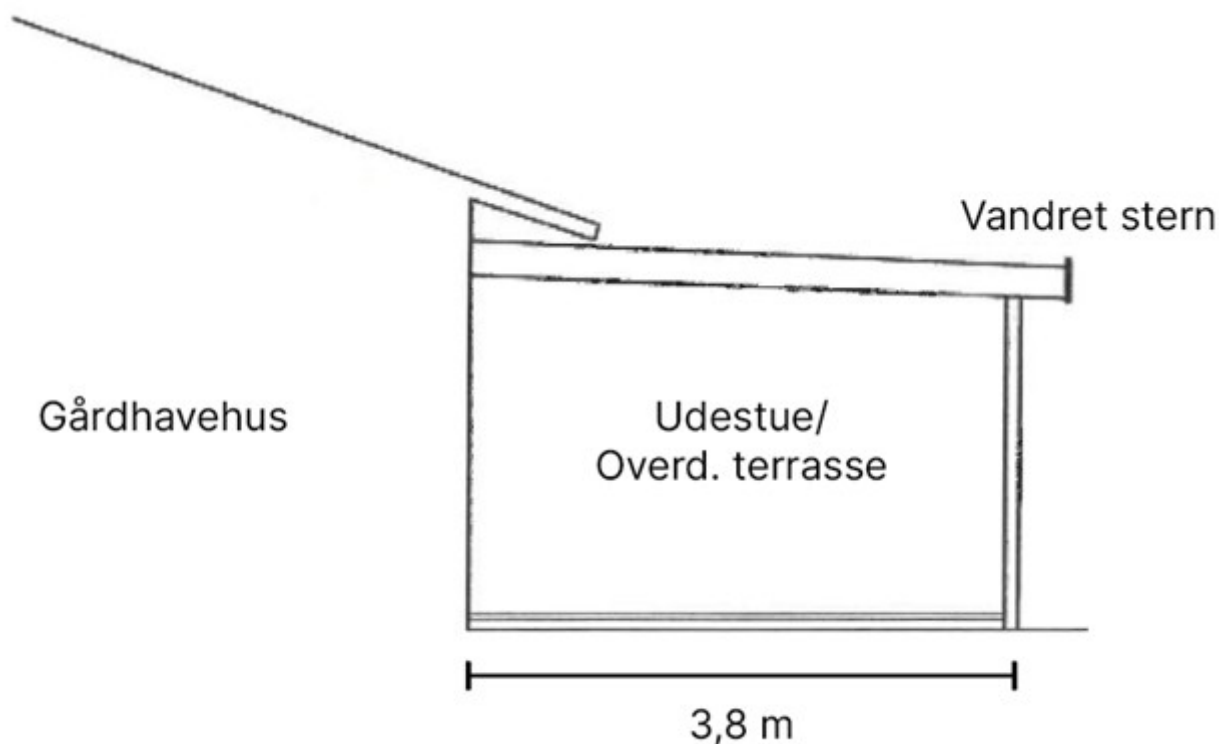
## For gårdhavehusene i delområde C gælder:

### §6.24 Overdækket terrasse og udestue, delområde C

Den øverste del af tagkonstruktionen på udestuer skal fæstnes lige under tagets udhæng, se Figur 25.

Terrasseoverdækninger og udestuer skal bygges op med 100 x 100 mm stolper og 25 x 150 mm stern.





Figur 25: Princip for overdækket terrasse eller udestue, hvor tagkonstruktionen møder underkanten af taget på boligen.

Udestuer skal etableres med vinduer, der går fra væg til væg, og der må være en brystning under vinduerne i en højde på maksimalt 1 m fra terræn. Brystning skal beklædes med vertikale profilbrædder. Den resterende del af udestuens facade skal primært udføres i glas.

Tage på overdækkede terrasser og udestuer skal have skjult fald væk fra bygningen, og skal afsluttes med et vandret sternbræt. Tage skal udføres med et transparent materiale som f.eks. klart fibermateriale, akryl eller plastplader. Der skal udføres skjult tagrende langs facaden.

Overdækkede terrasser og udestuer skal beklædes med vertikale profilbrædder som eksisterende carport og bryggers.

Terrasseoverdækning og udestue skal opføres i farven grøn umbra.

## §6.25 Overdækning, delområde C

Overdækning skal beklædes med vertikale profilbrædder og udføres i samme materialer og dimensioner som eksisterende overdækning.

Tag på overdækning skal have skjult fald væk fra bygningen, og skal afsluttes med et vandret sternbræt. Tag skal udføres med et transparent materiale som f.eks. klart fibermateriale, akryl eller plastplader. Der skal udføres skjult tagrende.

