

# Forslag til lokalplan 1.38.1

## Boligbebyggelsen Vejleåparken

Korrektur eksemplar

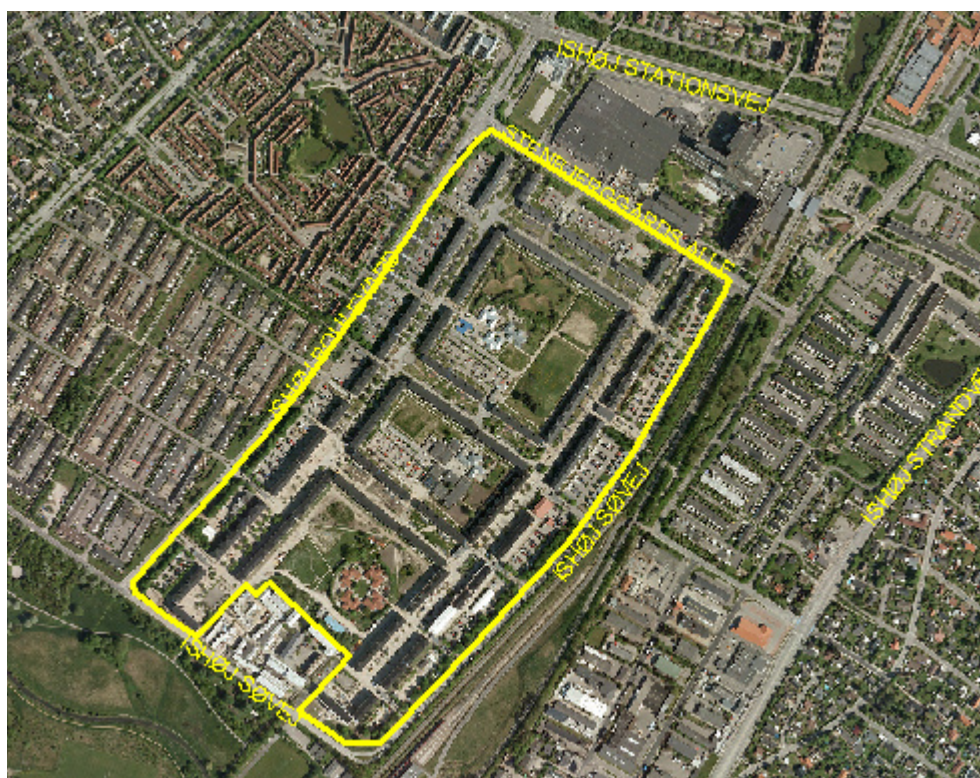


**Indholdsfortegnelse:**

Lokalplanområdet.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Forholdet til anden planlægning.....	4
Kystnærhedszone.....	4
Stationsnært område.....	4
Kommuneplan 2009.....	5
Miljøvurdering.....	5
<b>Lokalplanens bestemmelser.....</b>	<b>6</b>
§ 1 Formål.....	6
§ 2 Lokalplanens område.....	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	6
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering.....	6
§ 5 Støjforhold.....	6
§ 6 Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Midlertidige retsvirkninger.....	7
Retsvirkninger.....	7
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING.....</b>	<b>8</b>
Kortbilag 1: Lokalplangrænse.....	10
Kortbilag 2: Områdets anvendelse.....	12

## Lokalplanområdet

Lokalplan 1.38.1, i det følgende benævnt lokalplanen, er et tillæg til lokalplan 1.38 og omfatter samme område som lokalplan 1.38. Det vil sige boligbebyggelsen Vejleåparken. Området er vist på kortbilag 1 og er nærmere beskrevet i Lokalplan 1.38.



Oversigtskort med lokalplanområdets placering

## **Baggrund for lokalplanen**

Byrådet vedtog den 1. oktober 2002 lokalplan 1.38 for det område, hvor Vejleåparken er beliggende. Lokalplan 1.38 havde til formål dels at muliggøre en gennemgribende renovering af Vejleåparken og dels at muliggøre, at der kunne foretages en fortætning af bebyggelsen igennem taglejligheder og igennem randbebyggelse ud mod de tilstødende veje.

Ved den efterfølgende renovering af Vejleåparken blev dele af de byggefelter som lokalplan 1.38 havde udpeget til randbebyggelse, udnyttet. Imidlertid viser erfaringerne for den etablerede randbebyggelse mod Ishøj Boulevard, at der er store støjgener fra trafikken. Af denne grund er yderligere randbebyggelse langs Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé ikke længere attraktiv og derfor uønsket. Der er derfor behov for et lokalplantillæg til lokalplan 1.38, som udtager de endnu ikke benyttede byggezo-ner langs Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen indeholder således bestemmelser om at udtage de byggezo-ner langs Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé af lokalplan 1.38, som endnu ikke er benyttet.

