



# Lokalplan nr. 1.65

## Vejleåparken



<b>Baggrund.....</b>	<b>4</b>
Lokalplanens formål.....	4
Lokalplanområdets afgrænsning.....	4
Eksisterende forhold.....	4
<b>Redegørelse.....</b>	<b>8</b>
Fremtidige forhold.....	8
Lokalplanområdet.....	8
Anvendelse.....	8
Bebyggelsen.....	8
Ubebyggede arealer.....	9
Belysning.....	11
<b>Overordnet planlægning.....</b>	<b>12</b>
Fingerplanen.....	12
<b>Anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>14</b>
<b>Bestemmelser.....</b>	<b>17</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Udstykning.....	18
§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold.....	18
§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg.....	19
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
§ 9. Ubebyggede arealer.....	22
§ 10. Belysning.....	23
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
§ 12. Aflysning af servitutter.....	23
§ 13. Ophævelse af lokalplan.....	23
§ 14. Midlertidige retsvirkninger.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
§ 15. Permanente retsvirkninger.....	24
<b>Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....</b>	<b>25</b>
<b>Kortbilag 2 Anvendelse.....</b>	<b>26</b>
<b>Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering.....</b>	<b>27</b>
<b>Kortbilag 4 Veje og stier.....</b>	<b>28</b>
<b>Bilag 1 Servitutoversigt.....</b>	<b>29</b>
<b>Bilag 2 Miljøvurdering.....</b>	<b>29</b>

## **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 retningslinjer, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Byrådet skal påse at bestemmelserne overholdes.

## Baggrund

### Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastsætte nye bebyggelsesprocenter for matriklerne 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16st og 16su Ishøj By, Ishøj. Den udpeger ligeledes to byggefelter, det ene til opførelse af en ny lethal, det vil sige en uopvarmet overdækket hal i tilknytning til Strandgårdsskolen. Det andet byggefelt giver mulighed for at etablere boliger i én etage ovenpå det eksisterende lokalcenter. Tagboligerne skal have grønne tage og får mulighed for, at der kan indarbejdes solceller eller –fangere i arkitekturen. Derudover fastholder lokalplanen de ændringer af facader, som blev etableret i forbindelse med renoveringen i 2001 til 2010. Dog bliver der givet mulighed for solceller og –fangere på det eksisterende boligbebyggelse og grønne tage på småbygninger som skure og lignende. Områdets børneinstitutioner og fælleshuse ændres ligeledes ikke.

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter hele boligbebyggelsen Vejleåparken og udgør ca. 32 ha. Boligbebyggelsen afgrænses af Ishøj Søvej mod øst og Ishøj Boulevard mod vest. Stenbjerggårds Allé afgrænser lokalplanområdet mod nord og mod syd ligger Strandgårdsskolen, som afrunder boligbebyggelsen mod Kystkilen.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16su og 16st Ishøj By, Ishøj.

### Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

### Eksisterende forhold

Boligbebyggelsen Vejleåparken blev opført i årene 1970-74 under navnet Ishøjplanen som et betonelementbyggeri med boliger i 4 etager og rummer i dag i alt ca. 1.700 boliger med omkring 5.000 beboere.

Boligblokkene er placeret som sammenhængende længer omkring et indre forløb af brede boliggader, henholdsvis to gader på langs, Ågården og Østergården og tre tværgader, Strandgården, Bjerggården og Vejlegården.

Trafikalt er der en høj grad af trafikadskillelse, der betyder, at boliggaderne er bilfrie, idet parkering er placeret imellem bebyggelsens periferi og de omgivende adgangsveje.

De indre boligblokke omkranser tre store gårdrum fra nord; Ågården, Strandgården og Østergården. De har hver sin funktionelle og landskabelige karakter.

**Ågården** i nord har i den østlige del et bakket landskab, og mod nord et område, der i højere grad er beplantet.

**Strandgården** har et bakket landskab mod nordvest.

Både Ågården og Strandgården har parkeringspladser med underkørsler fra Ishøj Boulevard, der benyttes af beboere og brugere af institutioner og lokalcenter.

**Østergården** mod syd har i den vestlige side tre anlagte jordvolde, som skaber mindre rum i den store gård og kan afskærme boligerne for eventuel støj.

Udover boligerne i Vejleåparken er der i hver af gårdrummene placeret en kommunal børneinstitution. Derudover har området et lokalt butiks- og servicecenter og en nedlagt varmecentral, der i dag bliver brugt til ungdomsklub, kontor og matrielgård for gårdpersonalet. Derudover er der kultur-, ældre- og beboerhuse.

Mod syd danner Strandgårdsskolens bygninger den fjerde side i Østergårdens gårdrum.

Lokalcentret med butikker og servicefunktioner, der blev opført sammen med resten af Vejleåparken, er en samling af seks bygninger, der sammen med børneinstitutionen danner et lille gadeføløb og plads, der giver en følelse af intimitet i det ellers store gårdrum. Alle bygningerne i lokalcenteret er i én etage med fladt tag og orienterer sig ind mod hinanden med bagsider og varegårde ud mod resten af gårdrummet og boligerne.

Lokalcentrets bygninger skiller sig ud fra resten af Vejleåparkens bebyggelse med pudsede murede gavle og har på for- og bagsiden af bygningerne markante synlige betondragere som en del af konstruktionen og arkitektonisk udtryk. Facaderne er underinddelt efter afstanden mellem dragerne. Bygningen, Strandgården 11A og 11B, har fem pyramideovenlys i den sydlige ende af taget.

Vejleåparken har følgende historik:

I 1985-92 blev en del af de oprindelige skure mellem boligbebyggelsen fjernet, og der blev etableret belægnings- og beplantninger. Formålet var - foruden at gøre de nedslidte opholdsarealer mere indbydende - at ændre på bebyggelsens

monotoni og store skala. Senere blev alle altaner samt udestuer afskærmet med oplukkelige glasinddækninger.