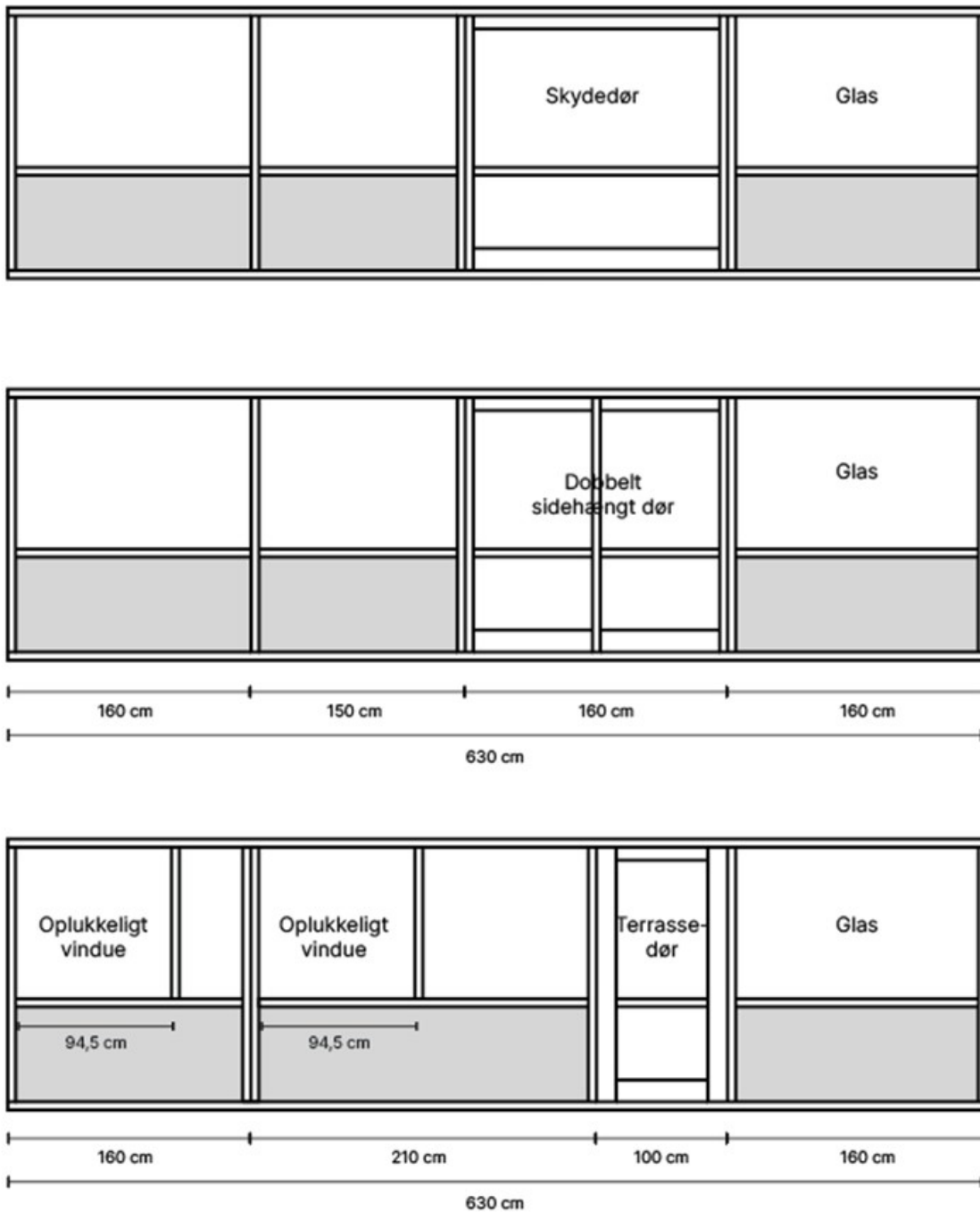
Overdækning af udhus på indgangssiden skal opføres i farven grøn umbra.

## §6.26 Udhuse, delområde C

Udhuse skal opføres med vertikale brædder efter princippet 1 på 2. Udhuse skal opføres i farven grøn umbra.

## §6.27 Vinduesparti, delområde C

Eksisterende skydedørsparti i stuen kan ændres til faste vinduespartier og et oplukkeligt vindue samt sidehængt terrassedør, se Figur 26.



Figur 26: Princip for ombygning af udestue i delområde C. Tværsnit, ikke i skala. Brystning er vist med grå farve.

Brystning og fyldning i dør må ikke beklædes med materialer i plast. Al træværk skal være sort og brystning skal være grå.

# § 7 Ubebyggede arealer

## §7.1 Hegn generelt

Generelt skal hegn udføres som levende hegn, medmindre der specifikt er angivet andet, såsom en hæk med en maksimal højde på 1,9 m. Indvendigt på levende hegn kan der dog opføres et lavere trådhegn.

I nabo- og stiskel må der opsættes fast hegn med en højde på maksimalt 1,9 m udført med vertikale brædder efter princippet 1 på 2, se kortbilag 5.

I vejskel mod Jægerbuen skal der plantes levende hegn i en højde på maksimalt 1,8 m og hegn skal placeres 30 cm bag vejskel på egen grund, se kortbilag 5.

Fast hegn må kun gives farven grøn umbra.

## §7.2 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal gives et grønt og beplantet udtryk enten i form af plæne, bede, buske, træer, blomster o.lign.

## §7.3 Friarealer

Delområde D skal udlægges til fælles grønne friarealer til hele lokalplanområdet.

Delområde E skal udlægges til fælles friareal og/eller parkeringsareal, som vist på kortbilag 3.

## §7.4 Terrasse - delområde B

Der kan i delområde B etableres en terrasse i træ eller fliser i en dybde på maksimalt 2,7 m målt fra facaden af rækkehusbebyggelsen eller terrasseoverdækning/udestue.

## §7.5 Hegn - delområde A:

Generelt skal hegn udføres som levende hegn, medmindre der specifikt er angivet andet, såsom en hæk med en maksimal højde på 1,9 meter. Indvendigt på levende hegn kan der dog opføres et lavere trådhegn.

På kortbilag 5 er der angivet de steder hvor der må etableres fast hegn i træ med vertikale brædder efter princippet 1 på 2 og i hvilke højde det må være.