## **Forholdet til anden planlægning**

Ifølge planlovens § 16 skal der i lokalplaner redegøres for, hvorledes planen forholder sig til Kommuneplanen og til anden planlægning. Dette afsnit redegører derfor for, hvorledes lokalplanen forholder sig til den statslige planlægning, herunder planlovens bestemmelser for kystnære bebyggelser og landsplandirektivet Fingerplan 2007, og til Kommuneplan 2009.

## **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet er placeret i kystnærhedszonen. Af planloven fremgår det, at lokalplaner med byzoneområder beliggende nær kysten skal redegøre for, hvorvidt planen vil påvirke kysten visuelt. Derudover skal der i lokalplaner, som tillader byggeri på over 8,5 meter i højden, anføres en begrundelse for den større højde.

Da lokalplanen ikke udpeger nye bebyggelsesfelter eller på anden måde tillader mere byggeri, påvirker lokalplanen heller ikke kysten visuelt og er derfor i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om kystnærhed.

### **Stationsnært område**

I Fingerplan 2007 er der fastsat særlige regler for områder, der ligger tæt op af stationer. Det stationsnære område udgør en 1200 meters radius omkring stationen, og inden for dette område udgør en 600 meters radius det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet er en del af det stationsnære område, men er i Kommuneplan 2009 afgrænset til at ligge uden for det stationsnære kerneområde.

Af Fingerplan 2007 fremgår det, at stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocent, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Desuden skal lokalisering i det stationsnære område bidrage med trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv trafik.

Lokalplanen strider ikke imod disse bestemmelser, idet der planlægges for et område med tæt bebyggelse og gode forbindelser til kollektiv trafik.

### **Kommuneplan 2009**

I Kommuneplan 2009 er lokalplanens område udlagt til boligformål, institutioner og lokalcenter med etagehuse med max 5 etager. Detailhandel må desuden maksimalt være 3.000 m<sup>2</sup>, og den største butik må ikke være over 1.000 m<sup>2</sup>. Disse forhold ændrer lokalplanen ikke på.

Det fremgår desuden af Kommuneplan 2009, at det skal være attraktivt at bosætte sig i Ishøj og at Ishøj By skal udvikle sig til at have tidssvarende og attraktive boliger samt spændende uderum. Samtidig skal der finde en fortætning sted i de stationsnære områder med respekt for den eksisterende by, den historiske udvikling, de arkitektoniske kvaliteter og beboernes brug af nærområderne og byen generelt.

I Vejleåparken er der allerede igennem lokalplan 1.38 fundet en fortætning sted igennem tagboliger og randbebyggelse. Lokalplanen sikrer derfor, at der ikke bygges uattraktive boliger i Vejleåparken, som ville være generet at støj.

### **Miljøvurdering**

I henhold til lov om vurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med udarbejdelse af bl.a. en lokalplan udarbejdes en miljøvurdering, hvis det skønnes, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis en plan kun indeholder mindre ændringer af et område, kan denne miljøvurdering dog undlades.

I det aktuelle tilfælde vil der alene ske en reduktion af byggemulighederne i Vejleåparken, hvorfor en miljøvurdering undlades.

### **Lokalplanens bestemmelser**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, med de ændringer der følger af § 6 i lov nr. 508 af 17. juni 2008), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

#### **§ 1 Formål**

1.1 Lokalplanen har til formål at ændre bestemmelserne i lokalplan 1.38 således, at der ikke længere kan bygges nye boliger langs Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé.

#### **§ 2 Lokalplanens område**

2.1 Lokalplanen afgrænses til samme område som nævnt i § 2 i lokalplan 1.38. Det vil sige det område, som er vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa og 16sb Ishøj By, Ishøj.

#### **§ 3 Områdets anvendelse**

3.1 Følgende to punkter udtages af bestemmelserne i lokalplan 1.38 § 1.1:

”at fastlægge byggefelter for nybyggeri af boliger,”

”at inddrage en del af det omgivende vejareal til bebyggelse,”

3.2 Bestemmelserne i lokalplan 1.38 § 4.4 ophæves.

#### **§ 4 Bebyggelsens omfang og placering**

3.1 Kortbilag 2 i lokalplan 1.38 ophæves og erstattes med kortbilag 2 i nærværende lokalplan. Paragrafferne 3.1, 4.2, 4.3, 4.5, 5.1, 7.1, 8.1 og 8.2 i lokalplan 1.38 henviser til kortbilag 2 i nærværende lokalplan.