I 2001 til 2010 blev Vejleåparken igen renoveret. Facaderne på boligblokkene fremstår dermed i dag med gule og røde mursten med partier i gråt plademateriale. Desuden blev der tilbygget ældrevenlige tagboliger med elevator, og de fleste af bebyggelsens etværelses lejligheder blev lagt sammen til moderne to-værelses ungdomsboliger. Der blev også opført nye ungdomsboliger grupperet som to-etagers punkthuse ud mod Ishøj Boulevard, et fælleshus mellem to længer ved Østergården og familieboliger i punkthuse ud mod Ishøj Søvej.

Udearealerne blev samtidig forbedret med nye skure til cykler, ny beplantning og havearealer, ny belægning samt byrumsmøbler og udsmykning.

### **Terræn og beplantning**

Vejleåparken har mange grønne arealer og gårdrum til fælles brug og har derudover små haver i tilknytning til de boliger, der er beliggende i stuetagen. Terrænet er generelt fladt. Men i de tre store gårdrum er der etableret landskabelige bakker og jordvolde med græs og grupper af træer.

Langs Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej er der vejtræer og anden beplantning, mens der langs hovedstierne og i gårdrummene i højere grad er grupperinger af træer.

### **Vej, sti og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ishøj Boulevard med fem overkørsler, fra Ishøj Søvej med seks overkørsler og fra Stenbjerggårds Allé med to overkørsler til hver sit parkeringsområde langs ydersiden af bebyggelsen. To overkørsler fra Ishøj Boulevard giver adgang til to tunneler, der fører under Ågården til parkering i henholdsvis til Ågården og Strandgården.

Stierne er opdelt i hovedstier, tværstier og rekreative stier.

Hovedstierne er de to lange parallelle stier Ågården og Østergården, som begge fører ud af lokalplanområdet og videre over Stenbjerggårds Allé i to gangbroer.

Tværstierne er Vejlegården, Bjerggården og Strandgården.

Hovedstier og tværstier er belagt med fast belægning og de rekreative stier med grus.

De rekreative stier er med fast belægning og fungerer som forbindelser på kryds og tværs i de tre store gårdrum.

Ishøj Kommune har desuden tre grønne stiforløb kaldet Kløverstier, der kombinerer oplevelser og motion. To af kløverstierne, den sorte rute "Landskabet" og den røde rute "Byen", har deres forløb igennem Vejleåparken. Hovedsagligt er de begge på hovedstierne (Ågården og Østergården). Den røde rute 'Byen' har også forbindelse rundt om Strandgårds-skolen, hvor den er anlagt med belysning og en ekstra bred sti.

## Redegørelse

### Fremtidige forhold

I det følgende beskrives de fremtidige muligheder i området som følge af lokalplanen.

### Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at fastsætte bebyggelsesprocenten for matriklerne i lokalplanområdet og tilføje et nyt byggefelt, der gør det muligt at placere en lethal i Østergården i Vejleåparken ved Strandgårdsskolen. Derudover vil lokalplanen fastholde den eksisterende bebyggelses nuværende udseende og udformning med mulighed for at etablere henholdsvis solceller og -fangere på boligbebyggelsen og grønne tage på hele bebyggelsen inklusive småbygninger og skure samt fastholde byggemulighed for at etablere tagboliger ovenpå lokalcentret.

### Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder; A, B, C og D i forhold til anvendelse.

**Delområde A** omfatter boligbebyggelsen og skal anvendes til boligformål og dertilhørende fælleshuse; ungdomsklub, selskabslokaler, småbygninger til driftbrug samt ejendoms-kontor.

**Delområde B** omfatter tre børneinstitutioner og skal bibeholde anvendelsen offentlige formål.

**Delområde C** omfatter et byggefelt for en lethal, hvor anvendelsen er fritidsformål til sport, idræt og bevægelse.

**Delområde D** omfatter lokalcentret, hvor anvendelsen er blandet erhverv såsom butikformål og bolig samt fælleshus.

### Bebyggelsen

Lokalplanen fastholder den nuværende udformning og udseende af boligbebyggelse, som beskrevet under 'Eksisterende forhold'. Udseende på småbygninger, cykelskure og beboerhuse fastholdes ligeledes med det nuværende udseende og udformning. Lokalplanen åbner dog mulighed for at etablere solceller eller -fangere på den eksisterende boligbebyggelse i Vejleåparken.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tagboliger på lokalcentret, der i sit arkitektoniske udtryk er forskellig fra boligbebyggelsen i Vejleåparken. Bestemmelserne giver derfor



mulighed for, at tagboligerne får et nyt og moderne udtryk, der er anderledes end resten af boligbebyggelsen. Samtidig med at tagboligerne skal ses i sammenhæng med lokalcentrets arkitektoniske udtryk og Vejleåparkens bebyggelses materialevalg og farvesammensætning. Der vil desuden være mulighed for at etablere grønne tage og solceller eller -fangere på sydvendte tage.

Lokalplanen giver mulighed for en lethal i Østergården. Lethallen skal arkitektonisk fremstå som en let konstruktion med et skelet i metal. Beklædningen af lethallen på tagfladen er et translucent materiale, det vil sige at det har en gennemskinnelighed og lukker en del af dagslyset ind i hallen, og mindsker behovet for kunstig belysning om dagen. Til særlige arrangementer vil der være mulighed for at have stemningskabende effektbelysning.

Facaderne på lethallen har en gennemsigtighed, så beboere, brugere og forbigående kan fornemme livet og aktiviteterne inde i hallen. Det skal desuden være med til at fremme trykindsfølelsen i området. Facaderne mod nordvest og sydøst har forskydninger i konstruktionen, der viderefører tagets facetterede udtryk.

Lethallen er placeret i Strandgårdsskolens idrætshals nærhed og henvender sig med en let og tilgængelig forbindelse til skolens idrætshal. Tanken er, at den skal være til organiseret idræt med mulighed for uorganiseret aktiviteter. I dagtimerne tænkes det, at skolen og institutionerne vil bruge hallen og om aftenen foreninger og beboere. Der vil være mulighed for at bruge skolens idrætshals omklædningsfaciliteter. Samtidig vil den være bemanded.

### **Ubebyggede arealer**

Lokalplanen fastsætter, at Vejleåparkens rekreative arealer, grønne gårde og haver skal anvendes rekreativt til leg og ophold.