Mod vejskel på indgangssiden kan der yderligere opsættes følgende typer hegn:

- hegn som stensætning med en maksimal højde på 0,90 m, eller
- fast hegn på maksimalt 1,6 m eller
- hegn som en kombination mellem fast hegn og stensætning med en højde på maksimalt 1,6 m.

Fast hegn må stå enten bagved eller ovenpå stensætning, se Figur 27. Dog må hegn, hvor stensætning og fast hegn kombineres, tilsammen maksimalt være 1,6 m højt.



*Figur 27: Eksempler på et hegn, hvor fast hegn står bagved stensætning.*

For de rækkehuse, der ligger i enden af en rækkehusbebyggelse, må der opsættes fast hegn i træ med vertikale brædder efter princippet 1 på 2 på maksimalt 1,9 m for den del af grunden, der vender mod et parkeringsareal, se kortbilag 5.

For de rækkehuse, der ligger mod fordelingsstien, må der opsættes fast hegn i træ med vertikale brædder efter princippet 1 på 2 i en højde på maksimalt 1,50 m, se kortbilag 5.

Fast hegn må gives farven grøn umbra eller brun umbra. Hvis der isættes jernlåge, må den gives farven sort. Hvis der isættes trælåge, må den gives farven grøn umbra eller brun umbra.

## §7.6 Hegn - delområde B:

Generelt skal hegn udføres som levende hegn, medmindre der specifikt er angivet andet, såsom en hæk med en maksimal højde på 1,8 meter. Indvendigt på levende hegn kan der dog opføres et lavere trådhegn.

På indgangssiden må der i vejskel opsættes fast hegn i en højde på maksimalt 1,2 m, se kortbilag 5. Fast hegn skal opføres som et klassisk havestakit i træ med vertikale brædder med mellemrum. Der kan vælges mellem farverne sort, hvid og rød.

På indgangssiden må der i naboskel opsættes fast hegn i en højde på maksimalt 1,9 m med vertikale brædder efter princippet 1 på 2, se kortbilag 5. Der kan vælges mellem farverne sort, hvid og rød, og farven skal være den samme på hele hegnet og i øvrigt være den samme som farven på udhus, der er placeret i hjørnet mellem nabo- og vejskel på indgangssiden.

På havesiden må der i naboskel opsættes læhegn i en højde på maksimalt 1,9 m i en afstand på 2,7 m fra bygningens facade, se kortbilag 5. Læhegn må opføres enten i træ eller som blank mur i hvide mursten eller som hvid puds.

På havesiden må der i naboskel opsættes læhegn i træ med en maksimal højde på 1,2 m, se kortbilag 5. I forbindelse med fast hegn på havesiden må der vælges mellem farverne sort og rød.

På den del af grunden, der grænser op til Vejlebrovej skal der plantes hæk i en maksimal højde på 1,9 m. Der kan også etableres et støjhegn med en maksimal højde på 2 meter, som skal beplantes med vegetation. Se kortbilag 5.

## §7.7 Hegn - delområde C

Generelt skal hegn udføres som levende hegn, medmindre der specifikt er angivet andet, såsom en hæk med en maksimal højde på 1,9 m. Indvendigt på levende hegn kan der dog opføres et lavere trådhegn.

I nabo- og stiskel må der opsættes fast hegn med en højde på maksimalt 1,9 m udført med vertikale brædder efter princippet 1 på 2, se kortbilag 5.

I vejskel mod Jægerbuen skal der plantes levende hegn i en højde på maksimalt 1,8 m og hegn skal placeres 30 cm bag vejskel på egen grund, se kortbilag 5.

Fast hegn må kun gives farven grøn umbra.

# § 8 Vej, sti og parkering

## §8.1 Vej

Langs følgende veje pålægges byggelinjer:

- Vejlebrovej 16 m bred: 8 m fra vejskel
- Vejlebrovej 29 m bred: 10,5 m fra vejskel

Området vejbetjenes fra Vejlebrovej og Jægerbuen, som vist på kortbilag

## §8.2 Stier

Stierne i området bibeholdes med den nuværende udlægsbredde og beliggenhed, som vist på kortbilag 3.

## §8.3 Parkering

Der skal være 1 parkeringsplads pr. bolig, som placeres på den enkelte grund. Der kan placeres ekstra parkeringspladser langs vejen og ved rækkehusenes endegavle, hvor der er eksisterende parkeringsarealer, se kortbilag 3.

Der må ikke forekomme langtidsparkering af større køretøjer og lystfartøjer med en egenvægt på over 3.500 kg som campingvogne og både. Bortset fra kortvarig parkering i forbindelse med flytning, renovering eller lignende.



