

Lokalplan
1.90 - Strandgårdsparken



Lokalplanen er en kladde



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Hvad er en lokalplan? | 1 |
| Redegørelse | 2 |
| Baggrund og formål | 3 |
| Eksisterende forhold | 5 |
| Fremtidige forhold | 18 |
| Overordnet planlægning | 23 |
| Øvrig planlægning og lovgivning | 25 |
| Bestemmelser | 30 |
| § 1 Lokalplanens formål | 31 |
| § 2 Område og zonestatus | 32 |
| § 3 Udstykning | 33 |
| § 4 Anvendelse | 34 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering | 35 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden | 38 |
| § 7 Vej- sti og parkering | 42 |
| § 8 Ubebyggede arealer | 44 |
| § 9 Klima og energi | 45 |
| § 10 Forsyning | 46 |
| § 11 Grundejerforening | 47 |
| § 12 Forudsætninger for ibrugtagning | 48 |
| § 13 Aflysning af servitutter | 49 |
| § 14 Ophævelse af lokalplan | 50 |
| § 15 Retsvirkninger | 51 |
| Vedtagelsespåtegning | 52 |
| Kort og bilag | 53 |
| Kortbilag 1 Eksisterende forhold | 54 |
| Kortbilag 2 Delområder | 55 |
| Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering | 56 |
| Kortbilag 4 Veje og stier | 57 |

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.

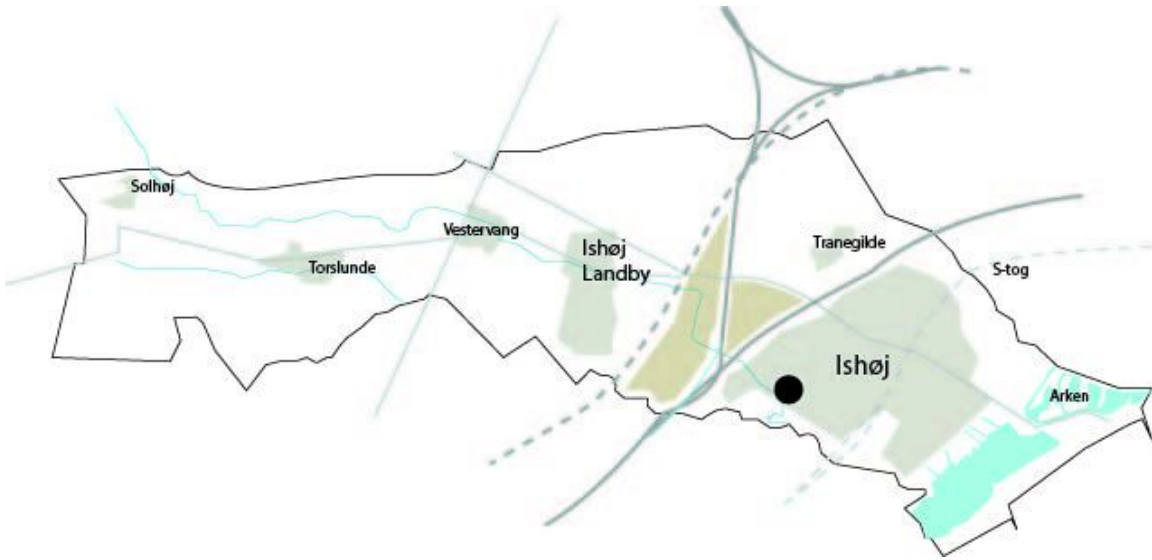
Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse

Lokalplanen indledes med en redegørelse om, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Herefter følger en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Endelig følger lokalplanens bestemmelser. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området. Lokalplanens retsvirkninger fortæller om planens direkte betydning, blandt andet for grundejere i området. Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne. Vær opmærksom på, at efter en årrække kan oplysningerne i redegørelsen om anden planlægning og anden lovgivning mv. være blevet forældede, uanset at lokalplanens bestemmelser stadig er gældende.

Baggrund og formål



Ishøj Kommune med byområder og infrastruktur

Byrådet ønsker at udarbejde en ny lokalplan for Strandgårdsparken til erstatning for den eksisterende lokalplan 1.17.

Baggrund for udarbejdelse af den ny lokalplan er, at lokalplan 1.17 ikke er tidssvarende og indeholder bestemmelser, der mangler klarhed og entydighed. Lokalplanen er derfor en sammenskrivning og præcisering af eksisterende dispensationer.

Byrådet ønsker fortsat, at området skal anvendes til tæt-lav bebyggelse, rekreative områder, parkering, institution og stiforbindelser, som binder de omkringliggende arealer sammen med den øvrige by. Området er i dag fuldt udbygget og denne lokalplan giver mulighed for, at der kan opføres et nyt fælleshus til områdets beboere.

Lokalplanområdets afgrænsning er som vist på [kortbilag 2](#)

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at bevare de bærende kvaliteter i området. De bebyggelsesregulerende bestemmelser skal således sikre, at eventuelle ændringer sker med respekt for helheden i området. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de fremtidige forhold i boligområdet, Strandgårdsparken, bl.a. hvad angår udhuse, skralderum, terrasseoverdækning, taghældning, hegn, tage, vinduer og farver/materialer af facader og

udestuer.

Endelig har lokalplanen til formål at give mulighed for at opføre et fællehus.