Vejleåparken er ikke udpeget som et risikoområde for ekstremregn. Det betyder, at der i Vejleåparken ikke er et umiddelbart behov for tiltag indenfor forsinkelse af regnvand. Dog giver lokalplanen mulighed for at gøre nedsivningen mere synlig såsom etablering af åbne og rekreative regnvandsopsamlere, da der i lokalplanområdet mange grønne områder er mulighed for synlig og rekreativ nedsivning af regnvand ved ekstremregn.

Lokalplanen sikrer gode, tilgængelige og trygge uderum for beboerne, besøgende og brugere af området og lethallen



*Illustration, Andersen og Sigurdson Arkitekter*

med bestemmelser om belægning, belysning og beplantning, så de grønne arealer får en karakter af bypark.

Ved etablering af lethallen er det nødvendigt at flytte jordvolden tættest på skolen og anlægge en ny sti, så der fremtidigt er et sammenhængende rekreativt stiforløb i gårdrummet. Der skal etableres en ny jordvold, der skal fungere som støjvold mellem lethal og boligerne vest for lethallen. Samtidig skal den være et rumdannende og rekreativt element i gårdrummet.

Lokalplanen sikrer de nye rekreative stiers forbindelse omkring lethallen med en principiel placering, hvilket betyder, at den nærmere placering af dem og gårdrummets landskabelige bearbejdning skal udarbejdes i sammenhæng med byggesøgningen.

Lokalplanen udpeger i forbindelse med lethallen et areal til akitviterambla, hvor der er mulighed for at etablere udenørs aktiviteter i tilknytning til lethallen, såsom klatring, trampolin, crossfit og lignende ikke støjende aktiviteter. Indretningen af arealerne skal understøtte samspillet mellem aktiviteter ude og inde.

### **Vej, sti og parkering**

De nuværende veje og hoved- og tværstier samt parkeringsarealer i lokalplanområdet fastholdes i lokalplanen.

I forbindelse med etablering af lethal og nye boliger giver lokalplanen mulighed for at ændre på de rekreative stiforløb, så adgangsforhold for gående og brandkøretøjer udformes mest hensigtsmæssigt. Kløverstiens forløb bliver ændret på grund af lethallen, men den skal reetableres med en ny forbindelse, så den bibeholder et kontinuerligt forløb.

Ydermere vil lokalplanen have krav om cykelparkering i forbindelse med lethallen.

### **Renovation**

Affaldsløsninger til husholdningerne skal følge affaldsordningerne i det øvrige Vejleåparken.

Affaldssystemerne for erhverv skal være adskilt fra husholdningerne, da affald fra erhvervsvirksomhed indsamles ved en privat ordning.

Affaldsordninger til lethal skal etableres i henhold til kommunens affaldsregulativer.

### **Belysning**

Lokalplanen stiller krav om, at belysning på veje, stier, fortov samt parkeringsarealer skal være af samme type som de eksisterende belysningsarmaturer og –standere i Vejleåparken.

Belysningen skal derudover være behagelig, skabe tryghed og give gode oversigtsforhold.

## 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 bestemmede for lokalplanen.

### Fingerplanen

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, der er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde mellem den sydlige grønne kile og kystkilen.

Fingerplanen fastlægger de overordnede principper for udviklingen i Hovedstadsområdet, og bidrager til at sikre et alsidigt udbud af bosætningsmuligheder, som er velbeliggende i forhold til den overordnede trafikale infrastruktur med god kollektiv trafikbetjening.

Lethallen underbygger Fingerplanens muligheder for at skabe herlighedsværdier i byområder, der vil være til gavn for kommunen som helhed. Samtidig opfylder lokalplanen Fingerplanens efterspørgsel om flere typer boligformer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013's intentioner.

### Kommuneplan 2014

Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af rammen 1.B.14 "Vejleåparken", som kan ses nedenfor.

<b>1.B.14 Vejleåparken:</b>	
Hovedanvendelse	Blandet bolig og erhverv
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 75 procent
Max. antal etager	5 etager
Max. bygningshøjde	19 meter
Specifik anvendelse	Boligformål, institutioner, lokalcenter, kontor- og serviceerhverv.
Særlige bestemmelser	Detailhandel må maksimalt være 3.000 m <sup>2</sup> , og den største butik må ikke være over 1.000 m <sup>2</sup>

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

### **Lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1.38 Boligbygningen Vejleåparken. Denne ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken.

## Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til øvrig planlægning og lovgivning. I det følgende beskrives planlægning og lovgivning, der er bestemmende for lokalplanen.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanområdet har ingen beskyttelsesområder, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

### **Museumsloven**

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup. Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området.

Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet 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.

### **Jordforureningsloven**

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret, men der er registreret jordforurening i vidensniveau V2 i enkelte områder. De kan oplyses ved henvendelse til Ishøj Kommune.

Der er ikke registreret jordforurening ved byggefeltet for lethallen i lokalplanen. Ved etablering af tagboliger på lokalcentret skal der derimod være opmærksomhed på en registreret jordforurening.

Opgravning og flytning af forurenede jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej samt fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50 a, skal anmeldes til Ishøj Kommune med tilhørende analyseprøver.

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og dermed indenfor de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. Ny bebyggelse i lokalplanområdet bliver lavere end den eksisterende bebyggelse og er dermed ikke synlig fra kysten.

Ishøj Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke kysten visuelt. En visualisering er derfor ikke påkrævet.

## Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1.65 Vejleåparken foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret, hvilke der ikke er forenelige med lokalplanen og derfor ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 1.

## Støj

Lokalplanområdet grænser op til Ishøj Søvej, Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé og boligerne kan således være påvirket af trafikstøj derfra. Der kan endvidere forekomme trafikstøj fra varekørsel til dagligvarebutik, der ligger i det ene gårdrum. Det vurderes, at butik, vej og S-togsbane overholder de vejledende støjgrænser.

Lethallen bliver tilknyttet organiseret idræt, som Miljøstyrelsen betegner som virksomhed. Det betyder, at støjgrænserne for lethallen skal overholde den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen. Dette skal kunne dokumenteres i forbindelse med byggeansøgningen. Til venstre herfor er vist de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' for etageboligområder.