3.2 Bestemmelserne i lokalplan 1.38 § 8.7 ophæves.

#### **§ 5 Støjforhold**

5.1 Bestemmelserne i lokalplan 1.38 § 12.1 ophæves.

#### **§ 6 Lokalplanens retsvirkninger**

##### **Midlertidige retsvirkninger**

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 forslagets offentliggørelse.

### **Retsvirkninger**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Private servitutter og tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.



**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslaget til lokalplan er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget til offentlig fremlæggelse

På Byrådets vegne

Ishøj d.

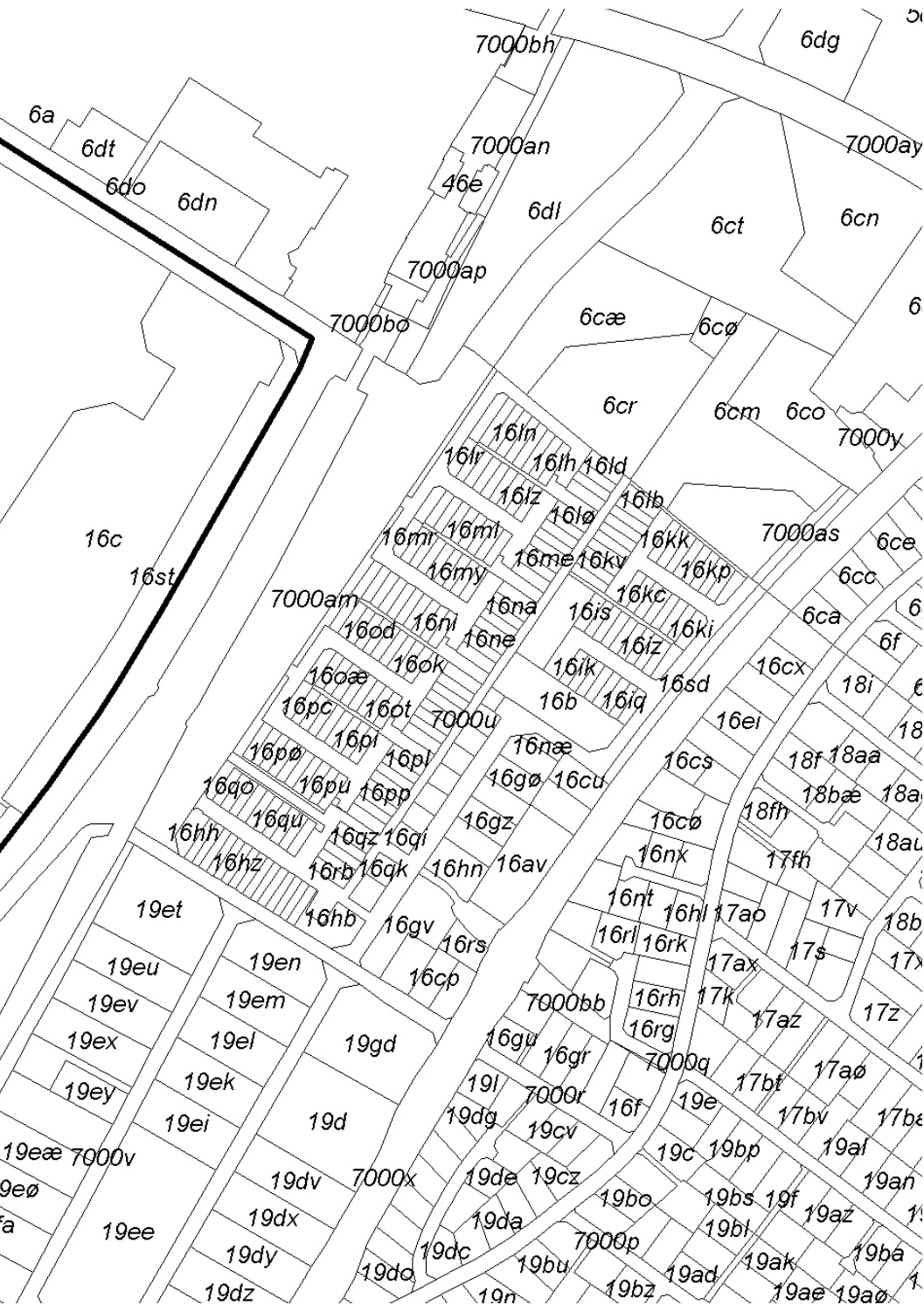
Ole Bjørstorp  
Borgmester



Ole Horskær Madsen  
Teknisk Direktør

Bilag 1: kort over området, Bilag 2: ændret udgave af kortbilag 2 i lokalplan 1.38