Eksisterende forhold



Afgrænsning af lokalplanen, markeret med rødt.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter boligbebyggelsen Strandgårdsparken, samt en institution, teknikbygningen og en miljøstation. Området udgør ca. 23 ha og afgrænses som vist på [kortbilag 1](#) af vejene Ishøj Søvej, Ishøj Parkvej, Ishøj Blv. og stien Ishøjstien.

Lokalplanområdet er omfattet af matrikel, 9 fz, 18 a, 18 b, 18 e, 18 ff, 18 fg, 18 fi – 18 fø, 18 ga – 18 gø, 18 ha – 18 hø, 18 ia – 18 iø, 18 ka- 18 kø, 18 la – 18 lø, 18 ma – 18 mø, 18 na – 18 nø, 18 oa – 18 oø, 18 pa – 18 pø, 18 qa – 18 qø, 18 ra – 18 rø, 18 sa – 18 sø, 18 ta – 18 tp, 18 tr – 18 tx, 18 tz – 18 tø, 18 ua – 18 uø, 18 va – 18 vø, 18 xa – 18 xn, 18 xp – 18 xu, 18 xx – 18 xø, 18 ya – 18 yø, 18 za – 18 zy, 18 æg – 18 ær, 73 c, 73 h – 73 ø, 73 aa – 73 af, Ishøj By.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Det omkringliggende område

Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger parcelhuskvarteret Vibeholms Vænge, der ligesom Strandgårdsparken består af ejerboliger. Mod nordøst ligger boligbebyggelsen Gadekæret, som er et tæt-lavt alment boligbyggeri med smalle stier, der snor sig igennem områdets landskab. Sydøst ligger det boligbebyggelsen Vejleåparken, med en blokstruktur på 5 etager. Imellem Strandgårdsparken og Vejleåparken, er der opført nye rækkehuse, hvilket giver et mere harmonisk skalaskift fra Strandgårdsparken mod sydøst. Mod sydvest grænser lokalplanområdet op til den grønne kile, ved Ishøj Søpark, som adskiller Ishøj og Greve kommune.



Den grønne kile ved Ishøj Søpark grænser op til lokalplanområdet

Anvendelse

Lokalplanområdet bliver anvendt til tæt-lav rækkehusbebyggelse, institution, teknikbygning og en miljøstation.

Bebyggelse

Bebyggelsen i lokalplanområdet består primært af Strandgårdsparken, en tæt-lav bebyggelse med 515 rækkehuse. Rækkehusene er opført i 1970'erne, som etplans huse i røde mursten og sorte vinduesrammer. Husene er oprindeligt opført med fladt tag, men størstedelen har i dag fået et hældningsstag på 20 grader, enten beklædt med mocca eternit-bølgeplader eller sorte tagplader.

Rækkehusene ligger som stænger på mellem 5 og 10 boliger, hvor den ene facade vender mod et gårdareal, der indeholder parkering, legepladser og fællesbygninger, som er af samme materiale som rækkehusene. Den anden facade vender ud mod en privat have, hvorfra der er adgang til en grøn offentlig sti.



Rækkehusenes facader mod have set fra Lundestien



Rækkehusene set fra gårdarealerne

Udover Strandgårdsparken er der en institution bestående af 3 kvadratiske bygninger med røde murstensfacader ligesom rækkehusene, placeret i det nordlige hjørne af lokalplanen. Centralt placeret ovenpå bygningernes flade tage er der lyse trækviste. En teknikbygning, er

nabo til institutionen og har en facade med lys træbeklædning øverst, og røde mursten forneden.

Stedets karakter

Strandgårdsparken er et af Ishøjs attraktive boligområder og udgør med sin enkle og ensartede linjer et arkitektonisk værdifuldt hele. Bebyggelsen har fra start været ensartet, men med årene er der kommet variationer, uden at helheden er gået tabt. Området har forsat mange ensartede træk og er derfor sårbar overfor for mange tilfældige ændringer, i forhold til at opretholde sine samlede kvaliteter.

Bebyggelsen er placeret i ensartede rækker, hvor der opleves en sammenhæng mellem bebyggelsen og udearealerne. Området har en arkitektonisk helhedsvirkning og homogenitet, i form af at alle døre, vinduer og facader har nogle fællestræk - de røde murstens facader og sorte døre og vinduer.

Husene er et-plans vinkelhuse på 117 kvadratmeter med ca. 65 kvadratmeter have og er bygget i hulmursisoleret beton beklædt med røde mursten og med fladt tag. Størsteparten af husrækkerne er siden starten af 1980'erne udskiftet med 20 graders hældningstag.

Ubebyggede arealer



Kort over grønne ubebyggede arealer i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet har ubebyggede arealer i dens randområder, som en grøn buffer mellem de omkringliggende veje, der afgrænser lokalplanområdet og bebyggelsen. De er karakteriseret ved at være åbne plæner med spredt beplantning. Derudover går et grønt bælte tværs igennem lokalplanområdet, langs Lundestien fra Ishøj Søvej til Ishøjstien, med græsplæner og spredt beplantning. Centralt i bæltet findes et rekreativt område, (byskoven)

som er præget af tæt beplantning med bl.a. poppeltræer, omkranset af en terrænvold med buske. Derudover er der legepladser på gårdsiden mellem rækkehusene.

Overalt i lokalplanområdet er der grønne passager, der går på tværs af boligrækkerne. Disse passager er ikke klassificeret som stier, men bliver brugt som gennemgange. De skaber god plads mellem boligrækkerne.