# § 9 Forsyning

## §9.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Alle lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

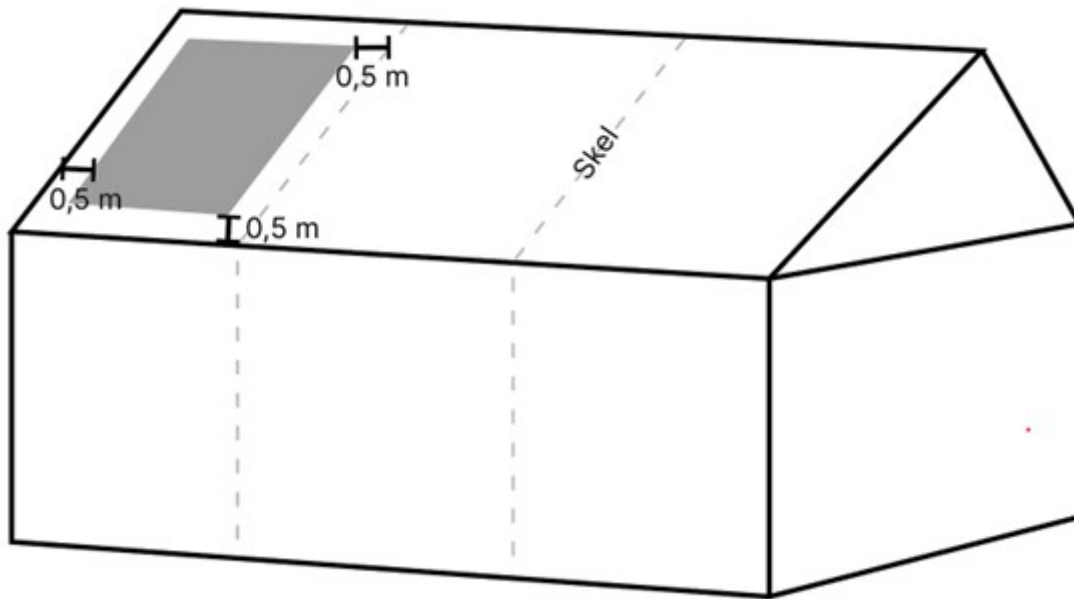
## §9.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S via. eksisterende spildevandsstik.

## §9.3 Solceller - delområde A

Solenergianlæg (solceller, solpaneler o.lign) kan opsættes på bebyggelse efter følgende retningslinjer:

- De skal være antirefleksbehandlede, så de ikke blænder
- De skal nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med tagfladen og højst 10 cm over tagfladen
- De skal placeres så de udgør ét eller flere samlede rektangler
- De skal placeres 0,5 m fra boligskel, gavl eller kanten af taget, se Figur 28
- De skal placeres i harmoni med bebyggelsens øvrige visuelle linjer som f.eks. vinduer og facadepaneler
- De skal placeres på bygningens primære tag, og kan således ikke placeres på udestuer, terrasseoverdækninger, carporte, udhus mv.



Figur 28: Princip for placering af solceller o.lign. på tage af primære bygninger.

# § 10 Grundejerforening

## §10.1 Grundejerforening

Der er oprettet én grundejerforening for samtlige ejere af ejendommene i delområde A og C, samt én grundejerforening for samtlige ejere af ejendommene i delområde B. Der er medlemspligt for alle ejere.

# § 11 Klima

## §11.1 LAR (lokal afledning af regnvand)

Der kan etableres LAR-løsninger i form af f.eks. regntrug og regnvandsløsninger langs det eksisterende stisystem, som vist på kortbilag 4.

Hvor det er muligt, kan der i lokalplanområdet etableres mindre LAR-løsninger og anlæg til forsinkelse af regnvand.

# § 12 Servitutter

## §12.1 Aflysning af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

# § 13 Ophævelse af lokalplan

## §13.1 Lokalplan og standardprojekter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner i sin helhed samt alle hidtil gældende standardprojekter, for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan 1.33 Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården m.v.

# § 14 Retsvirkninger

## §14.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 2.02 Boligbebyggelse, Jægerbuen og Jærgergården ophæves lokalplan nr. 1,3 Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jærgergården m.v.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 4 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslaget offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

## §14.2 Endelig vedtagelse

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

# Vedtagelsespåtegning

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan 2.02 Boligbebyggelse, Jægerbuen og Jægergården af Ishøj Byråd XX. XX.20XX.

På byrådets vegne

Merete Amdisen

/

Kåre Svarre Jakobsen

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplan 2.02 Boligbebyggelse, Jægerbuen og Jægergården vedtaget af Ishøj Byråd den xx xxxxxx 20xx .

På byrådets vegne

Merete Amdisen

/

Kåre Svarre Jakobsen



# Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning, disponering af området og principper.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg skal placeres efter planen.