For yderligere oplysninger om støj og støjgrænser henvises til Miljøstyrelsens vejledninger på:

<http://mst.dk/virksomhed-myndighed/stoej/stoejgraenser/>

## Brand og redningsforhold

Der er adgang for udrykningskøretøjer til lethallen via Strandgårdsskolens parkeringsplads fra Ishøj Søvej.

## Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens erhvervs- og husholdningsaffaldsregulativ.

## Klima og energiplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Ishøj Forsyning A/S – Ishøj Vand A/S og ny bebyggelse skal tilsluttes Ishøj Forsyning A/S kloaknet.

Boligbebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Lethallen skal fungere som en uopvarmet konstruktion.

Det er med lokalplanen muligt at opføre tagboliger på lokalcentret som lavenergibebyggelse, og der kan i hele bebyg-

<b>Vejledende grænseværdier (etageboligområder)</b>	
Man-fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	50 dB
Man-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søndag kl. 07-22	45 dB
Alle dage kl. 22-07	40 dB

gelsen opsættes solcellepaneler og solfangere. Derudover kan grønne områder og gårdrum indrettes med rekreative regnvandsbassiner og lignende klimatiltag.

### **Lov om miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 er lokalplanen omfattet af loven, idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse.

Hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes afhænger af, om planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 jf. § 3.1.1. De projekter, som denne lokalplan åbner mulighed for, er omfattet af bilag 4, stk. 10 b, anlægsarbejder i byzone. Da planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, skal der jf. § 3.2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis anvendelsen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Ved afgørelse af om lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.65 Vejleåparken i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 1.65 Vejleåparken.



## Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- At fastholde omfang, placering og udformning af den eksisterende boligbebyggelse.
- At give mulighed for at etablere en lethal i Østergården i forbindelse med Strandgårdsskolen.
- At fastholde muligheden for at etablere tagboliger på lokalcentret i Strandgården.
- At give mulighed for at indarbejde klimatilpasning og bæredygtige tiltag i gårdrummene og på eksisterende og kommende bebyggelse.
- At fastsætte bebyggelsesprocenten for matriklerne i lokalplanområdet jf. § 7.8

### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplan området afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler; matr. nr. 16a, 16c, 16rø, 16sa, 16sb, 16st og 16su Ishøj By, Ishøj.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3. Anvendelse

- 3.1 **Delområde A**, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål såsom familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger, fælleshuse og småbygninger til driftbrug.
- 3.2 Det er i boligerne tilladt at drive liberalt erhverv under forudsætning af:
- at virksomheden/aktiviteten kun drives af den, der bor og ejer den pågældende bolig,

- at virksomheden/aktiviteten drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom, og områdets karakter af boligområde ikke forandres ved skiltning eller lignende,

- at virksomheden/aktiviteten maksimalt optager 25 % af boligen.

3.3 Fælleshuse må kun anvendes til beboeraktiviteter såsom klub- og hobbylokaler samt cafe og servicefunktioner.

3.4 Den forhenværende varmecentral må anvendes til ejendoms kontor, klub og selskabslokaler.

3.5 **Delområde B**, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål såsom daginstitutioner.

3.6 **Delområde C**, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til fritidsformål såsom lethal.

3.7 **Delområde D**, som vist på kortbilag 2, må der drives butik, kontor, restauration, fitnesscenter, selskabslokale og vaskeri samt tagboliger.

3.8 Lokalcentret må udvides med tagboliger i én etage.

3.9 Der må generelt i lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, der ved lugt eller støj er til gene for de omkringboende.

#### **§ 4. Udstykning**

4.1 Matrikulære ændringer må kun foretages i det omfang, de er i overensstemmelse med lokalplanens intention og kun efter kommunens tilladelse.

#### **§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold**

5.1 Vej- og parkeringsarealer, som vist på kortbilag 4, skal bibeholdes.

5.2 Hovedstier og tværstier, som vist på kortbilag 4, skal bibeholdes.

- 5.3 Rekreative stier skal tilpasses ved ændrede forhold såsom i forbindelse med etablering af lethal eller regnvandsbassiner. Jf. § 5.4, 5.5 og 5.6.
- 5.4 De rekreative stiers placering skal sikre gode, naturlige forbindelser og adgang for gående.
- 5.5 De rekreative stier omkring den nye lethal skal principielt anlægges, som vist på kortbilag 4.

**Kommentar:**

*Med principielt menes, at der som udgangspunkt er udpeget et forløb for stierne, som kan finjusteres, når det endelige forslag til stiføring og bearbejdning af landskabet omkring lethallen er udarbejdet. Det vil blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.*

- 5.6 Gennemgående stiforløb såsom Kløverstien skal forbindes med en god og tilgængelig sti. Andre rekreative stier skal have en bredde på 1 meter.
- 5.7 I forbindelse med etableringen af lethallen skal der etableres minimum 50 cykelparkeringspladser i den umiddelbare nærhed af lethallen.
- 5.8 Stativerne til cykelparkering skal være af samme type som dem, der allerede er placeret til Strandgårdsskolens brugere.
- 5.9 Brandadgang til lethallen skal ske fra Ishøj Søvej.
- 5.10 Stien til brandadgang, som vist på kortbilag 4, skal anlægges som brandvej med en bredde på 3 meter.

## **§ 6. Lednings- og forsyningsanlæg**

- 6.1 Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.
- 6.3 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Omfang og placering af eksisterende bebyggelse skal bibeholdes, som vist på kortbilag 3.
- 7.2 Lethallen skal placeres inden for det markerede byggefelt, som vist på kortbilag 3, med et fodaftryk på maksimalt 35 x 50 meter.
- 7.3 Lethallen skal placeres i en afstand mellem 9 og 12 meter fra Strandgårdsskolens idrætshal.
- 7.4 Lethallens højde skal være varierende og punktvis med en maksimal højde på op til 11 meter, som vist principielt på figur 1.
- 7.5 Lethallens facader skal have fremspring og tilbagetrækninger på dens to facader mod nordvest og sydøst.
- 7.6 Eksisterende lokalcenter må bebygges med nye tagboliger i maksimalt én etage med en samlet bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter i alt.
- 7.7 Tagboliger kan opføres som lavenergibebyggelse.
- 7.8 Bebyggelsesprocenten for matrikel 16a fastsættes til 60, matrikel 16c til 70, matrikel 16rø til 25, matrikel 16sa til 30, matrikel 16sb til 25, matrikel 16st til 45 og matrikel 16su til 35. Det fremgår ligeledes af kortbilag 3.