De grønne gennemgange mellem boligrækkerne



Billede af et ubebygget fællesareal mellem Ishøj Parkvej og Strandgårdsparken



Billede af det centrale grønne område i lokalplanområdet, "byskoven".

Hegn

De steder hvor flest grundejere har levende hegn, opleves bebyggelsen som en haveby, den lave bygningshøjde er med til at forstærke denne oplevelse af et grønt boligområde.

Bebyggelsen i Strandgårdsparken er meget ensartet, og for at skabe lidt variation, har mange grundejere etableret faste hegn i forskellige farver og materialer.

Det faste hegn, sammen med det levende hegn, er med til at give området en fin diversitet. Denne lokalplan vil holde fast i dette udtryk og vil derfor give grundejerne mulighed for at der kan etableres faste hegn i udvalgte materialer og farver.



Flere grundejere har etableret faste hegn, som skaber en fin variation i området.

Miljøstation/genbrugspladsen

I den sydlige del af lokalplanområdet, på matrikel 18b, er der i dag en miljøstation, som kun må bruges af Strandgårdsparkens beboere. Der er indgangsvej til pladsen fra Ishøj Søvej, resten af matriklen er et fælles grønt område, men bliver ikke brugt. Grundejerforeningen har derfor ønsket at bruge resten af matriklen til et nyt fælleshus.



Matrikel 18b, hvor der ønskes mulighed for at opføre et fælleshus

Vej- sti og parkeringforhold

Lokalplanområdets parkeringspladser er placeret mellem rækkehuse i gårdarealerne. De er forsynet af asfalterede adgangsveje fra de omkringliggende veje, Ishøj Boulevard, Ishøj Søvej og Ishøj Parkvej.

Lundestien er hovedstien i lokalplanområdet, der går på tværs af bebyggelsen fra Ishøjstien til den grønne kile. Fra Lundestien udspringer et stinet, der giver adgang til boligerne og fællesarealerne.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets afgrænsning er som den eksisterende lokalplan 1.17 og er vist på kortbilag 2.

I lokalplanen opdateres de bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at den oprindelige form og arkitektur overordnet set bevares samtidig med at det giver mulighed for udbygning, såsom udestuer, skralderum og haveskure samt arkitektonisk tilpassede ændringer af den eksisterende bebyggelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, institution, teknikbygning, fælleshus samt en miljøstation.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder; A, B og C i forhold til anvendelse, som vist på kortbilag 2.

Delområde A anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, delområde B anvendes til offentlig institution og teknik bygning og delområde C anvendes til fælleshus og miljøstation.

Bebyggelse

Lokalplanens bebyggelse bevares samtidig med, at der fastsættes bestemmelser for fremtidige bygningsændringer, der sikrer at det sker i harmoni med den eksisterende helhed i lokalplanområdet. Dette for at sikre bl.a. opretholdelse af rækkehusenes røde murstensfacade, de sorte træ gavle, de sorte konstruktioner mod gården, vindues proportioner og oplevelsen af rækkehusenes fælles gårdarealer og haver m.v.

Bebyggelsens facade mod gårdarealerne sikres en ensartethed i materiale og farve, så der skabes en harmonisk fælles ramme i gårdarealerne. Det omfatter bl.a. døre, vinduesrammer, skralderum, galve m.v. som skal være malet i sort.

Ved facaden mod have er der mulighed for flere nuancer af farvevalg og tilbygninger, som

giver et mere individuelt præg.

Et nyt fælleshus kan anlægges ved plænen overfor miljøstationen, i den sydlige del af lokalplanområdet. Bygningen skal have samme arkitektonisk udtryk som den eksisterende bebyggelse i området.



Ved enderækkehuse er der mulighed for et vindue i endegavlen, som vist på billedet.

Ubebyggede arealer

De eksisterende ubebyggede grønne områder mellem boligerne bevares, for at understøtte den grønne karakter i lokalplanområdet. Samtidig gives der mulighed for at udvikle de grønne områder, så de fremtidssikres i forhold til mulige nye behov og ønsker.

”Byskoven” der ligger centralt i Strandgårdsparken ved Lundestien, kan gøres mere indbydende og tryk, ved udtynding af buskads, samt bedre belysning. Det vil give lange kig ud af området og skabe plads til flere aktiviteter, så det bliver et stærkere samlingspunkt for områdets beboere.

Haver

For at sikre størst mulig nedsivning og forsinkelse af regnvand med henblik på

klimatilpasning, er der fastsat bestemmelser om, på hvor stor en del af den enkelte matrikel, der må udføres fast belægning.

Hegn

For at sikre områdets diversitet, vil denne lokalplan åbne for, at der kan opføres faste hegn i raftehegn, plankeværk eller to-på-en hegn i farverne, svenskrød, nøddebrun eller sort. Disse materialer og farver er valgt på baggrund af de eksisterende faste hegn i området, hvor det vurderes, at de ovennævnte hegstyper passer bedst ind. For at holde struktur i boligrækkerne, skal brædderne i det faste hegn fremadrettet vende vinkelret ud fra en boligsfacade.



Det faste hegn tilføjer en fin variation i områdets udtryk

Vej- sti og parkering

De eksisterende veje, parkeringspladser og stier inden for lokalplanområdet fastholdes med deres nuværende placering.