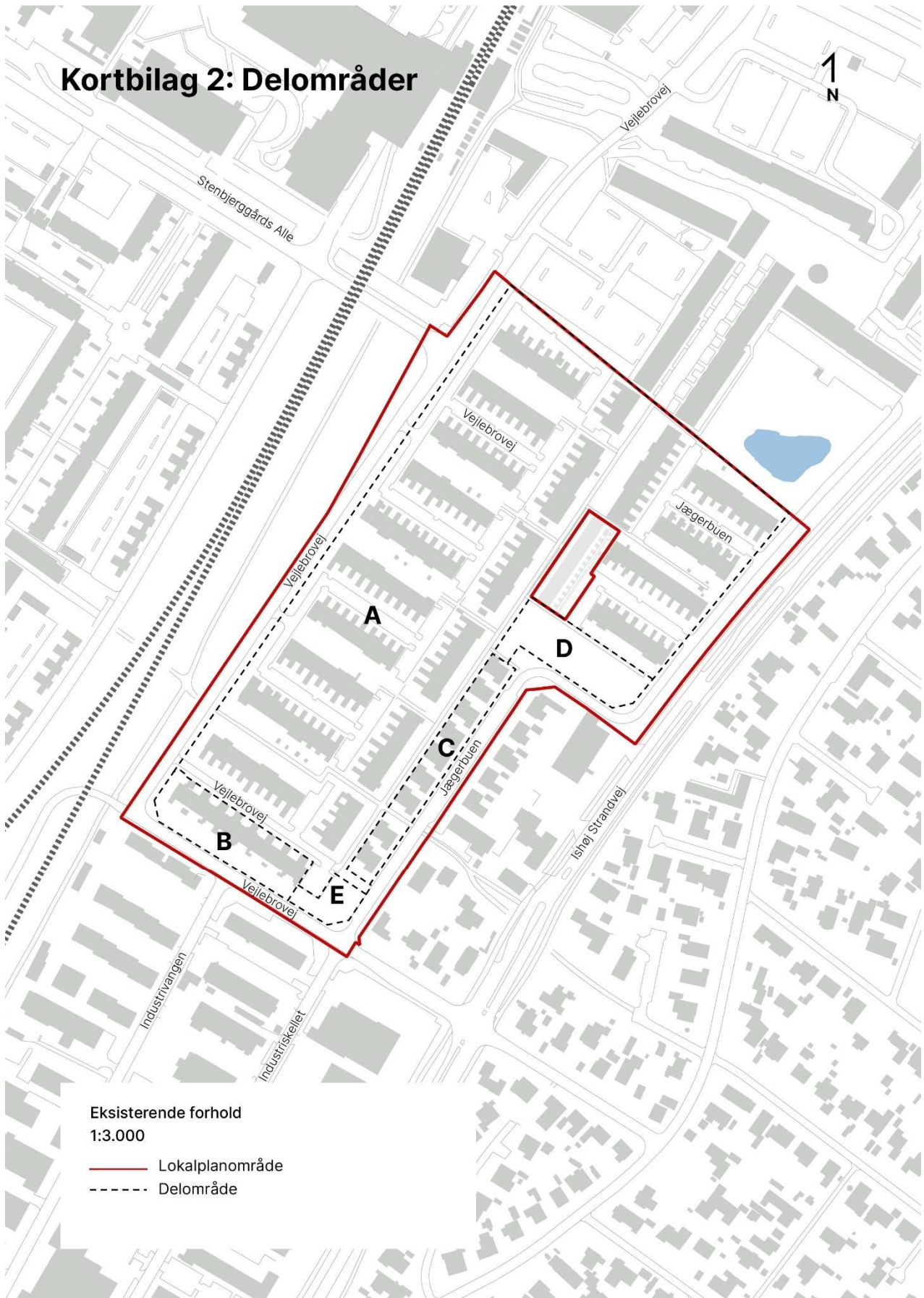
# Kortbilag 1: Matrikelkort



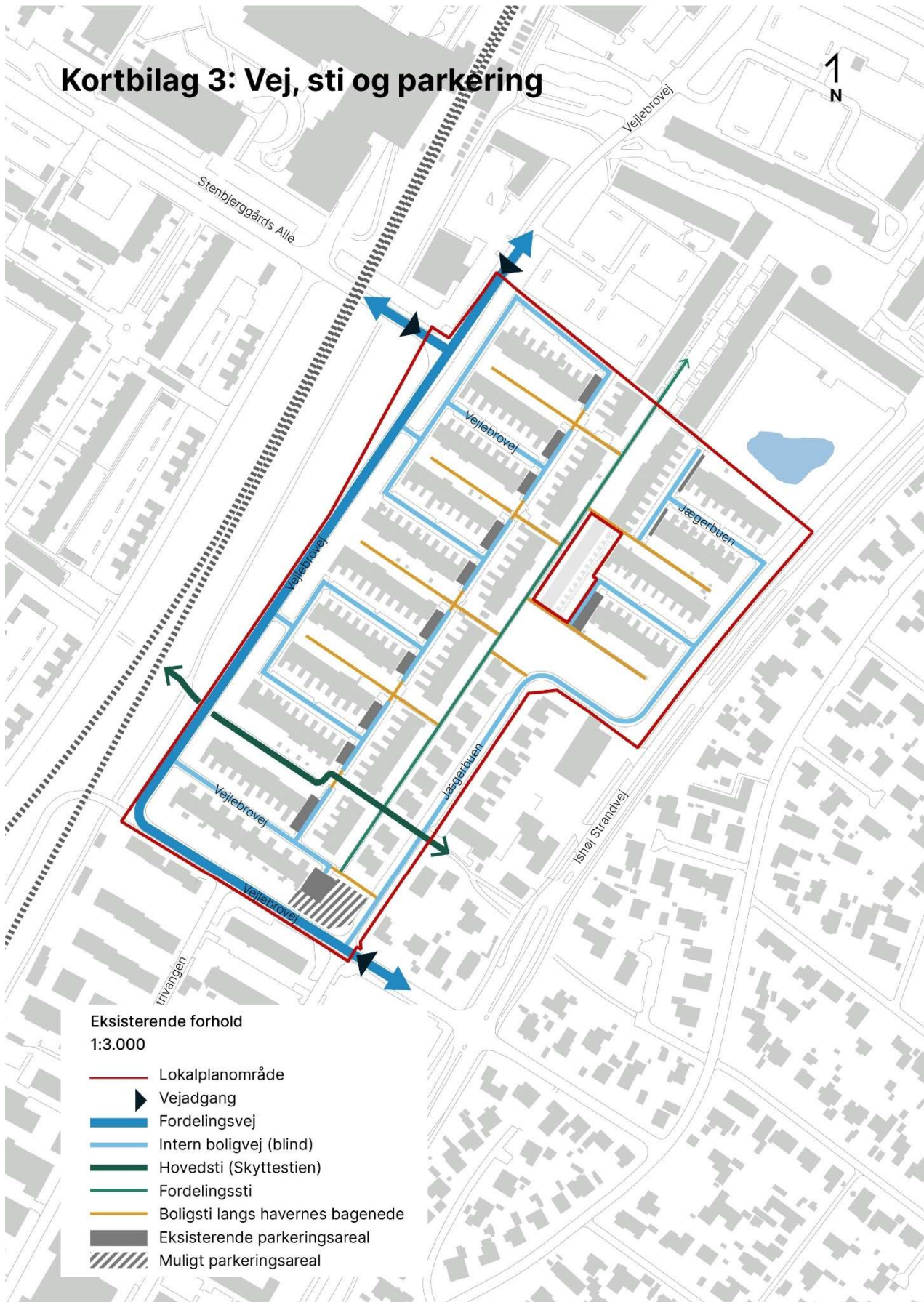
Eksisterende forhold  
1:3.000

— Lokalplanområde  
— Matrikelskel

## Kortbilag 2: Delområder



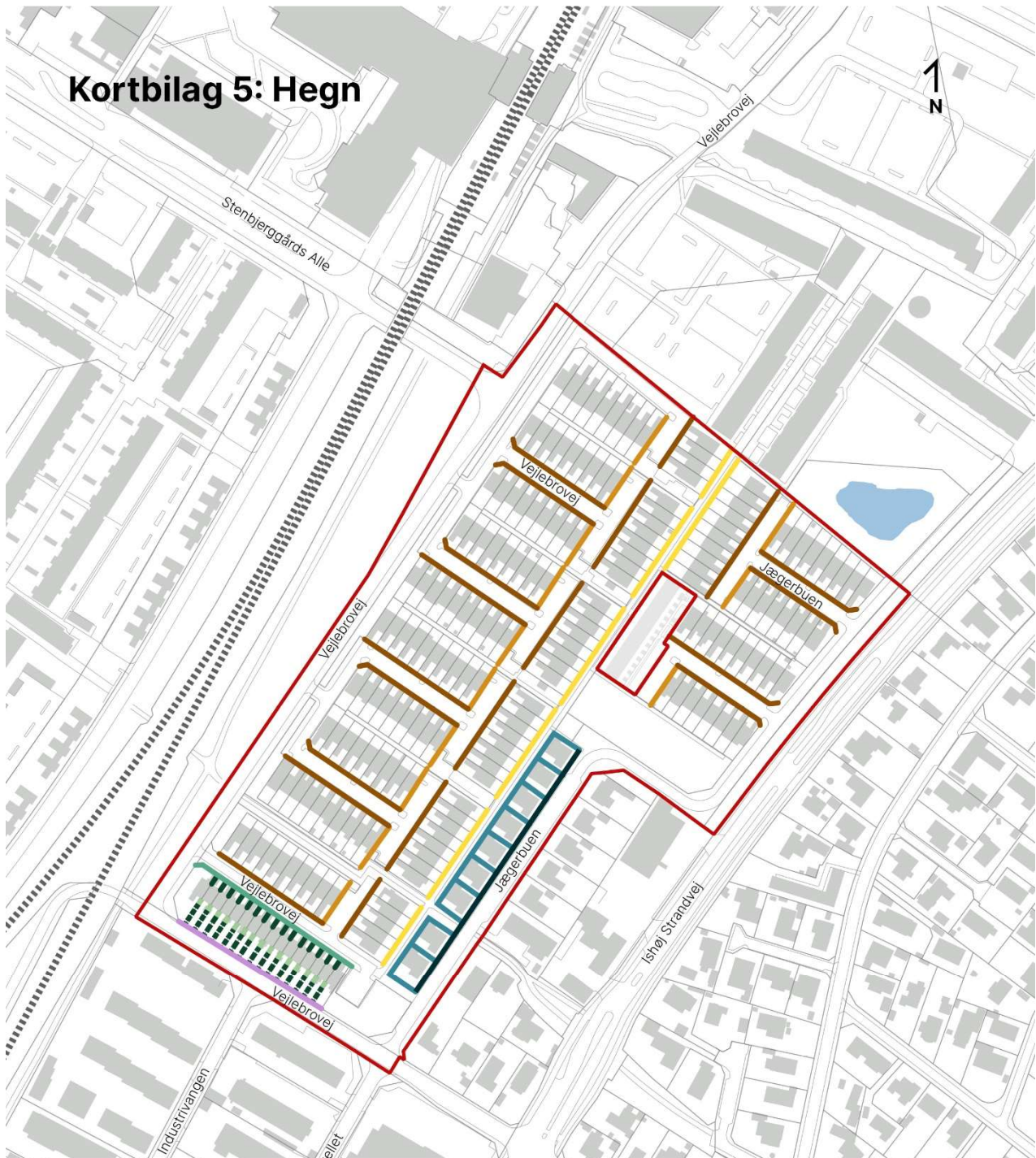
### Kortbilag 3: Vej, sti og parkering



## Kortbilag 4: Ubebyggede arealer



## Kortbilag 5: Hegn



Hegn  
1:3.000

— Lokalplanområde

**Delområde A:**

— Stensætning (maks. 0,90 m), fast hegn (maks. 1,60 m) og kombination af fast hegn og stensætning (maks. 1,60 m)

— Fast hegn (maks. 1,90 m)

— Fast hegn (maks. 1,50 m)

**Delområde B:**

— Fast hegn (maks. 1,20 m)

— Fast hegn (maks. 1,90 m)

— Læhegn (maks. 1,20 m)

— Læhegn (maks. 1,90 m)