Figur 1,  
Illustration, Andersen og Sigurdsson Arkitekter

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Vejleåparkens eksisterende facader skal fastholdes i materialer og farver.
- 8.2 Lethallen skal have lette og transparente facadepartier og tag i et translucent materiale. Hverken facade- og tagmateriale må være reflekterende.

### Kommentar:

*Translucent materiale er gennemsigtigt og lader en del af det naturlige dagslys trænge ind i lethallen.*

- 8.3 Lethallens konstruktion skal fremstå i en lys farve.
- 8.4 Alle adgangsforhold til lethallen skal have en god tilgængelighed.

- 8.5 Der skal være minimum én adgang fra lethallen, der er orienteret direkte imod Strandgårdsskolen.
- 8.6 Tagboligerne på lokalcentret kan opføres som tydelige påbygninger, der i materiale og udtryk er forskellige fra lokalcentrets arkitektur. Dog skal de tilpasses resten af Vejleåparken.
- 8.7 Der skal etableres grønne tage på nye tagboliger.

**Kommentar:**

*Grønne tage på de nye tagboliger på lokalcentret i Strandgården vil sikre, at nedbør samtidig forsinkes med at beboere i Strandgårdens boligbebyggelse rundt om centret får udsyn til grønne tagflader.*

- 8.8 Der kan etableres solceller eller fangere på sydvendte tagflader på den eksisterende boligbebyggelse.
- 8.9 Solceller og -fangere på eksisterende boligbebyggelse skal etableres inden for tagfladen og udgøre et rektangulært felt.
- 8.10 Såfremt der etableres solceller og -fangere på de nye tagboliger skal de være integreret i tagfladen eller være en del af facadeelementerne.
- 8.11 Der må udover orienterings- og henvisningsskilte kun etableres skiltning og reklamering med Ishøj Kommunes tilladelse.
- 8.12 Bevægelig belysning, som løbende, blinkende lys samt skiftende farve eller andre effekter i lethallen er ikke tilladt med undtagelse af særlige arrangementer.

**Kommentar:**

*Særlige arrangementer skal forstås som at være julearrangementer, opvisninger eller lignende.*

- 8.13 Skilte skal tilpasses bygningens proportioner og arkitektur og må ikke have karakter af facadebeklædning.

**Kommentar:**

*Når der er større tilklæbning eller afblænding af glasfacader og -døre end 15 % af det enkelte glasparti, bliver skilte og reklamer betegnet som facadebeklædning.*

- 8.14 Der må ikke opsættes synlige antenner og paraboler.

## § 9. Ubebyggede arealer

9.1 Eksisterende fælles opholdsarealer på hoved- og tværstier skal bibeholde deres rekreative, grønne, indre landskaber med legearealer, bakker og mulighed for aktiviteter såsom boldspil.

9.2 Aktivitetsramblaen i tilknytning til lethallen, som vist på kortbilag 3, skal indrettes med forskellige aktivitetsfelter med græsbeplantet areal, grus, belægninger i asfalt og gummi-asfalt.

### **Kommentar:**

*Aktivitetsramblaen er betegnelsen for det aktivitetsareal mellem lethal og strandgårdsskolen og som følger matrikelskellet mod Strandgårdsskolen.*

9.3 Aktivitetsramblaen må have en maksimal bredde på 9 meter.

9.4 Aktivitetsfelterne jf. § 9.2 kan indeholde enkelte redskaber til idræt, leg og bevægelse.

9.5 Der skal etableres en ny jordvold mellem lethal og boligbebyggelsen vest for lethallen.

9.6 Den nye jordvold skal have samme højde som de to eksisterende jordvolde.

9.7 Den nye jordvold skal have en afstand på minimum 20 meter til boligbebyggelsen.

9.8 Den nye jordvold skal beplantes med samme type bevoksning og med græs som de to eksisterende jordvolde.

9.9 Den nye jordvold skal etableres i en stram form, der danner et landskabeligt rum mod lethallen og kan fungere som støjvold.

9.10 Den østlige side af jordvolden kan have en hældning hvorpå det er muligt at opholde sig.

9.11 Byrummet ved lokalcentret i Strandgården skal have en urban karakter

**Kommentar:**

*Urban karakter er karakteriseret ved robust byrumsinventar, der gerne kan have flere former for anvendelsesmuligheder.*

- 9.12 Hovedgader, tværgader og gårdrum skal have byrumsmøbler og mulighed for ophold.
- 9.13 Byrumsinventar og opholdsmuligheder skal tilgodese alle aldersgrupper og placeres under hensyn til gode lys-, sol- og klimaforhold.
- 9.14 Træbeplantning skal bestå af fuldkronede træer.

## **§ 10. Belysning**

- 10.1. Der skal anvendes belysningsarmaturer og –standere, der er ensartet.
- 10.2. Belysningen skal være nedadrettet og ikke blændende.

## **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen**

- 11.1 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. Aflysning af servitutter**

- 12.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelige vedtagelse jf. bilag 1.

## **§ 13. Ophævelse af lokalplan**

- 13.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.65 Vejleåparken ophæves lokalplan 1.38 Boligbebyggelsen Vejleåparken.

## **§ 14. Permanente retsvirkninger**

- 14.1** I henhold til planlovens § 18 må der ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og anvendelse kan fortsætte.