**Kortbilag 1: Lokalplangrænse**



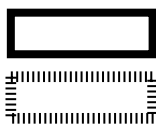
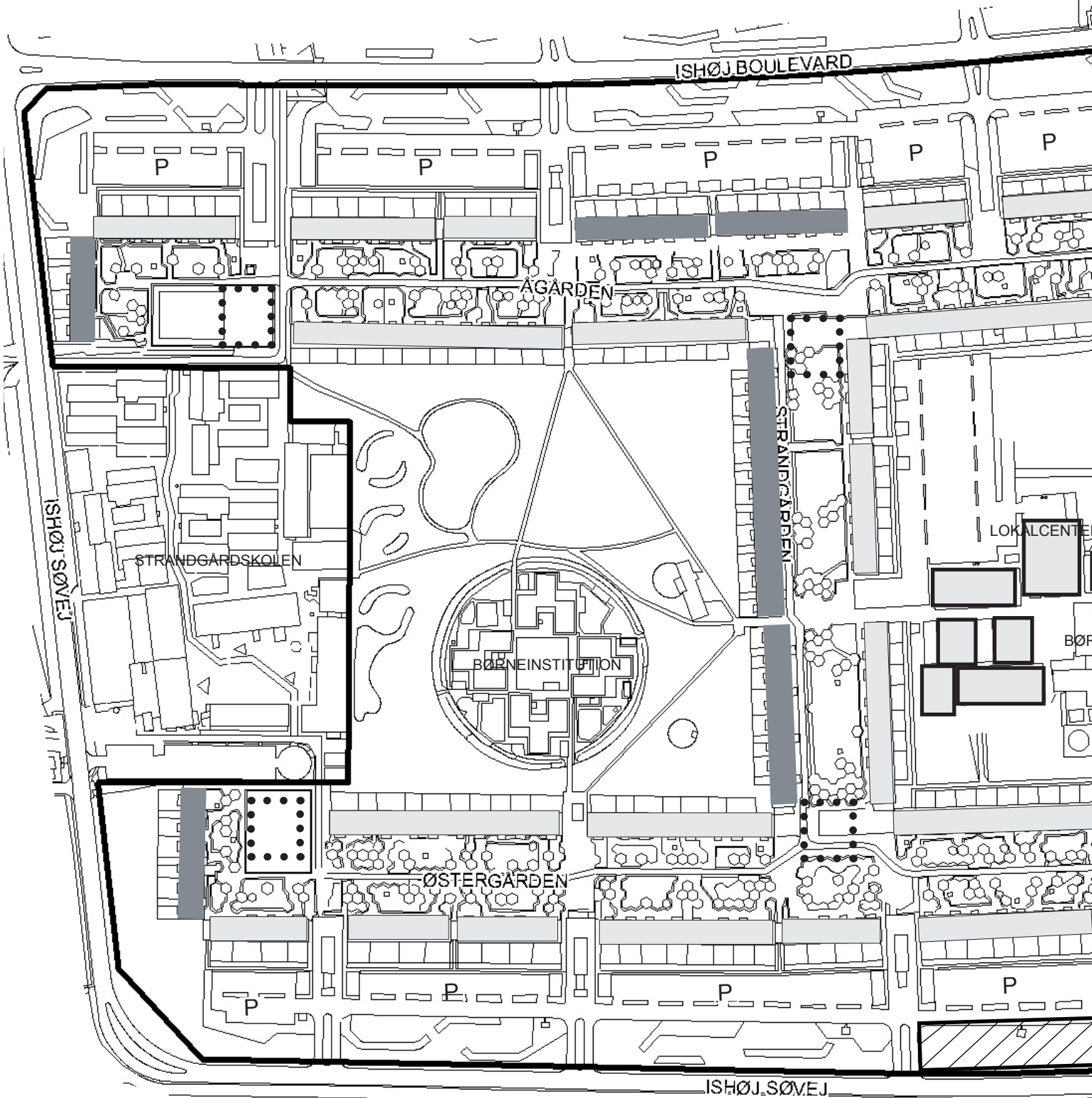


-  Lokalplangrænse
-  Eksisterende matrikulering

**Ishøj Kommune**  
**Lokalplan 1.38.1**  
**Boligbebyggelsen Vejleåparken**  
**Kortbilag 1: Områdets afgrænsning**  
**Mål: 1:4000**