— Støjhegn mod Vejebrovej (maks. 2,0 m)

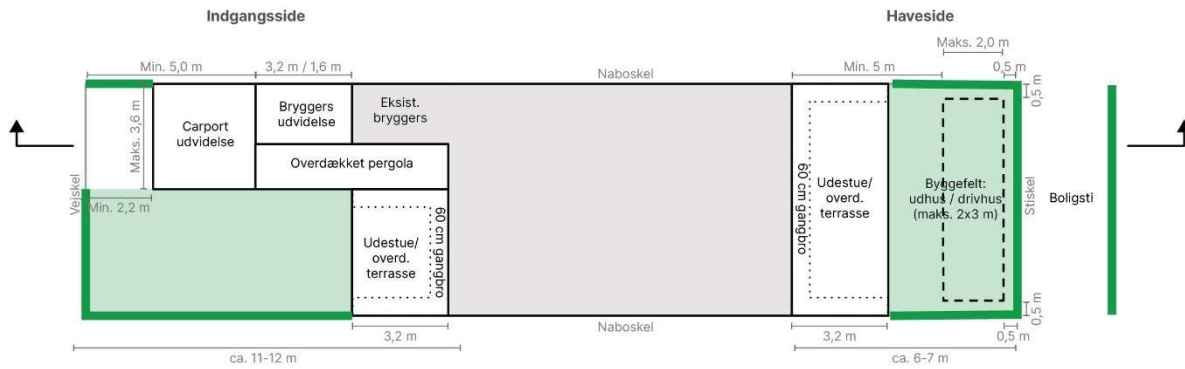
**Delområde C:**

— Fast hegn (maks. 1,90 cm)

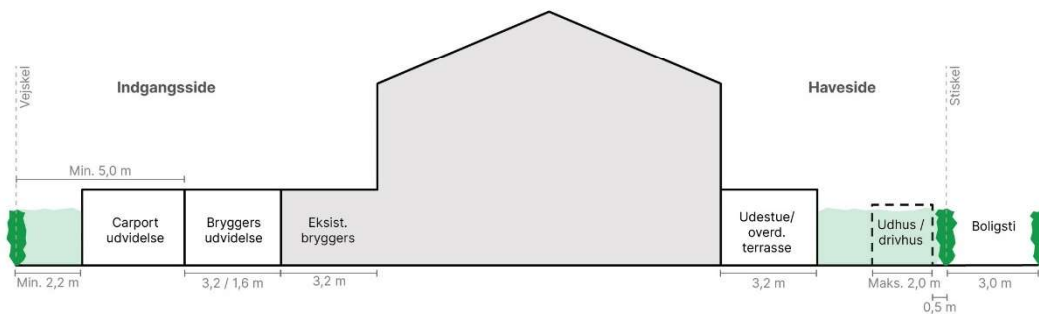
— Levende hegn (maks. 1,80 m), placeres 30 cm bag vejskel

## Bilag 1: Delområde A, dyb indgangsside

Planudsnit (ikke i skala)



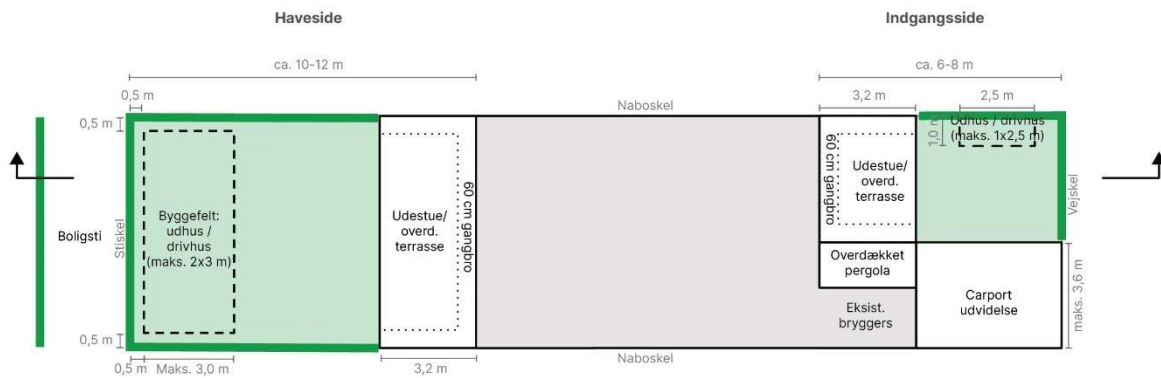
Tværsnit (ikke i skala)



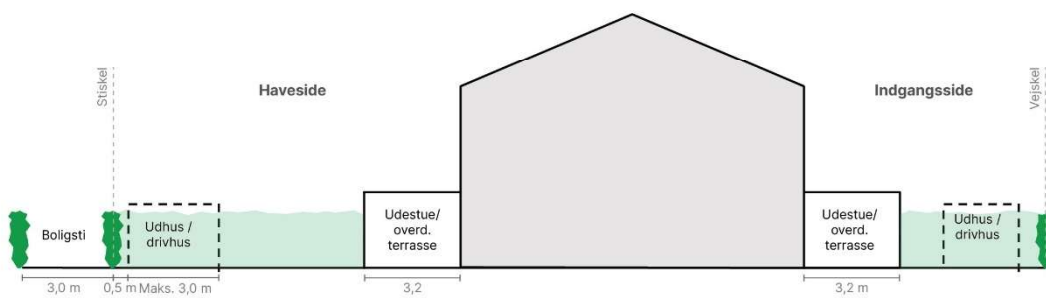
## Bilag 2: Delområde A, kort indgangsside