## **Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplanen vedtaget af Ishøj Byråd den dag måned 20xx.

På byrådets vegne

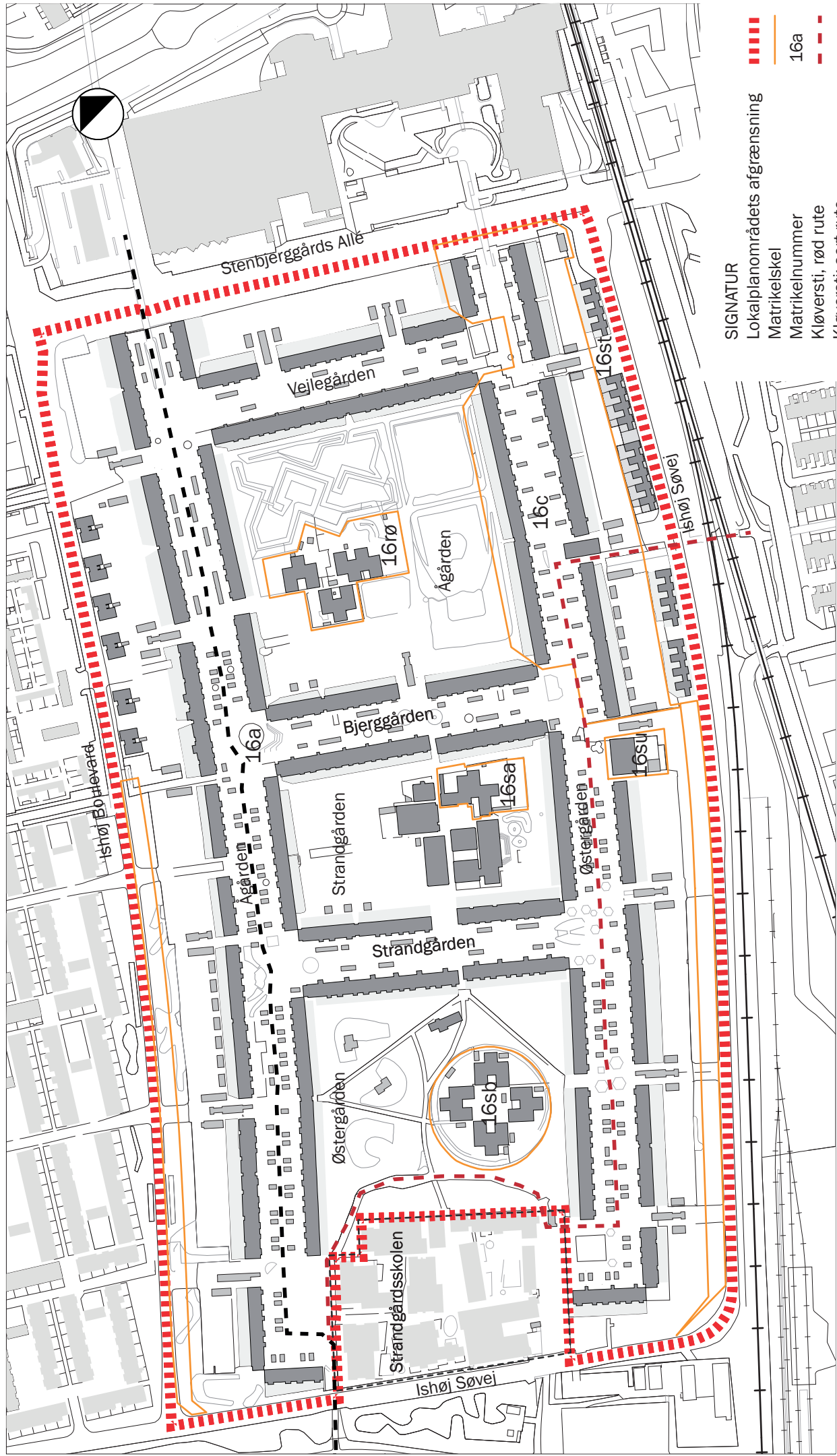
Ole Bjørstorp

/

Ole Horskær Madsen



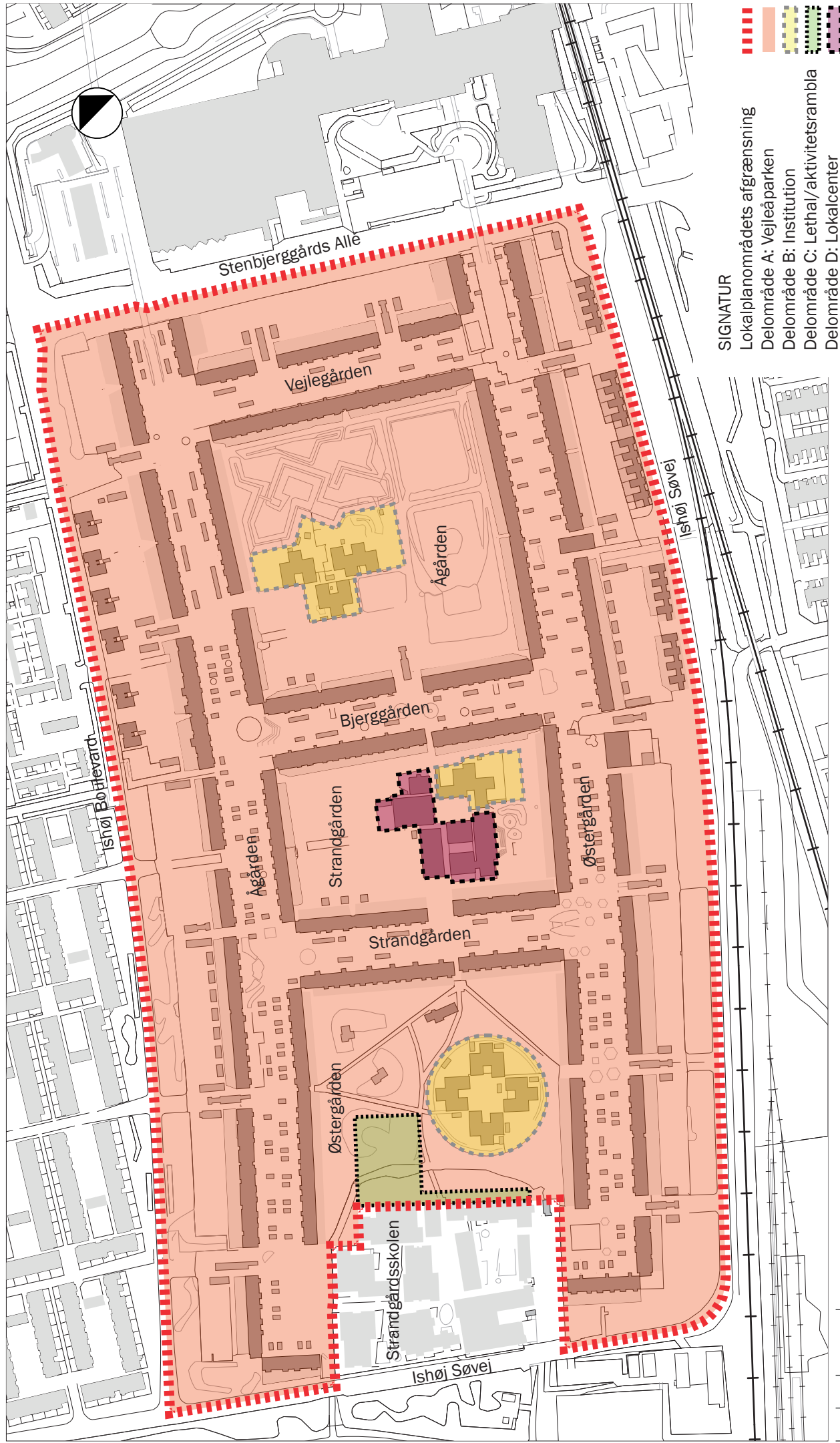