En afgrening af Lundestien skal føres som "natursti" med grusbelægning igennem "Byskoven" for at øge tilgængeligheden hertil.

For at bevare det grønne præg rundt om i Strandgårdsparken, må der ikke udlægges parkeringspladser ved de omkransende veje, Ishøj Søvej, Ishøj Parkvej og Ishøj Boulevard inden for lokalplanområdet.

Klima

Flest mulige af de naturlige lavninger inden for lokalplanområdet skal bevares, for at håndtere mest muligt overfladevand i området. Disse lavninger/overfladebassiner er fælles friarealer og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

På grund af de stigende regnmængder, der er blevet en større udfordring de seneste år, er der i lokalplanen bestemmelser om befæstelsesgrad i private haver og fællesarealer, for at hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Solceller

Lokalplanen giver mulighed for at etablere solcellepaneler på tage.

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 Fingerplanen, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj by ligger i det ydre storbyområde omgivet af de indre kiler og kystkilen.

Fingerplanens principper handler om, at der sker 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 og begrænse udlægning af ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af rammen 1.B.5 - "Strandgårdsparken". Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2020

| 1.B.5 Strandgårdsparken | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Hovedanvendelse | Boligformål |
| Zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 40 |
| Maks. antal etager | 1 |
| Maks. bygningshøjde | 6 meter |
| Specifik anvendelse | Tæt-lav boligbebyggelse |

| | |
|----------------------|--|
| Bebyggelsesart | Rækkehus |
| Særlige bestemmelser | Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for området. |

Lokalplan

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1.17. Denne lokalplan ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.90.

Øvrig planlægning og lovgivning

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

Museumsloven

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under 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.

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

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker.

De ændringer der muliggøres med lokalplanen, vil ikke kunne ses fra kysten da området ligger bag højere beplantning og bebyggelse såsom Vejleåparken.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.90 foretaget en gennemgang af servitutter og deklARATIONER i området for at få afklaret, hvilke der ikke er forenelige med lokalplanen og derfor må ophæves.

Den under den 12. april 1973 af Direktør Bøje Nielsen tinglyste deklARATION med senere tinglyste tillæg vedr. anvendelse og udformning, punkterne 2,3,4,7,9,10,11 og 13 ophæves i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1.90.

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over andre tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør,

kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Støj

Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

Trafikstøj

Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje og jernbane. Ved planlægning af nye vejanlæg skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21.

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

En del af Ishøj Kommune er udpeget som område med drikkevandsinteresser. 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.

Forsyning

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. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader.

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

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes i dag med Fjernvarme

Vandforsyning

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

Klima og Energiplanlægning

På grund af de stigende regnmængder, der er blevet en større udfordring de seneste år, har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne af skybrud.

Det er muligt at lave en lokal afledning af regnvandet i lokalplanområdet, så længe det ikke reducerer den offentlige tilgængelighed i området.

Solceller

Lokalplanen giver mulighed for solceller i bebyggelsen, da solenergi er bæredygtig og miljøvenlig. Samtidig underbygger det intentionerne om bæredygtighed og klimatilpasning i bebyggelsen.

Renovation

Ishøj Kommunes affaldsplan tager udgangspunkt i en vision om en bedre udnyttelse af affaldet. Det skal sikres, at ressourcerne i affaldet indsamles effektivt, så en høj grad af genanvendelse bliver mulig, samtidigt skal det være enkelt at sortere affaldet.

Ved nybyggeri skal der tages stilling til, hvordan affald kan afleveres på en enkel måde, og hvordan affaldet sorteres effektivt og hensigtsmæssigt.

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udviklingen af forslag til lokalplan skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse og er som udgangspunkt omfattet af lovens § 8, stk. 1 nr. 1.

Da planforslaget 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 lokalplaner 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.

Der er derfor gennemført en screening af planen. Screening af en plan skal ske med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven.

Afgørelse

Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.90. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering at planforslaget ikke vil betyde væsentlige påvirkninger af miljøet og der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i forslag til lokalplan og på baggrund af de relevante kriterier i lovens bilag 3. .

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

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

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 lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1 Formål

Lokalplanens formål er:

1.1 at fastsætte områdets anvendelse til boligformål, offentlig institution, teknik bygning, miljøstation og fælleshus.

1.2 at tydeliggøre de bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at ændringer sker med respekt for området som helhed.

1.3 at muliggøre energi- og klimatilpasningsløsninger i området.

1.4 at bevare områdets opdeling med store friholdte fællesarealer.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter matr. nr.:

9 fz, 18 a, 18 b, 18 e, 18 ff, 18 fg, 18 fi – 18 fø, 18 ga – 18 gø, 18 ha – 18 hø, 18 ia – 18 iø, 18 ka- 18 kø, 18 la – 18 lø, 18 ma – 18 mø, 18 na – 18 nø, 18 oa – 18 oø, 18 pa – 18 pø, 18 qa – 18 qø, 18 ra – 18 rø, 18 sa – 18 sø, 18 ta – 18 tø, 18 tr – 18 tx, 18 tz – 18 tø, 18 ua – 18 uø, 18 va – 18 vø, 18 xa – 18 xn, 18 xp – 18 xu, 18 xx – 18 xø, 18 ya – 18 yø, 18 za – 18 zy, 18 æg – 18 ær, 73 c, 73 h – 73 ø, 73 aa – 73 af Ishøj By, Ishøj.

Lokalplanområdet er vist på [kortbilag 1](#).

Note - Afgrænsning

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Udstykning

§3.1 Matrikulære ændringer

3.1.1. Udvidelse af ejendommene med matrikel nr. 18qk, 18 ql, 18qm, 18qn, 18qo, 18qp til 18 qq Ishøj By, Ishøj ikke må foretages.

§3.2 Udstykning

3.2.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning i lokalplanområdets delområde A og B.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på kortbilag 2.

4.1.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål med dertilhørende parkering og fællesområder. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse.

4.1.2 Delområde B må kun anvendes til teknik bygning samt offentlig institution.

4.1.3 Delområde C må kun anvendes til fælleshus og dertilhørende parkering og en miljøstation.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Byggefelt

5.1.1 Der må ikke opføres yderligere ny bebyggelse inden for lokalplanområdets delområde A og B, udover udestuer, overdækkede terrasser, affaldsrum, udhuse.

5.1.2 I område C, må der indenfor byggefeltet opføres et fælleshus med et dertilhørende udhus. Se [kortbilag 3](#)

§5.2 Bebyggelsesprocent/Antal etagemeter

5.2.1 De enkelte boliger må kun opføres med én etage og med et boligareal på maks. 120 m² og et udhus.

5.2.2 Udhus skal opføres i samlede enheder i en etage. Arealet må ikke overstige 4 m² /bolig.

Fælleshuset

5.2.3 Fælleshuset må kun opføres i ét plan og facadehøjden må ved fladt tag ikke overstige 6 m. Ved bygning med taghældning må højden til tagryg ikke overstige 6 m., hvor loftet kan føres til kip.

§5.3 Generelt småbygninger

5.3.1 Der må opføres maks. 1 udhus og 1 drivhus pr. bolig.

5.3.2 Drivhuset kan placeres frit i haven dog 1 meter fra naboskel.

5.3.3 Udhuset kan placeres frit indenfor egen grund.

5.3.4 Udhuset må maks. være 4 m² i grundareal og have en maks. højde på 1,80 meter til overkant af tag.

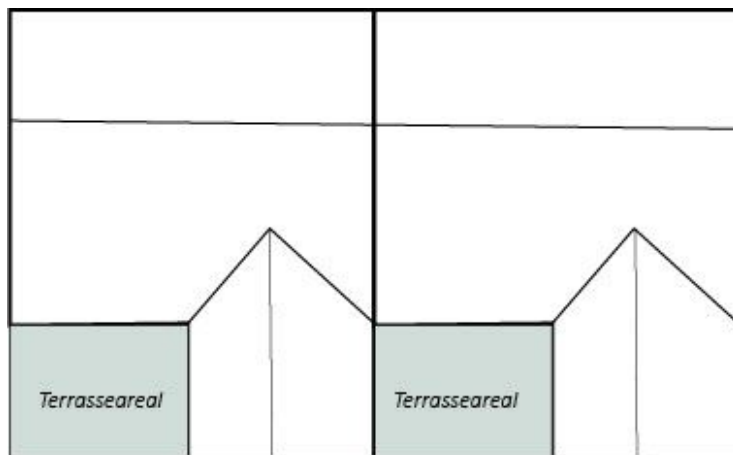
5.3.5 Udhuset skal opføres med en grundplan på enten 141 x 282 cm eller 200 x 200 cm.

5.3.6 Placeres udhuset på gårdsiden, skal det males sort.

5.3.7 Der kan opføres ét legehhus, pr. matrikel, på højst 4 m² og med en maks. højde på 1,80 meter. Dette kan placeres frit indenfor egen grund, dog 1 meter fra naboskel.

Udestuer og overdækkede terrasser

5.3.8 En overdækket terrasse må kun opføres ud mod haven på det viste terrasseareal (se figur 1), således at udestuens facade flugter med den eksisterende bebyggelses ydermur. Det er muligt at etablere én udestue, der svarer til terrassearealet ved hvert hus.



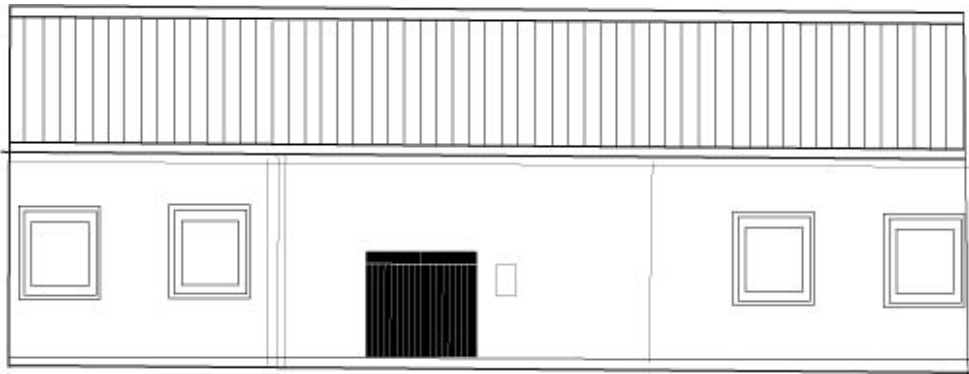
Figur 1 Udestuer og overdækkede terrasser må kun opføres på det viste terrasseareal.

5.3.9 Konstruktionen af overdækket terrasse og udestue skal være i træ og skal være i farverne sort, svenskrød, grå (RAL 7035) eller hvid (RAL 9010).

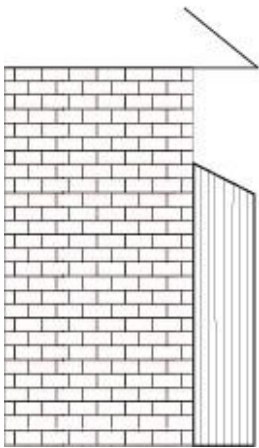
Affaldsrum

5.3.10 Det er muligt at placere et affaldsrum mod gårdarealet, placering af det er frit indenfor husets facade, således det ikke dækker el-måleren.

5.3.11 Affaldsrum skal fremstå i sortmalede eternitplader og må ikke have en dybde på mere end 0,42 meter ud fra husets ydermur. Det må maks være 2,5 meter i bredden, 1,7 meter i højden inderst mod husmuren og 1,55 meter i højden yderst, således at der er 20 graders taghældning.



Figur 2 Snit af udvendigt skralderum



Figur 3, snit af affaldsrummet.

5.3.12 Ved nye affaldsregulativer kan skralderummene opføres sådan, at de opfylder kravene til affaldssortering.

5.3.13 Ved enderækkehuse er det tilladt at opføre læmur i rød mursten.

5.3.14 Endevæg mod gårdareal, ved enderækkehus må maks. være 1,5 meter høj og må ikke gå på tværs. Det skal være i sortmalet træ.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Hensigten med bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden er at sikre en samlet helhed og et ensartet arkitektonisk udtryk med overensstemmelse mellem materialer, tagformer, farver mm.

§6.1 Udtryk

6.1.1 Fælleshuset skal have samme udtryk som den eksisterende bebyggelse i området.

§6.2 Facader

6.2.1 På gårdsiden gælder følgende: Hoveddøre, vinduer, skralderum, gavle, stern, udhæng, naboafgrænsning i skel ved hoveddør, nabo afgrænsning i skel ved bryggersdør, træbeklædning over bryggers og hoveddør, skal fremstå sortmalede.

6.2.2 På havesiden gælder følgende: Overdækkede terrasser, udestuer, haveskure, træbeklædningen over vinduespartiet i stuen, vinduer, der vender ud mod haven, skal være i følgende farver: sort, grå (RAL 7035), svenskrød(RAL 3009), hvid (RAL 9010)

6.2.3 Udestuer skal have mindst 75% af facaden som vindue.

6.2.4 Ved placering af et eller flere nye vinduer i bebyggelsens gavl mod haven, er der 3 størrelser af vinduer og 4 mulige placeringer at vælge imellem, se figur 4.

- Type 1 (A) og (B), Højt vindue i mål 50 – 74 x 180 cm. kan opføres med 2 vinduer eller et alene. Ved 2 skal det være symmetrisk ift. gavlens midte.
- Type 3, 118,8 x 98,8 cm. Skal være centreret i midten af gavlen.
- Type 4 180 x 98,8 cm. Skal være centreret i midten af gavlen.



Figur

4 - Skitse af mulige typer og placeringer af nye vinduer i havefacadernes gavl.

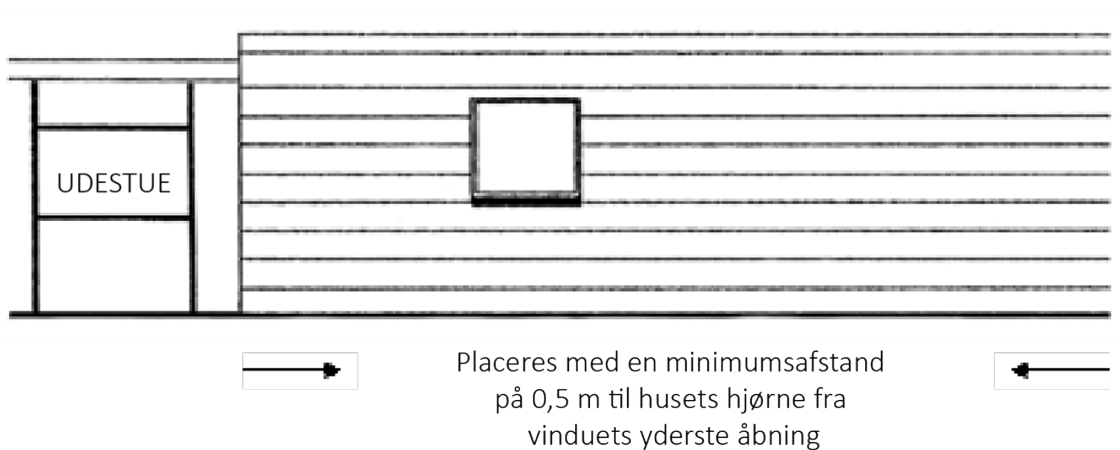
6.2.5 Vinduerne skal flugte med overkanten af eksisterende vinduer. De skal placeres i samme dybde i facaden som eksisterende vinduer.

6.2.6 Vinduernes ramme skal være af træ og være sortmalede.

6.2.7 For hver bolig gælder det, at alle vinduer mod have samt evt. udestue skal være i samme farve.

6.2.8 Ved enderækkehuse kan der etableres et vindue i endegavlen, med følgende principper, se figur 5.

1. Vinduet skal have samme udformning og udseende samt følge den samme højde og underkant som de eksisterende vinduer på husets gårdfacade.
2. Det står grundejeren frit hvor på gavlen vinduet skal placeres – dog skal der være en afstand på mindst 0,5 meter til husets hjørner fra vinduehullets yderste åbning mod hushjørnet, se figur 5.
3. Vinduet skal placeres i samme dybde som de eksisterende vinduer i husets gårdfacade
4. Vinduet skal have ramme af træ i sort farve.



Figur 5 Princip snit af endegavl i et enderækkehus med nyt vindue.

6.2.9 Sålbenke skal være i skifer med en udkrægning, der svarer til de eksisterende sålbænke. En tegloverligger skal monteres i facaden i forbindelse med nye vinduer. Overliggeren skal være af samme teglsten som de eksisterende tegl.

6.2.10 Der må installeres 2 riste, på hver facade side, mod haven og mod gårdareal. Risten skal integreres i facaden.

6.2.11 Bebyggelsens ydermur skal fremstå i rødt blankt murværk, der må ikke filses, vandskures, pudses eller males på husets facader.

6.2.12 Filsning indvendigt i forbindelse med terrasser og udestuer må kun foretages i hvid (RAL 9010) eller grå (7035). Hvis overdækningen, eller udestuen senere nedtages, skal filsningen, så vidt muligt, fjernes og muren males i samme farve som resten af den røde murstensfacade.

6.2.13 Lukning af bryggersdør er tilladt under følgende forudsætninger:

- Lukningen skal udføres i en muret lukning som det eksisterende murværk på facaden.
- Det er muligt at etablere et vindue øverst i murværket, det nye vindue skal flugte med de eksisterende vinduer og rammen skal fremstå i farven sort, som de øvrige vinduer.

Fælleshuset

6.2.14 Fælleshuset skal fremstå i rødt blankt murværk.

6.2.15 Vinduer og døre skal være sortmalede og udført i træ eller trælige materialer.

§6.3 Tag

6.3.1 Tage kan udføres med 20 graders rejsningstag eller som fladt tag. Tagene opføres i enten sorte tagplader eller moccifarvede eternitbølge plader.

6.3.2 Hele rækken af rækkehuse skal have samme farve og tagtype.

6.3.3 Taggavle skal være beklædt med sortmalet træ.

6.3.4 Tagudhæng må inklusiv tagrende ikke overstige 30 cm. målt vinkelret på muren.

6.3.5 På huse med taghældning må der maks. installeres 2 ovenlysvinduer på hver side af taget pr. bolig.

6.3.6 Skorsten skal placeres min. 2,5 fra naboskel og skal være cirkulære med sortmalede jernplader.

§6.4 Skilte- placering, størrelse og belysning af skilte

6.4.1 Reklameskiltning må ikke finde sted

§6.5 Antenner og paraboler

6.5.1 Der må ikke opsættes antenner eller paraboler, så de er synlige fra terrænniveau ved fællesarealer.

§ 7 Vej- sti og parkering

§7.1 Vej - Overkørsler

7.1.1 Vejene i området fastholdes med deres nuværende placering. Kortbilag 4

7.1.2 Vejadgang til området skal foregå via de eksisterende veje, Fyrrelunden, Granlunden, Tjørnelunden, Poppellunden, Elmelunden, Egelunden og Bøgelunden.

7.1.3 Adgangsvej til fælleshus udlægges på den eksisterende grusvej, og anlægges med fast belægning. Adgangen skal finde sted via Ishøj Søvej (se kortbilag 3)

§7.2 Sti

7.2.1 Stierne i området fastholdes med deres nuværende placering og bredde. Kortbilag 4.

7.2.2 De grønne passager/gennemgange mellem rækkehusene skal bevares. Kortbilag 4.

7.2.3 Der skal overalt være mulighed for adgang til de enkelte ejendomme fra havesiden. Dette gælder ikke ejendommene matr. nr. 18qk - 18qq, 18sa - 18sd.

7.2.4 Der kan etableres en sti med grusbelægning igennem "byskoven" fra Lundestien til Poppellunden.

§7.3 Belægning

7.3.1 De grønne gennemgange mellem bebyggelsesrækkerne skal holdes grønne og må ikke få fast belægning. Kortbilag 4

§7.4 Parkering

Delområde A og B

7.4.1 Det eksisterende antal parkeringspladser opretholdes. Kortbilag 3

7.4.2 Parkering af personbiler må kun ske på de dertil indrettede parkeringspladser.

7.4.3 Parkering over 3500 kg, uindregistrerede køretøjer, campingvogne/lukkede trailere

lastbiler og både må ikke finde sted.

Delområde C

7.4.4 Ved fælleshuset skal der oprettes parkeringspladser til, hvad der svarer til 25 % af de godkendte antal gæster.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1 Opholdsarealer

8.1.1 Indhegning af legepladser i gårdarealerne skal være med levende- eller fasthegn, med farven sort. Indhegningen må have en højde på maks 1 meter.

8.1.2 Den centrale grønne område ved Lundestien, "Byskoven" kan terrænreguleres +/- 1 meter samtidig med at beplantningen kan udtyndes og en natursti kan anlægges.

8.1.3 Eksisterende grønne fællesområder skal bevares som rekreative friarealer. Kortbilag 3

§8.2 Haver

8.2.1 Hegn ved have skal være placeret på egen matrikel med en maks. højde på 1.80 meter. Hegn ved parkeringspladsen ved institutionen, matr. nr. 18fi – 18fp må maks være 2 meter.

8.2.2 Faste hegn i lokalplanområdet skal være af enten, plankeværk, raftehegn eller to-på-en hegn. Hegnets brædder skal vende vinkelret ud fra en boligfacade.

8.2.3 Det faste hegn skal være i en af følgende farver:

Svenskrød RAL 3009, nøddebrun RAL 8011 eller sort RAL 9005.

8.2.4 På den enkelte matrikel må der udføres fast belægning på maks. 30 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal (bebyggelsens "fodaftryk").

§ 9 Klima og energi

§.1 LAR

9.1.1 Der kan etableres regnvandshåndtering i terræn på fællesområder.

§.2 Grønne tage

9.2.1 Taget på fælleshuset kan være grønt tag.

§.3 Solceller/solfangere

9.3.1 Solceller skal så vidt muligt integreres i tagfladens arkitektur.

§ 10 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

10.1.1 Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler på alle delområder.

§10.2 Spildevand

10.2.1 Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S

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

§ 11 Grundejerforening

11.1.1 Samtlige ejere indenfor lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening.

11.1.2 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Ishøj Kommune.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

§12.1 Ny bebyggelse

12.1.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, støj og vibrationer fra jernbaner samt støj fra virksomheder mm. kan overholdes.

§12.2 Delområde C

12.2.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Ishøj Kommunes tilladelse, før:

- Veje er anlagt i overensstemmelse med § 7
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 7.3.4.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Ishøj Kommunes anvisning.

§ 13 Aflysning af servitutter

§13.1 Servitutter

13.1.1 Den under den 12. april 1973 af Direktør Bøje Nielsen, Ishøj By, Ishøj tinglyste deklARATION med senere tinglyste tillæg vedr. anvendelse og udformning, punkterne 2,3,4,7,9,10,11 og 13 ophæves i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1.90.

13.1.2 Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over andre tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

14.1.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr.1.90 Strandgårdsparken ophæves lokalplan nr.
1.17 Strandgårdsparken.

§ 15 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.90 Strandgårdsparken ophæves lokalplan nr. 1.17 Strandgårdsparken.

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 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, 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 forslagens offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Vedtagelsespåtegning

§.1 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd
XX. XXXXX 20XX

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

Kort og bilag

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

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 Eksisterende forhold

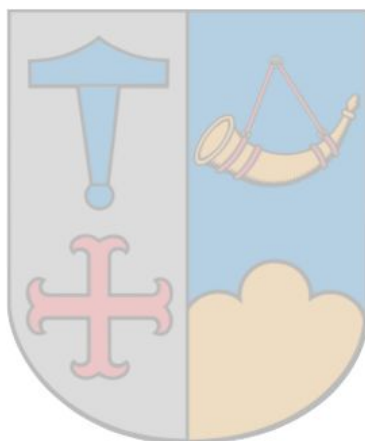
Bilag 2 - Kortbilag 2 Delområder

Bilag 3 - Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering

Bilag 4 - Kortbilag 4 Veje og stier

Bilag 1

Kortbilag 1 Eksisterende forhold

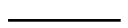




Signatur



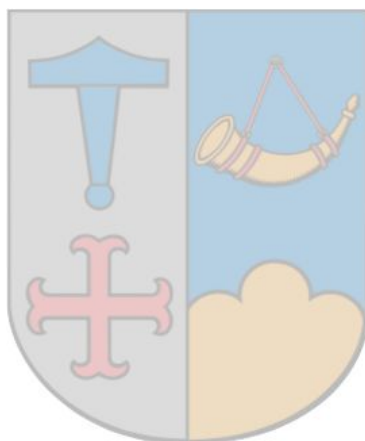
Lokalplanafgrensning



Matrikel skel

Bilag 2

Kortbilag 2 Delområder





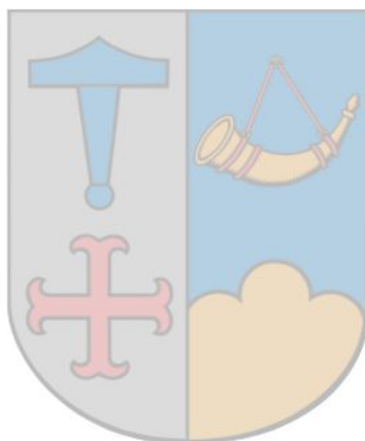
Delområde B

Delområde A

Delområde C

Bilag 3

Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering

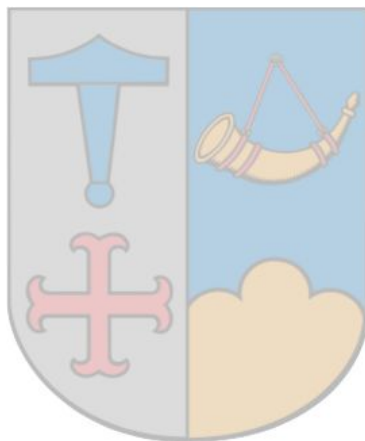


- Grønne fællesområder
- Parkering
- Bebyggelse
- Legepladser
- Lokalplanområdet



Bilag 4

Kortbilag 4 Veje og stier



- Vej
- - - Sti med fast belægning
- ↔ Gennemgang
- · - Lokalplanområdet