**Kortbilag 2: Områdets anvendelse:**

**Revideret kort hvor byggefelter mod Ishøj Boulevard er udtaget i forhold til lokalplan**



Lokalplanområdets afgrænsning og inddeling

Boliger i max. 2 etager



Byggefelt for kvartershus

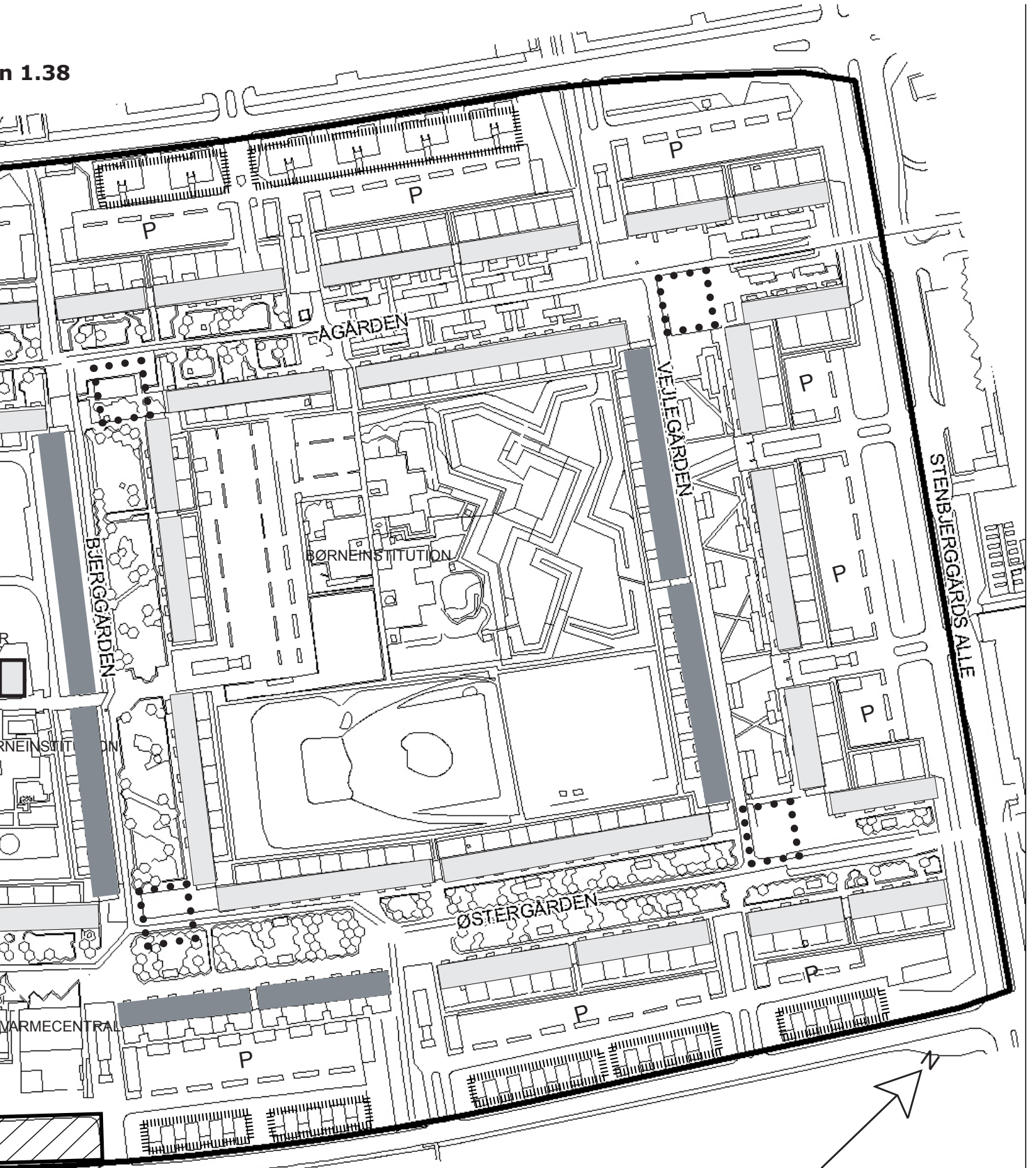


Boliger i max. 4½ etager



Lokalcenter i max. 2 etager

n 1.38



se i max. 2 etager



Boliger i max. 5 etager inkl. nye tagboliger



Servicefunktioner

ger inkl. nye tagboliger

P

Parkering

**Ishøj Kommune**

**Lokalplan 1.38.1**

**Boligbebyggelsen Vejleåparken**

**Kortbilag 2: Områdets anvendelse 13**