# Kortbilag 1 Eksisterende forhold



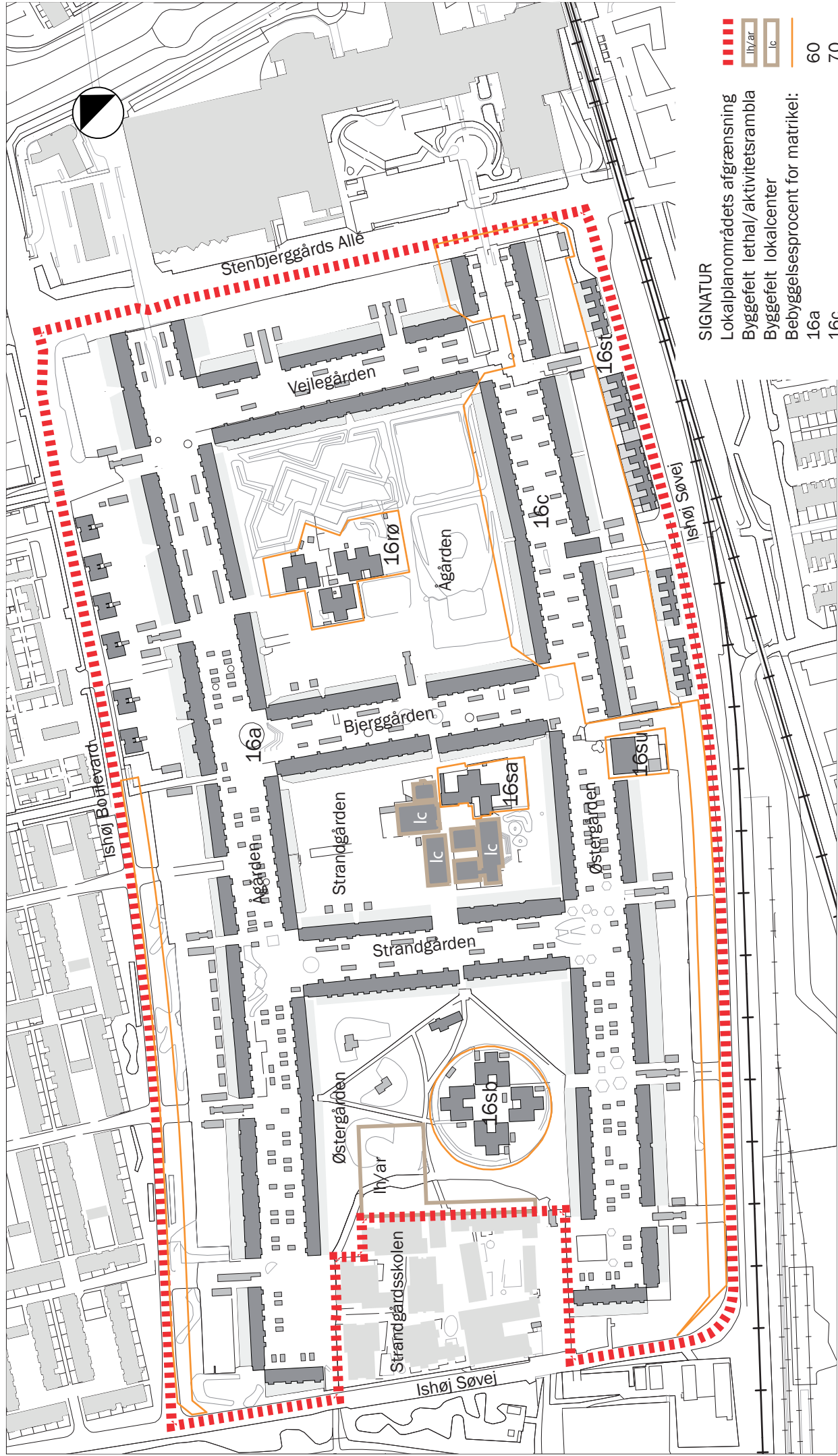
- SIGNATUR**
- Lokalplanrådets afgrænsning
  - Matrikelstreg
  - Matrikelnummer
  - Kløversti, rød rute
  - Kløversti; sort rute

50 m. 100 m.

# Kortbilag 2 Anvendelse



# Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering

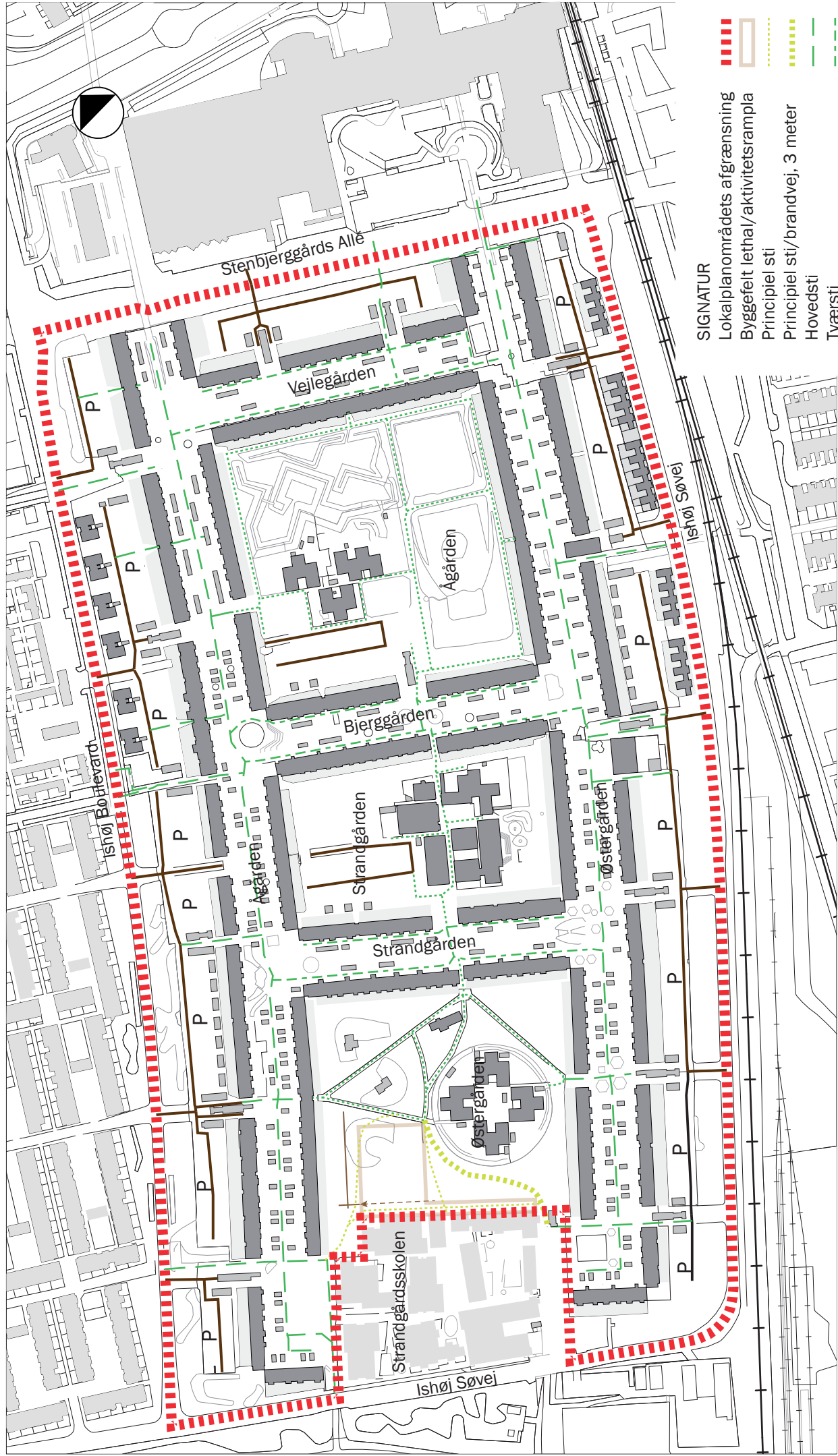


## SIGNATUR

- Lokalplanrådets afgrænsning
  - Byggefelt lenth/aktivitetsrambla
  - Byggefelt lokalcenter
  - Bebyggelsesprocent for matrikel:
- |            |    |
|------------|----|
| 16a        | 60 |
| 16c        | 70 |
| 16rø, 16sb | 25 |
| 16sa       | 30 |
| 16st       | 45 |
| 16su       | 35 |

50 m. 100 m.

# Kortbilag 4 Veje og stier



## SIGNATUR

- Lokalplanrådets afgrænsning
- Byggefelt (ethal/aktivitetsrampla)
- Principiel sti
- Principiel sti/brandvej, 3 meter
- Hovedsti
- Tværsti
- Rekreative sti
- Vej
- Parkeringsareal
- Afgrænsning: jordvold

50 m. 100 m.

## Bilag 1 Servitutoversigt

Mat. nr.	Byrde	Vedr. mat. nr.	Bemærkninger
21.08.1964	Dok. om oversigt	16a	Ingen bemærkninger
09.03.1971	Dok. om anvendelse og bebyggelse	16a	Ingen bemærkninger
16.10.1972	Dok. om afstand til planlagt byggeri	16a	<b>Servituten aflyses</b>
19.02.1974	Dok. om afløbsledning	16a	Ingen bemærkninger
21.05.1974	Dok. om højdebegrænsning	16a	Ingen bemærkninger
10.07.1974	Dok. om transformerstation	16a	Ingen bemærkninger
08.01.1975	Dok. om afløbsledning og pumpestation	16a	Ingen bemærkninger
16.05.1975	Dok. om transformeranlæg	16a	Ingen bemærkninger
28.08.1979	Dok. om varmeanlæg og skraldesug	16a	Ingen bemærkninger
21.03.1983	Dok. om leje af varmecentral	16a	Ingen bemærkninger
13.05.1983	Dok. om kollektiv varmforsyning	16a	Ingen bemærkninger
08.09.1994	Dok. om forsynings/afløbsledninger	16a	Ingen bemærkninger
04.10.2001	Dok. om byggeretsligt skel	16a	Ingen bemærkninger
27.02.2004	Lokalplan 1.38	16a	<b>Servituten aflyses</b>
26.09.2006	Dok. om 3 meter bred sti	16a	<b>Servituten aflyses</b>
08.06.2009	Dok. om jordforurening	16a	Ingen bemærkninger