78

Planudsnit (ikke i skala)



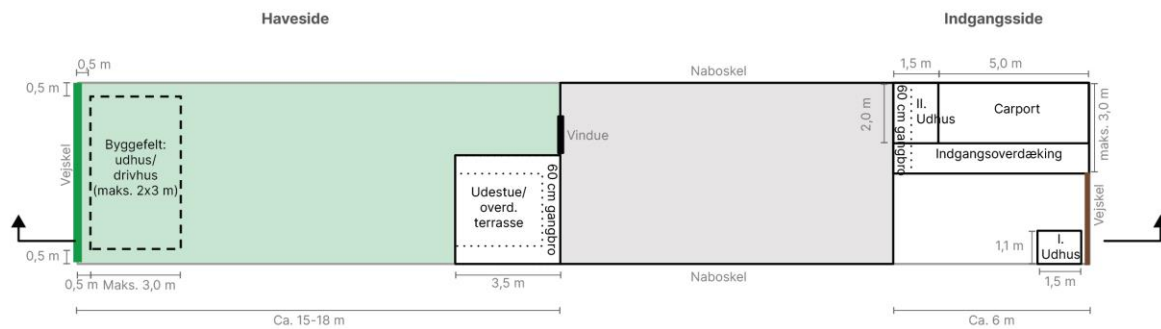
Tværsnit (ikke i skala)





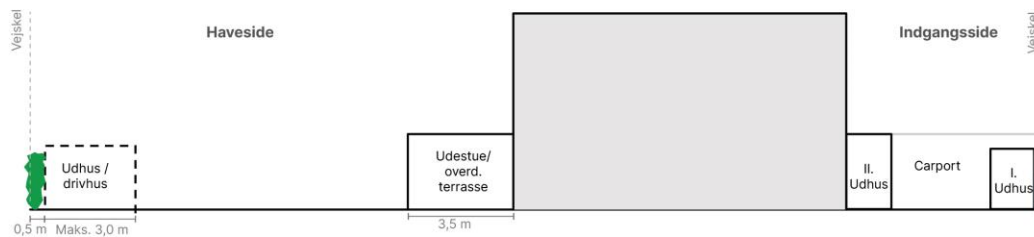
## Bilag 3: Delområde B

Planudsnit (ikke i skala)



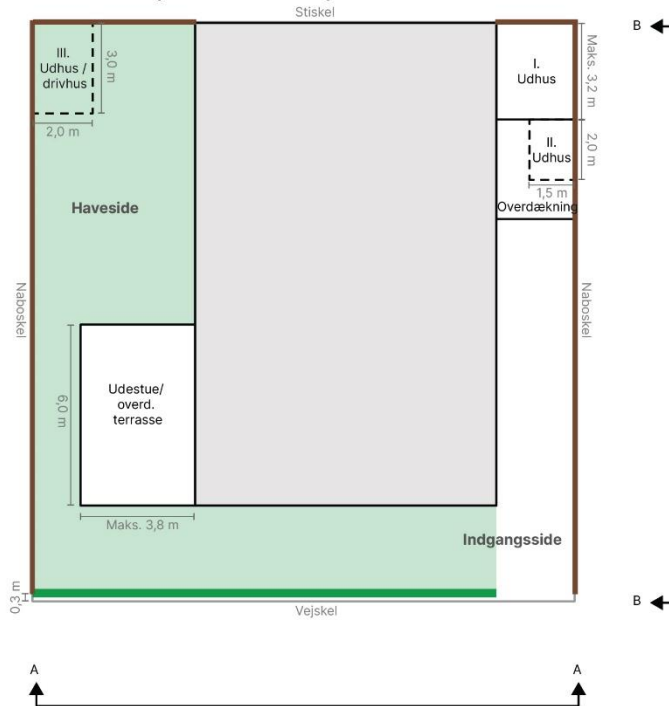
Bemærk at hver anden udestue/overdækket terrasse og carport er placeret spejlvendt i forhold til rækkehuset ved siden af. Undtaget er rækkehusene, der ikke har spejlvendt bebyggelse.

Tværsnit (ikke i skala)

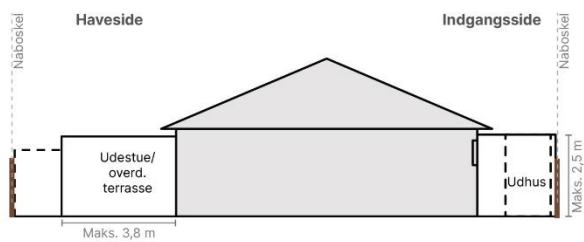


## Bilag 4: Delområde C

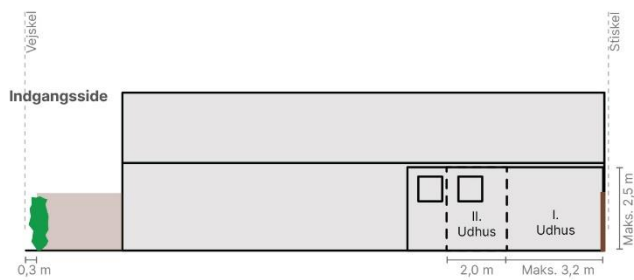
Planudsnit (ikke i skala)



Tværsnit A-A (ikke i skala)



Tværsnit B-B (ikke i skala)



# Kommentarer til forslaget

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring