

Lokalplan 1.64 for Boligbebyggelse og Vejleå Kirke



Lokalplanens afgrænsning.

Lokalplan nr. 1.64

Godkendt i Byrådet d. 4. 12. 2012

Offentliggjort d. 20. 12. 2012

[Hentet planen som PDF](#)

Baggrund	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanområdets afgrænsning	3
Eksisterende forhold	3
Bebyggelse	4
Terræn og beplantning	4
Vej-, sti- og parkeringsforhold	4
Redegørelse	5
Fremtidige forhold	5
Lokalplanområdet	5
Anvendelse	5
Bebyggelsen	6
Belægning	6
Belysning	7
Beplantning	7
Vej-, sti- og parkering	7
Renovation	7
Overordnet planlægning	7
Anden planlægning og lovgivning	8
Kystnærhedszone	9
Lov om miljøvurdering	9
Servitutter	10
Hjemmel	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 3 Anvendelse	10
§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold	11
§ 5 Ledningsanlæg	11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen	14
§ 10 Aflysning af servitutter	14
§ 11 Ophævelse af lokalplan	14
§ 12 Permanente retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15

Baggrund

Ishøj Byråd har besluttet at muliggøre en boligbebyggelse og et fælleshus på området foran Vejleå Kirke oven på den eksisterende parkeringshal. Området er en del af Ishøj By. Planen skal skabe mulighed for at bygge 40 - 45 seniorboliger og skabe en spændende bebyggelse. Wohler arkitekter har i den forbindelse udarbejdet et skitseforslag, som har fungeret som inspiration for lokalplanen. Den nye bebyggelse orienterer sig mod et grønt indre rum, som arkitektonisk spiller op til Vejleå Kirke. Kirken indgår som et vægtigt element i bebyggelsens indre rum. [Bilag 2.](#)

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at opføre et terrasseret boligbyggeri i maksimalt 3 etager og et fælleshus. Desuden er det en del af formålet at fastlægge bestemmelser for omfanget og udformningen af byggeriet, så der sikres et samspil med kirken, omgivelserne og anvendelsen af grønne beplantede tage*1. Ligeledes sikres det i formålet, at der anlægges en rekreativ gårdhave i centrum af bebyggelsen. Derudover fastlægges adgangs- og parkeringsforhold til boliger og kirke. Det er desuden lokalplanens formål at fastholde mulighed for offentlige formål til kirke og kirkeplads samt parkeringshal i området.



Sedumtag på Nordre Toldbod

*1. Beplantede tage har den fordel, at de kan tilbageholde regnvandet og være med til at forsinke afløb til regnvandsledningerne eller ved at regnvandet fordamper.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Ishøj Stationsvej, mod vest af Ishøj Boulevard, mod syd af Stenbjergsgårds Allé og mod øst af Ishøj Centervej og parkeringskælder til Bycenteret. Kortbilag 1. Lokalplanområdet ligger i nær tilknytning til Ishøj By Center og Ishøj Station. Området er omgivet af større etageboligbebyggelser som Vejleåparken, Vildtbanegård og rækkehusbebyggelsen Gadekæret. Lokalplanområdet er 12.640 m² (heraf vejareal 450 m²). Lokalplanområdet er i kommuneplan 2009 udlagt til centerområde med anvendelser som bl.a boliger og kirke.

Eksisterende forhold

I det følgende beskrives de eksisterende forhold i lokalplanområdet.

Bebyggelse

Nordligst i lokalplanområdet ligger Vejleå kirke. Kirken er tegnet af Wohler Arkitekter og blev indviet i 1997. kirken er opført i hvidt pudset murværk. Det er de geometriske principper der har været bestemmende for kirkens udformning, nemlig kvadratet, trekanten og cirklen. Kirkens tårn er kvadratisk, 22 meter højt og er drejet i forhold til skibet. Tårn og skib hænger sammen via våbenhuset langs skibets sydside. Skibet er formet som to kuber. Hver af kuberne er overdækket med en stor tagkonstruktion, hvis indre geometri gentager middelalderens krydshvælv. Over facaderne er taget udformet med seks store triangulære vinduer, som rejser sig 15 meter over terrænet. Koret er udformet som en halvcirkel.

Parkeringshallen indeholder i dag ca. 190 parkeringspladser til brug for kirkens brugere samt bycenterets kunder. Indgangen til parkeringshallen sker via Ishøj Centervej. Parkeringshallen er lukket i den nordlige og vestlige side på grund af terrænforskel. Parkeringshallen er delvist dækket af jord og tilsået med græs og grusbelagt og fremtræder som et grønt område foran kirken. Parkeringshallen er opført i beton med metalgitter mod øst og syd. Fra parkeringshallen er der adgang til kirke via kirkens kælder, Ishøj Centervej, Stenbjerggårds Allé og via trapper til Kirkepladsen og Ishøj Boulevard.



Vejleå Kirke.



Indkørsel til parkeringshallen fra Ishøj Centervej.



Parkeringshallen.

Terræn og beplantning

Lokalplanens område varierer i terræn. Lokalplanområdets laveste niveau findes ved tunnelen ved Ishøj Boulevard og højeste niveau ved kirkepladsen og det grønne område på parkeringshallen. Det grønne område foran kirken ligger i niveau med Ishøj Stationsvej, men højere end Ishøj Boulevard, Stenbjerggårds Allé og således også Ishøj Centervej, som løber ned i kælderterræn på den østlige side af lokalplanområdet for så at gå op i terræn igen rundt om bycenteret.

Ovenpå parkeringshallen er der græs og grus. Den sydlige del af lokalplanområdet ud til Stenbjerggårds Allé er beplantet med middelhøje træer og buske til afskærmning af en del af parkeringshallens væg. Den nord- og vestlige del ud til henholdsvis Ishøj Boulevard og Ishøj Stationsvej er beplantet med store løvtræer med en underbeplantning i et bælte af henholdsvis ca. 6 og ca. 9 meter. [Kortbilag 5.](#)



Græs på parkeringshallen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til kirken sker fortrinsvist via parkeringshallen fra Ishøj Centervej og via rampe fra Ishøj Boulevard. Området indeholder stiforbindelsen Centerstien, der løber fra tunnel under Ishøj Boulevard og stiger op i gadeplan bag kirken.

Stien Ågården løber ovenpå parkeringshallens dæk. Stierne Ågården og Centerstien forbinder



Stien Ågården langs Ishøj Centervej.

området med resten af Ishøj gennem der vidt forgrenede og trafikseparerede stisystem.

Parkering for besøgende til Vejleå Kirke sker i parkeringshallen. Derudover er der en plads nedenfor rampen, tiltænkt busser i forbindelse med besøg i kirken, men denne anvendes yderst sjældent.

Cykelparkering til kirken er etableret i tilknytning til kirkepladsen afgrænset af jernbanesveller og sfsten foran kirkens administrationsbygninger.



Centerstien langs Ishøj Boulevard.

Redegørelse

I det følgende redegøres der for formålet med og baggrunden for lokalplanen. Der kan læses om, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og anden overordnet planlægning, og der er kommentarer til og fortolkninger af indholdet i selve lokalplanen. Endelig indeholder redegørelsen oplysninger om offentliggørelse og retsvirkninger.

Fremtidige forhold

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

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at fortætte den stationsnære by og skabe et boligområde og en bebyggelse, der arkitektonisk spiller sammen med Vejleå Kirke, som er en del af lokalplanområdet.

Anvendelse

Området inddeles i 4 delområder. Delområderne er vist på [kortbilag 2a](#) og [2b](#).

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at delområde I fortsat kan anvendes til kirke og kirkeplads.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der muliggør, at der i delområde II kan opføres nyt byggeri til boligformål, fælleshus og miljøstation samt anlæggelse af en gårdhave til udendørs ophold for lokalplanområdets beboere.

Som det fremgår af [kortbilag 3](#), udlægger lokalplanen to byggefelter indefor delområde II.

I byggefelt A kan der maksimalt opføres 3.800 m² boligareal. Boligerne skal opføres som en terrasseret bebyggelse i op til 3 etager. Bebyggelsen skal opføres i en U-form med åbning mod kirken og skal orientere sig mod den indre gårdhave.

I byggefelt B kan der opføres et fælleshus i to etager, eventuelt gennemgående til parkeringshallen. Indtil byggefeltet tages i brug som fælleshus skal det anvendes som opholdsareal på terrændæk og som parkering i parkeringshallen.



8-tallet i Ørestaden.



Grønt gårdmiljø med fordampningsbed.

Bebyggelsens indre gårdhave skal indrettes med beplantning, så den fremstår grøn med bede og med mulighed for socialt samvær mellem beboerne. Overfladevand skal anvendes synligt og rekreativt i gårdhaven, evt. med etablering af fordampningsbede.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at delområde III anvendes til offentlige formål som stier, vejrampe og randbeplantning. [Kortbilag 2a](#).

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at delområde IV anvendes til parkering og muligør anvendelse til elevatorskakte og teknikrum. [Kortbilag 2a](#). Desuden udlægges byggefelt B til fælleshus. [Kortbilag 3](#).

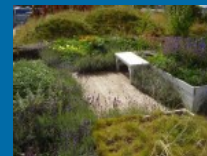
Bebyggelsen

Boligerne udvendige facader skal fremstå i hvidt pudset murværk eller hvid beton. Indvendige facader skal fremstå i blank mur af lyse sten. Bebyggelsen skal anlægges i en U-form. Bebyggelsen skal være terrasseret i maksimalt tre etager, som nedtrappes i højde hen imod kirken og ind mod gårdhave, se fig. 1. Der skal indarbejdes klimatiltag såsom beplantede grønne tage. Tagene skal udføres med en lav ensidig hældning ind mod gårdhavens indre rum. De grønne tage vil bidrage visuelt til den grønne gårdhave og samtidig opsuge og forsinke regnvandet. Den terrasserede bebyggelse giver mulighed for at størstedelen af boligerne får eget areal i form af en terrasse. Enkelte boliger får tilhørende taghave eller altan.

Fælleshuset skal opføres i samspil med gårdhaven. Bygningen skal være cirkulær og må maksimalt opføres i en højde af 4 meter. Der skal skabes mulighed for at åbne facaden evt. med glaspartier og der skal være adgang til fælleshuset fra gårdhaven og eventuelt fra parkeringshallen.

Grøn beplantning i og på facaden, på terrasserne og eventuelle taghaver skal understrege den haveagtige bebyggelse, som den grønne gårdhave i bebyggelsens indre rum lægger op til. Gårdhaven skal være bebyggelsens samlingspunkt og skal være et spændende indre haverum med indarbejdelse af et rekreativt vandmiljø, som fx fordampningsbede til håndtering af overfladevand. Gårdhaven skal udformes, så det opfordrer til ophold og møbleres med højbede og bænke.

Vestra Hamnen,
Malmø.



Taghave i
Augustenborg,
Malmø.



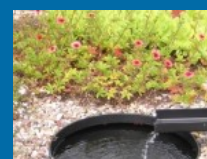
Fig. 1

Nedtrapning mod
Vejleå Kirke set fra
Ishøj Centervej.



Beplantning af tag
og integrerede
plantekasser.

Klostervallen i Lund.



Opsamling af
regnvand i taghave.

Augustenborg,
Malmø.

Belægning

Belægningen skal sikre en helhed i lokalplanområdet og være handicapvenligt. Belægningen skal være fast, som fx fliser, beton og asfalt.

Der kan varieres i belægningen fx ved farveskift og materialer mellem kirkeplads, gårdhave og terrasserne. Skiftet i belægningen vil markere en afgrænsning mellem de forskellige områder.

Belysning

I området skal belysningen have en karakter og en lyspunkthøjde, der er behagelig og tryghedsskabende for fodgængere i området.

Der skal være god farvegengivelse og i belysningen, og der skal derfor anvendes lyskilder med en hvid tone.

Beplantning

Gårdhaven skal anlægges som bebyggelsens midtpunkt. En grøn gårdhave, med indarbejdelse af et synligt og rekreativt vandmiljø.

Langs Ishøj Stationsvej, Ishøj Boulevard og Stenbjerggårds Allé fastholdes beplantningen med enkelte større træer samt en underbeplantning.

Langs Ishøj Centervej skal parkeringshallens ydervægge være omgivet af grøn beplantning. Betonvægge dækkes af grøn klatrende beplantning.

Omkring miljøstationen skal der beplantes, således at miljøstationen afskærmes i forhold til boligerne og vejen.

Vej-, sti- og parkering

I lokalplanen fastlægges vejadgangen til området fra Ishøj Centervej gennem parkeringshallen. Særlig kørsel såsom rustvogne, udrykningskøretøjer og flyttebiler må benytte vejrampe A-A fra Ishøj Boulevard, som vist på kortbilag 4, fra Ishøj Boulevard. Renovationsbiler skal køre til områdets renovationsområde ad Ishøj Boulevard. [Kortbilag 4](#).

Lokalplanens bestemmelser fastholder stierne Ågården og Centerstien, som er en del af kommunens gennemgående stinet, som sikrer trygge transportveje for de bløde trafikanter. Der sikres desuden en forbindelse a-a, som vist på [kortbilag 4](#), mellem kirkepladsen og stien Ågården.

Parkering til lokalplanområdets beboere, kirkens brugere samt til bycenterets kunder ved spidsbelastning sker i parkeringshallen. Området ligger stationsnært og parkeringshallen skal anlægges med parkeringspladser i hele sin udstrækning. Heraf skal som minimum anlægges 0,8 parkeringsplads pr. bolig.

Renovation

Område til dagsrenovation og kildesortering af pap, papir og glas integreres i bygningerne på niveauplan. Der etableres en miljøstation til storskrald og containere med dagrenovation, pap, papir og glas til afhentning af renovationsbil.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Fingerplanen

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2007, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Ishøj er beliggende i det ydre storbyområde og de grønne kiler.

Fingerplan 2007 åbner mulighed for, at der kan ske en intensiveret udnyttelse af områderne omkring stationerne. Ifølge Fingerplan 2007 skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af nye funktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafik. Ishøj Station er udpeget som knudepunktstation for den kollektive trafik og er centralt placeret i forhold til lokalplanområdet. Ved knudepunktstationer skal der tilstræbes en bebyggelsestæthed til kontor og centerformål med en bebyggelsesprocent på mindst 100 og til boligformål mindst 25 boliger pr. 10.000 m² (1ha). Ishøj Station vil endvidere blive fremtidig endestation for en eventuel letbane langs Ring 3, der vil gå fra Ishøj i syd via Brøndby, Albertslund, Glostrup, Rødovre, Herlev, Gladsaxe, Kgs. Lyngby til Lundtofte i nord langs Ring 3. Fra Brøndby desuden mulighed for forbindelse til Avedøre Holme.

Kommuneplan 2009 - 2020

I kommuneplan 2009, er Kirkegrunden, som er en del af lokalplanområdet, udpeget som udviklingsområde 1.B, hvoraf det fremgår at der bl.a. er mulighed for at anvende området til boliger. Rammerne for Ishøj Bycenter, Kirke- og kulturgrunden og Stationsforpladsen er lagt sammen og bebyggelsesprocenten for hele området er sat til 200.

Lokalplanområdet er således i Kommuneplan 2009 omfattet af rammebestemmelserne for områderne 2.C.1: Ishøj Bycenter

Hovedanvendelse: Centerområde Zonestatus:

Byzone Bebyggelsesprocent: max 200

Max. antal etager 11

Max. bygningshøjde: 35 meter.

Specifik anvendelse: detailhandel, liberale erhverv, hotel, boliger, administration, bibliotek, biograf, teater, svømmehal, station, kontor - og serviceerhverv og kirke.

Bebyggelsesart: Etagehuse.

Særlige bestemmelser: maksimalt bruttoetageareal på 40.000 m² til detailhandel. Butikker med dagligvarer maks. 3.500 m² og udvalgsvarerbutikker maks. 2.000 m². Det er muligt at placere kontorserviceerhverv i det stationsnære kerneområde.

Lokalplan

Lokalplanens anvendelse til boliger er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for kirke og boliger. Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1.20. Denne lokalplan ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.64 for Kirkegrunden.

Anden planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til anden planlægning og lovgivning.

Miljø

Ny bebyggelse må ikke uden kommunens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Ifølge planloven skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19 stk. 4 og 21 a.

Kirkebyggelinje

For at forhindre at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet, er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke.

Vejleå Kirke har ingen kirkebyggelinje, idet kirken blev opført i 1997, hvor Ishøj Bycenter med sine 9 etager allerede var opført i 1977.

Museumsloven

Henvennelser 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

Området er undtaget klassificering i byzone og der skal dermed ikke ansøges om jordflytning medmindre der graves i offentlig vej eller områder, der er kortlagt som forurenet. Oplysninger kan søges i Ishøj Kommune.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke forhold i Naturbeskyttelsesloven, der omhandler lokalplanområdet.

Støj

Området grænser op til Ishøj Stationsvej, Ishøj Boulevard, Stenbjergsgårds Allé og Ishøj Centervej. Lokalplanområdet vil således være påvirket af trafikstøj fra disse kilder. Desuden vil der i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet være en påvirkning fra varehusets vareindlevering. Lokalplanområdet, Bycenter og Ishøj Stationsforplads er udlagt til centerområde i Kommuneplan 2009 og skal overholde Miljøstyrelsens vejledninger om støjhensyn.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i et område med drikkevandsinteresser. I områder med drikkevandsinteresser skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår.

Brand

Der er adgang for udrykningskøretøjer ad rampen fra Ishøj Boulevard. Der udlægges brandvej som vist på kortbilag 4.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme i henhold til kommunens varmforsyningsplan.

Kloakplanlægning/betjening

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet. Kloaksystemet er et separatsystem. På tagene etableres grønne beplantede tage, som optager en del af regnvandet og dermed udskyder/ mindsker belastningen på regnvandssystemet. Overfladevand skal anvendes og integreres synligt i gårdhave fx i fordampningsbede. Dette skal udformes som et rekreativt og miljømæssigt bidrag til bebyggelsen.

Vandforsyning

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

Kystnærhedszone

Området ligger i en afstand af ca. 2,5 km fra kysten og dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker. Lokalplanforslaget indeholder Vejleå Kirke og en mulighed for at bygge etageboliger i max 3 etager op til 15 meter fra niveauplan.

På grund af den betydelige afstand, højden på de mellemliggende bebyggelser som bl.a. bycenteret på 35 meter, vurderes bebyggelsen i lokalplanforslaget ikke at påvirke kysten visuelt. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Lov om miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 skal der gennemføres en screening af lovpligtige planer såsom lokalplaner. Screeningen skal afklare om planen åbner mulighed for ændringer, der forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet og om der på den baggrund skal foretages en miljøvurdering af nærmere angivne forhold. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for større fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering.

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.64 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 1.64.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.64 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke, der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 3.

Se interaktivt kort over lokalplanområdet

1.64 Bebyggelse og Vejleå Kirke

Hjemmel

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

Lokalplanen har til formål at:

- at give mulighed for at opføre et terrasseret etageboligbyggeri,
- at give mulighed for at etablere et fælleshus,
- at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udformning,
- at sikre grønne beplantede tage,
- at sikre, at der indrettes en grøn og rekreativ gårdhave
- at fastlægge adgangs- og parkeringsforhold,
- at fastholde mulighed for offentlige formål, kirke og kirkeplads.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på [kortbilag 1](#) og omfatter matrikel 6dm og 6dq, Tranegilde By, Ishøj samt alle parceller, der, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen, udstykkes fra ejendommen.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på [kortbilag 2a](#) & [2b](#).

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I

3.1.1 Delområde I udlægges til offentlige formål, kirke og kirkeplads.

3.2 Delområde II

3.2.1 Delområde II udlægges til boligformål, udendørs opholdsareal, miljøstation samt fælleshus.

3.3 Delområde III

3.3.1 Delområde III udlægges til offentlige formål, herunder stier, ramper, vej samt randbeplantning.

3.4 Delområde IV

3.4.1 Delområde IV udlægges til parkeringsformål samt teknikrum. Desuden udlægges byggefelt til fælleshus jf. [kortbilag 2b](#).

§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold

4.1 Veje - [kortbilag 4](#)

4.1.1 Almindelig vejadgang til lokalplanområdets boliger og kirken må kun ske fra Ishøj Centervej igennem parkeringskælder.

4.1.2 Særlig kørsel såsom rustvogne, udrykningskøretøjer og flyttebiler må benytte vejrampe A-A fra Ishøj Boulevard jf. [kortbilag 4](#).

4.1.3 Følgende veje pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

-Stenbjerggårds Allé:

20 meter, dog mindst 5,5 m fra vejskel

-Ishøj Boulevard:

25 meter, dog mindst 10, 5 m fra vejskel

-Ishøj Stationsvej:

25 meter, dog mindst 10,5 m fra vejskel.

4.1.4 Vejrampe A-A fra Ishøj Boulevard bevares i en bredde af 6 meter. [Kortbilag 4](#).

4.2 Stier - [kortbilag 4](#)

4.2.1 Den eksisterende placering af Centerstien fastholdes i en bredde af 5 meter.

4.2.2 Den eksisterende placering af stien Ågården fastholdes i en bredde af 5 meter. Stien fastholdes som offentlig sti.

4.2.3 Der skal fastholdes en offentlig forbindelse a-a fra kirkepladsen til Ågården jf. [kortbilag 4](#).

4.3 Parkering

4.3.1 Parkeringshallen skal anlægges til parkering på hele arealet undtaget de i § 3.4.1 nævnte anvendelser.

4.3.2 Der reserveres parkeringspladser svarende til minimum 0,8 bil pr. bolig i parkeringshallen til boligerne.

4.3.3 Der skal som minimum være 5 handicapparkeringspladser på 3,5 x 5,0 meter og 2 handicapparkeringspladser på 4,5 x 8,0 meter i parkeringshal.

4.3.4 Parkering af lastbiler og varevogne med en egenvægt over 3.500 kilo må ikke ske i lokalplanområdet.

4.3.5 Langtidsparkering af større køretøjer, såsom campingbusser, campingvogne, både, trailere og busser med plads til 8 personer eller mere, må ikke ske i området.

4.3.6 Midlertidig parkering til rustvogn og bryllupskørsel kan ske på kirkepladsen.

§ 5 Ledningsanlæg

5.1 El-ledninger og andre ledninger skal føres som jordkabler.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsens omfang og placering på grunden. Niveauplan er lig med taget på parkeringshallen, som angivet på [bilag 1](#).
- 6.2 Kirke
- 6.1.1 Den eksisterende kirke bevares i dens nuværende form og omfang.
- 6.1.2 Cykelparkering til kirke skal etableres i princippet som vist på [kortbilag 4](#).
- 6.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelt A og B på niveauplan, som er oversiden af det eksisterende dæk +/- 30 cm.
- 6.4 Byggefelt A
- 6.3.1 Som vist på [kortbilag 3](#), kan boligbebyggelsen opføres i 3 etager i den syd-, østlige samt en del af den vestlige del af byggefeltet. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 12 meter over niveauplan. Bebyggelsen i en del af den vestlige del, må maksimalt opføres i 2 etager i den vestlige del af byggefeltet og må ikke overstige 8 meter over niveauplan. Bebyggelsen skal være en terrasseret bebyggelse, der falder i højde til stueplan hen imod kirken og ind mod gårdhaven i princippet som vist på kortbilag 3. Etagearealet for boliger må ikke overstige 3.800 m². [Bilag 1](#), illustrationssnit viser principper for bebyggelsens udformning.
- 6.3.2 Alle primære opholdsarealer skal vende mod gårdhave.
- 6.3.3 I stueplan skal etableres egen forhave på mindst 2 meter i dybde med plads til ophold ind mod gårdhaven.
- 6.3.4 På 1.- og 2. sals-plan skal etableres terrasse på mindst 2 meter i dybden med plads til ophold ind mod gårdhaven.
- 6.3.5 Der kan opføres altaner mod vej.
- 6.3.6 På taget af stue og 1. sals-plan kan der etableres taghaver.
- 6.3.7 Adgang til boligerne på 1. og 2. salsplan skal foregå ad udvendige svalegange.
- 6.3.8 Adgang til boligerne kan ske fra gårdsiden eller fra sti- eller vejsiden.
- 6.3.9 På hver svalegang skal der indrettes et venteareal på 1,8 m x 1,3 m, for at give mulighed for at 2 kørestole kan passere hinanden.
- 6.3.10 Der skal etableres mindst 2 elevatorer fra parkeringshal til samtlige etager.
- 6.3.11 Der skal etableres mindst 2 passager på niveauplan med en bredde på min. 1,5 meter i princippet som vist på [kortbilag 3](#).
- 6.3.12 I den syd- og vestlige del af bebyggelsen kan der etableres altaner på modsatte side af gårdhave.
- 6.3.13 Redskabsrum, cykelparkering samt affaldshåndtering, hvor kildesortering tilgodeses, skal integreres i bebyggelsen på niveauplan eller i parkeringshal i tilknytning til elevator.
- 6.5 Byggefelt B
- 6.4.1 I byggefeltet kan opføres fælleshus som vist på [kortbilag 3](#).
- 6.4.2 Bygningen kan opføres i 2 etager fra parkeringshal og må ikke overstige 4 meter fra niveauplan.
- 6.4.3 Foruden bebyggelse i byggefeltene A og B, skal der etableres en miljøstation i lokalplanområdets sydøstlige del, som skal placeres som vist på [kortbilag 2a](#) og må højst være 25 m² og maksimalt 2,5 meter højt og må ikke overdækkes.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Kirke.
- 7.1.1 Kirkens ydervægge skal fastholdes med hvidt pudset murværk.
- 7.1.2 Kirkens tag skal fastholdes med zink.
- 7.2 Byggefelt A.
- Ydervægge skal fremstå i hvidt pudset murværk eller hvid beton. De indvendige facader samt passager skal udføres i blank mur i en lys sten og fuge. Der kan udføres træpartier strategiske steder på facader.
- 7.2.1 Svalegange skal fremstå i hvidt pudset murværk, hvid beton eller glas.
- 7.2.2 Tag skal udføres med ensidig taghældning med maksimalt 10 graders hældning og beplantes som grønne tage. Tag skal hælde ind mod gårdhave.
- 7.2.3 Eventuelle fælles tagterrasser skal beplantes som have og indrettes med mulighed for ophold.

7.2.4 Terrasser skal adskilles med enten mur som bebyggelsen, zink eller træ i sorte, brune eller grå nuancer ens for hele bebyggelsen.

7.2.5 Mod nabo skal adskillelser på terrasser være max 1,80 m ved facade faldene til max. 1,10 meter mod gård eller offentligt areal. Se fig. 2.

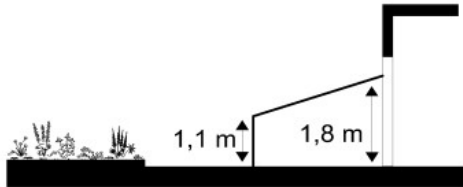


Fig.2 Højde på adskillelser.

7.2.6 Terrasser og altaner må overdækkes i form af markiser, som skal være ens for hele bebyggelsen i forhold til farve og materiale.

7.2.7 Overdækning over indgangsparti skal være ens i bebyggelsen.

7.2.8 Der må - med undtagelse af glas - ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader.

7.2.9 Tekniske installationer skal integreres i bygningen fx i teknikrum og må ikke være synlige på facader eller tag.

7.3 Byggefelt B

7.3.1 Fælleshuset skal fremstå i hvidt pudset murværk, hvid beton, træ samt glas.

7.3.2 Adgang til fælleshuset skal ske fra gårdhaven og eventuelt parkeringshallen.

7.3.3 Der skal etableres udendørs opholdsarealer på niveauplan. Jf. [kortbilag 2a](#).

7.4 Miljøstationen skal opføres i hvidt pudset murværk eller hvid beton.

7.4.1 Antenner, herunder parabolantennener, må ikke være synlige fra gårdhaven.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal anvendes til kirkeplads, gårdhave, adgangsarealer, grønne arealer, vej og stier. Arealerne skal fremstå som et sammenhængende hele såvel i formsprog som i materialevalg.

8.2 Belægning

8.2.1 Belægning i gårdhaven skal være handicapvenlig og niveaufri.

8.2.2 Belægning på kirkepladsen skal være kvadratiske fliser lagt i helforbandt.

8.2.3 Belægning i gårdhave skal fremstå som en sammenhængende flade med fast belægning som beton, klinker eller fliser.

8.2.4 Belægning på terrasser kan udføres enten med græs eller ensartet fast belægning såsom beton, klinker eller fliser. Fast belægning skal adskille sig fra belægningen i gårdhaven ved eksempelvis materiale eller farveskift.

8.2.5 Belægning på svalegangene skal udføres med ensartet fast belægning, som beton, fliser eller klinker.

8.2.6 Stier og adgangsveje fastholdes belægning i asfalt.

8.3 Belysning

8.3.1 Området som helhed skal belyses med lyskilder med hvid tone med en lyspunkthøjde på 3,5 meter, så rummets udstrækning er tydeligt. Lyskilden skal være afskærmet, således at lyskilden ikke er blændende.

8.3.2 På stier skal anvendes belysning svarende til stibelysning i resten af kommunen.

8.3.3 I gårdhave suppleres med pullerter og evt. anden lav belysning.

8.3.4 Parkeringshallen skal belyses, så der ikke opstår mørke områder og skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

8.4 Beplantning

8.4.1 Langs Stenbjerggårds Allé, Ishøj Boulevard og Ishøj Stationsvej skal randbeplantningen bevares med udtryk af store løvtræer, som fx eg i en underbeplantning som fx liguster. Mod Ishøj Stationsvej og Stenbjerggårds Allé skal plantningen minimum være 9 meter bred. Mod Ishøj Boulevard skal plantningen være minimum 6 meter bred.

8.4.2 Parkeringshallens ydervægge skal være omgivet af grøn beplantning. Betonvægge dækkes af grøn klatrende beplantning.

8.4.3 Beplantning integreres i facade i form af indbyggede altan- og plantekasser samt beplantning på facade.

8.4.4 Gårdhaven beplantes som en gårdhave med mulighed for ophold.

8.4.5 Regnvand skal opsamles i forsinkelsesbassiner og så vidt muligt nedsives/ fordampes/ anvendes synligt i bebyggelsen/gårdhaven.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen

- 9.1 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 m.v. kan overholdes.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ishøj Forsynings vand og spildevandsanlæg før bebyggelsen tages i brug.
- 9.3 Ny bebyggelse må ikke uden kommunens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.
- 9.4 Afskærmende beplantning skal etableres omkring miljøstation, så den ikke er synlig fra vejen eller fra bebyggelsen.
- 9.5 Bebyggelsen må ikke uden kommunens tilladelse tages i brug før gårdhaven er etableret.

§ 10 Aflysning af servitutter

- 10.1 Følgende tilstandsservitutter, lokalplan og byplanvedtægt er uforenelige med denne lokalplan og kan herefter aflyses for området:
11.10.1972 - 11_C_524 Byplanvedtægt nr. 13
01.11.1976 - 11_C_524 Tillæg til Byplanvedtægt nr. 13
02.06.1987 - 10378-11 Lokalplan nr. 1.20
04.02.1994 - 5566-11 Dok. om tilbageskødning

§ 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Lokalplan nr. 1.20 vedtaget af Ishøj Byråd den 3. marts 1987 ophæves med offentliggørelse af lokalplan 1.64.

§ 12 Permanente retsvirkninger

- 12.1 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.

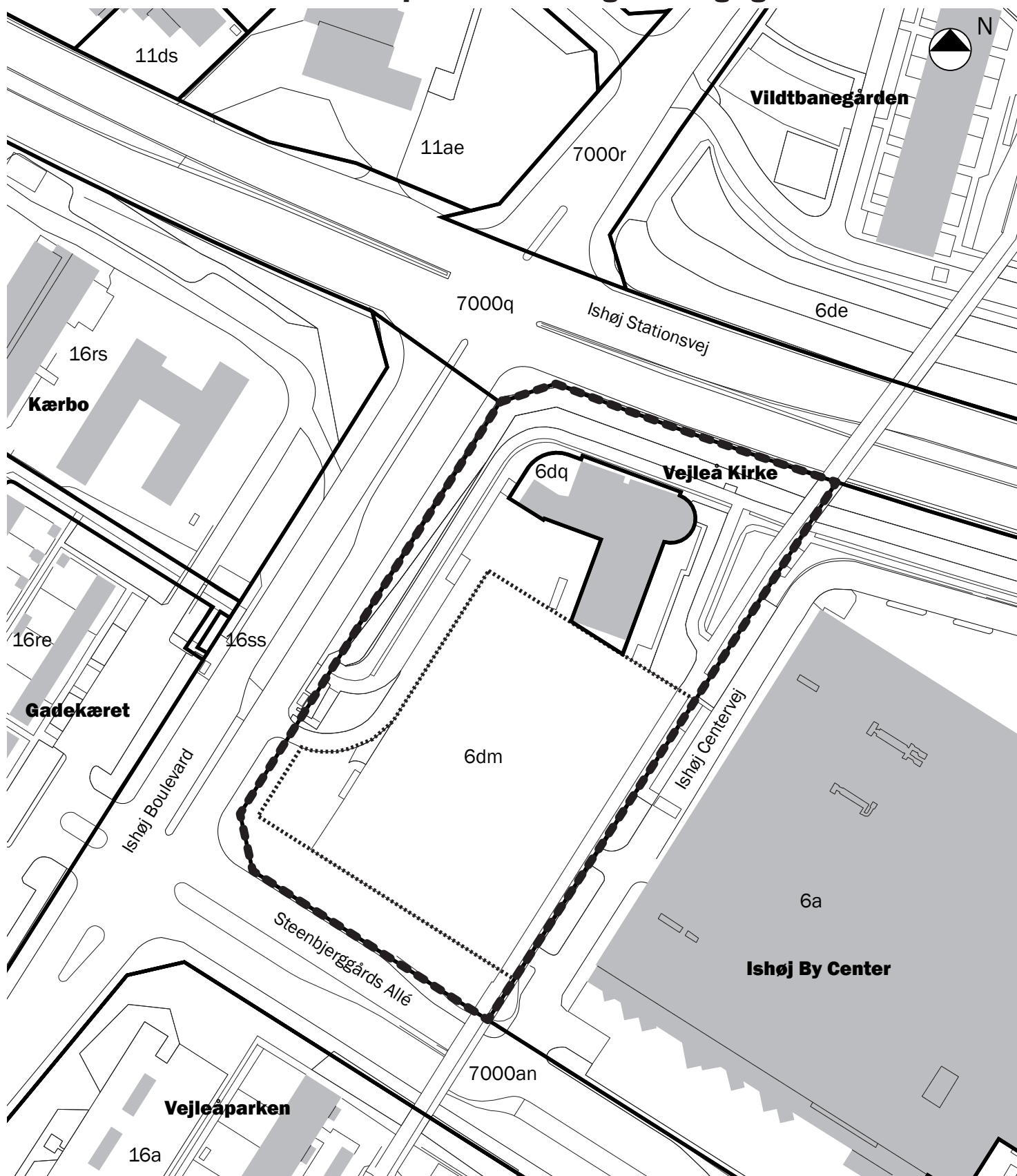
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplanen vedtaget af Ishøj Byråd den 4. december 2012.
På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Ole Horskær Madsen



Mål 1:1500

Signatur



Afgrænsning af lokalplanområde



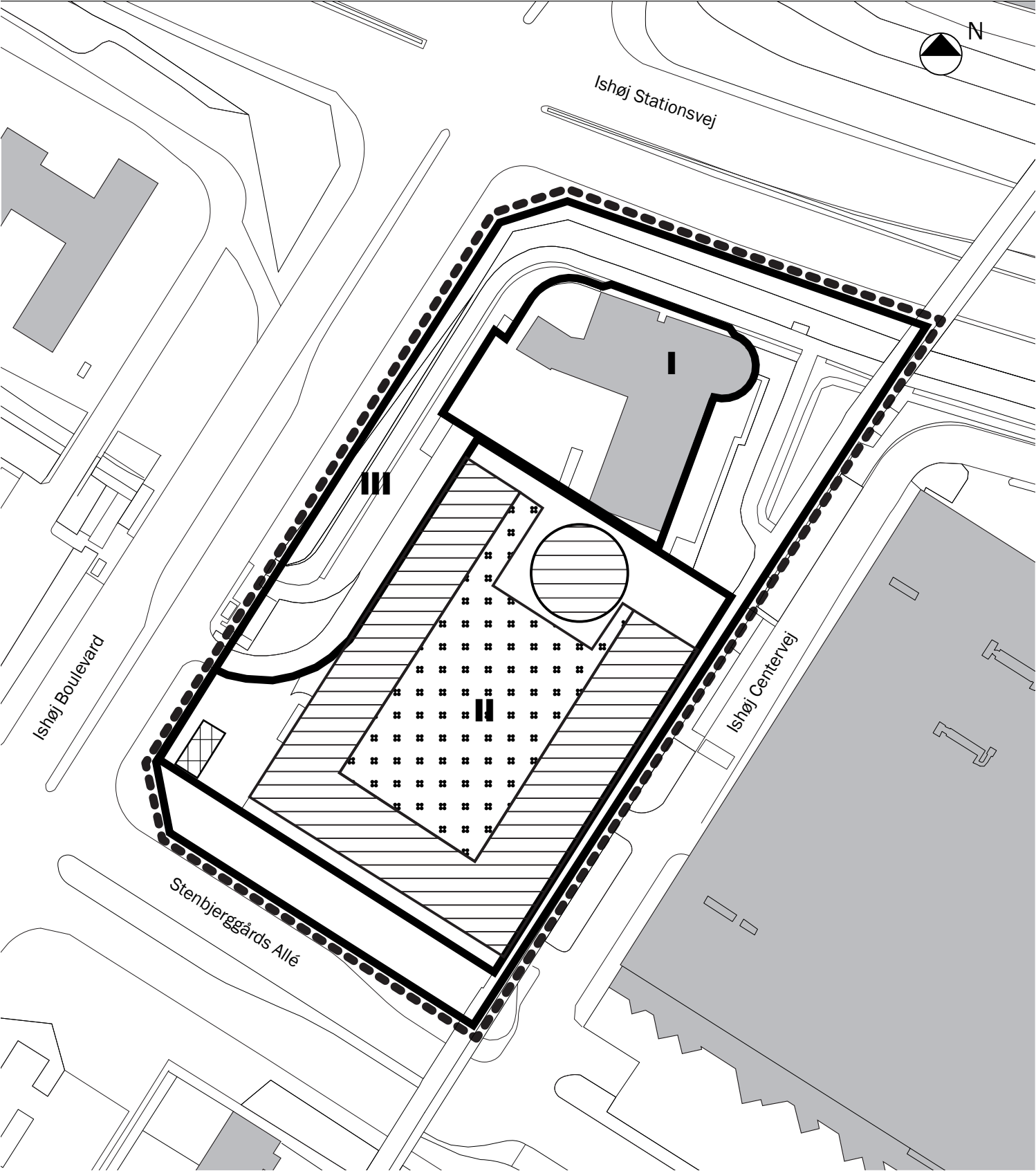
Princip for udstykning



Skel

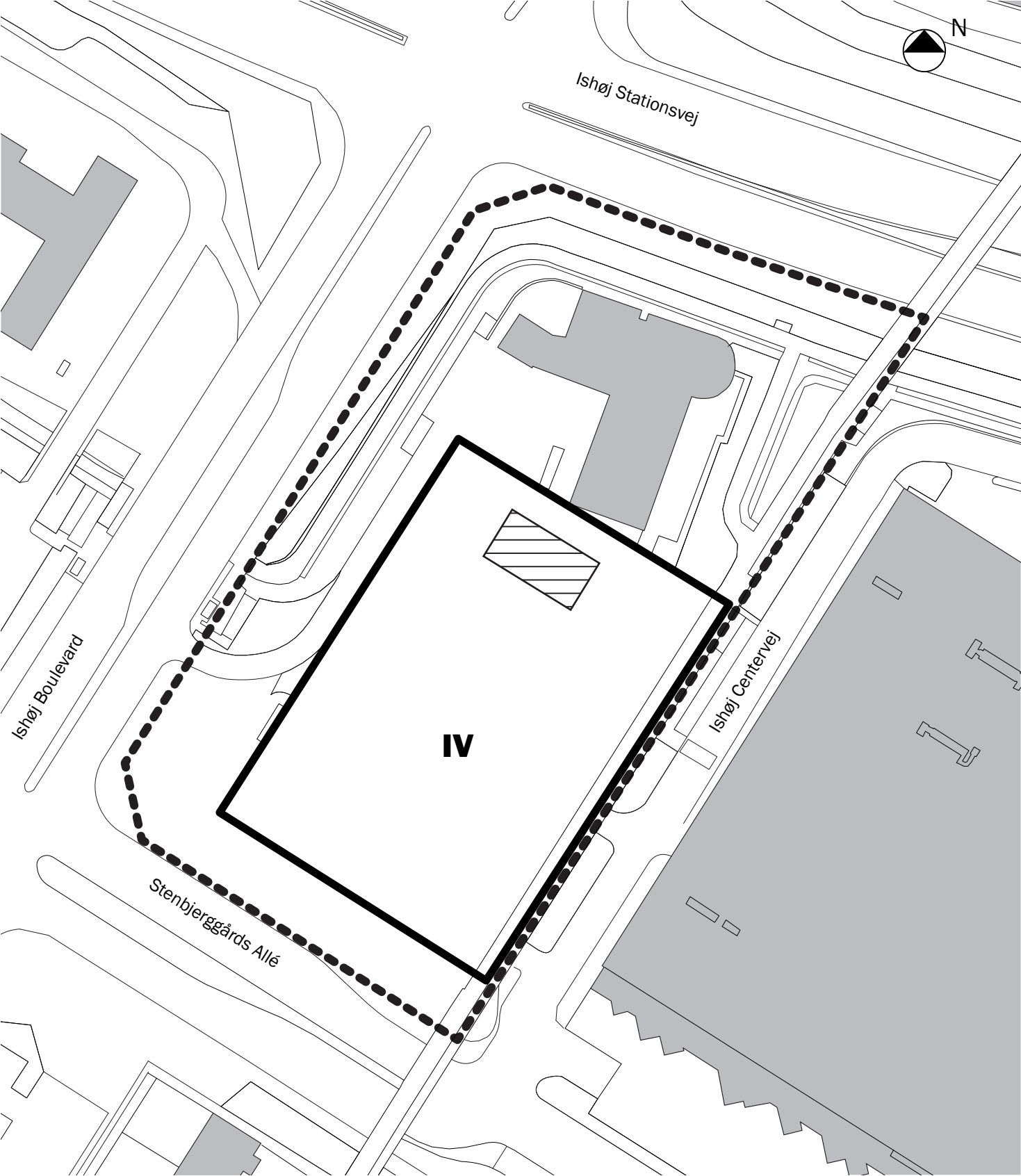
6dm

Matrikelnr.



Mål 1:0000

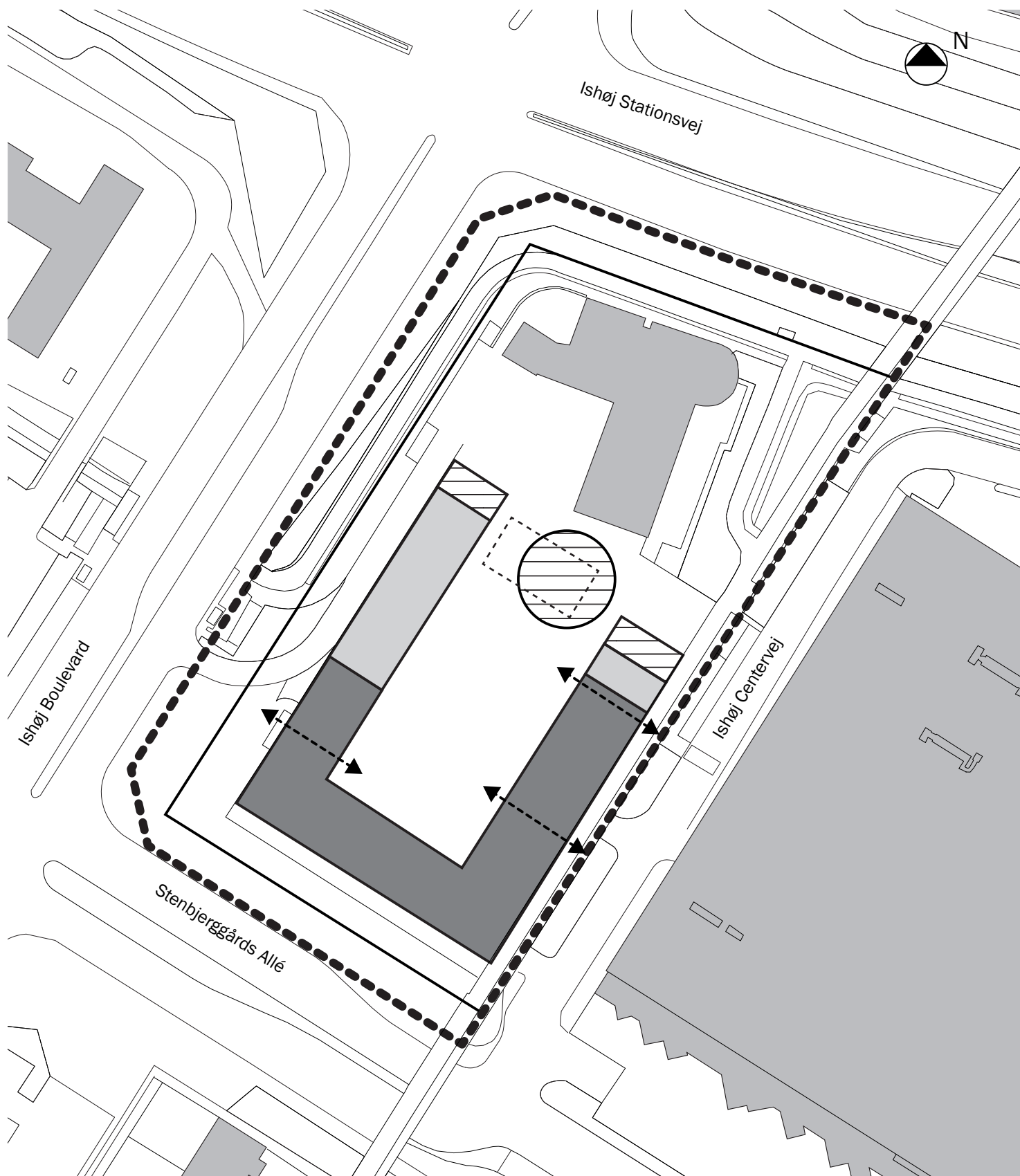
Signatur	Delområder			
I	Offentlige formål - kirke		Byggefelt	 Afgrænsning af lokalplanområde
II	Boligformål, fælleshus		Fælles gårdhave og terrasser	 Områdeinddeling
III	Offt. formål - skrænt, vej og stiudlæg		Miljøstation renovation/ storskrald	



Mål 1:0000

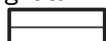
- Signatur
- IV**
- 
- Delområde
- Parkering
- Byggefelt

-  Områdeinddeling
-  Afgrænsning lokalplanområde



Mål 1:0000

Signatur



Byggefelt 1 etage



Byggefelt 2 etager



Byggefelt 3 etager



Byggefelt P-hal



Passage

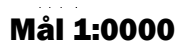


Afgrænsning af lokalplanområde



Byggelinier

Vej- og stiforhold



—

Sti



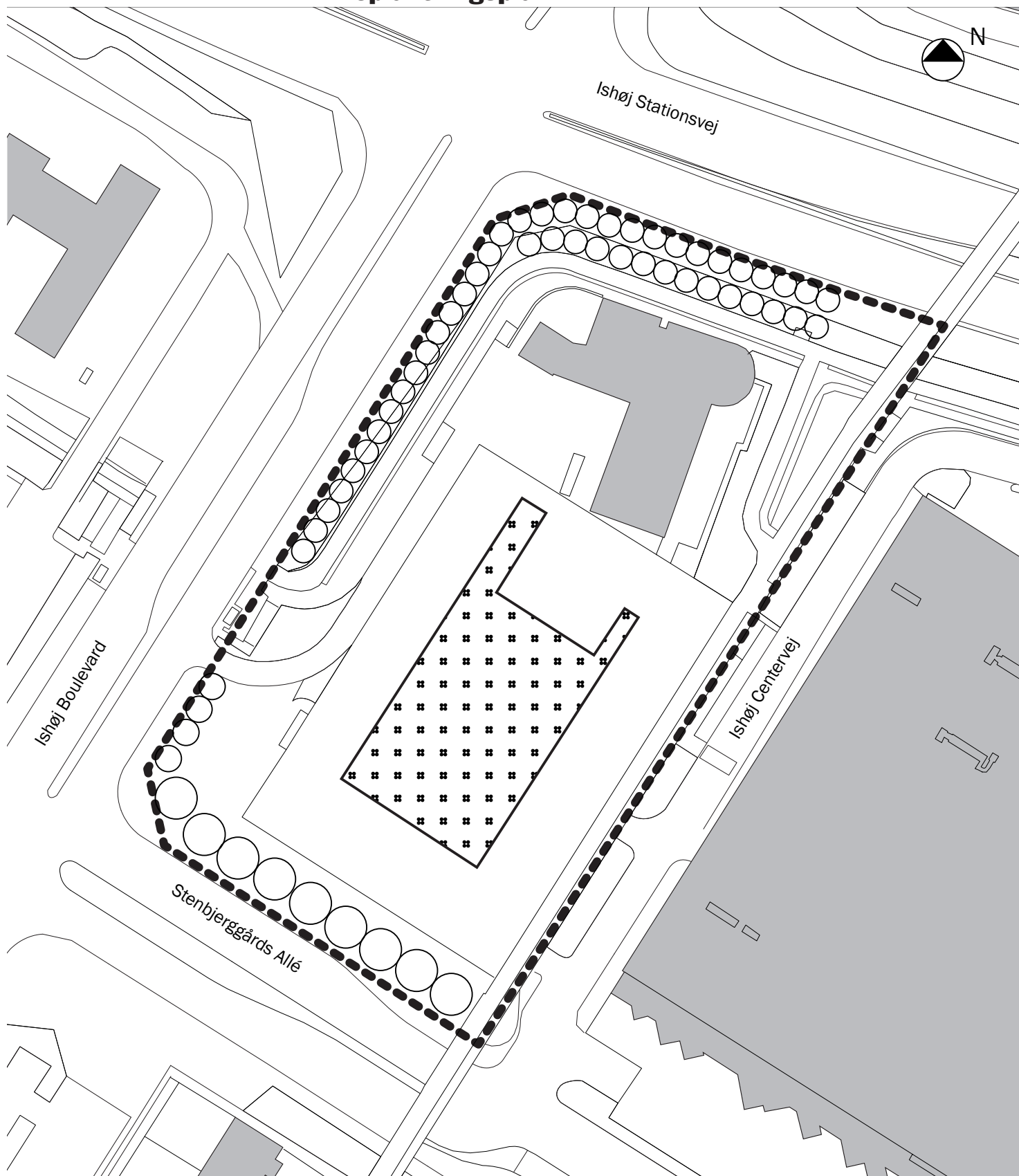
Cykelparkering



A■■■■■A Rampe

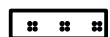
a **Sti**

●●●● Lokalplanområde



Mål 1:0000

Signatur



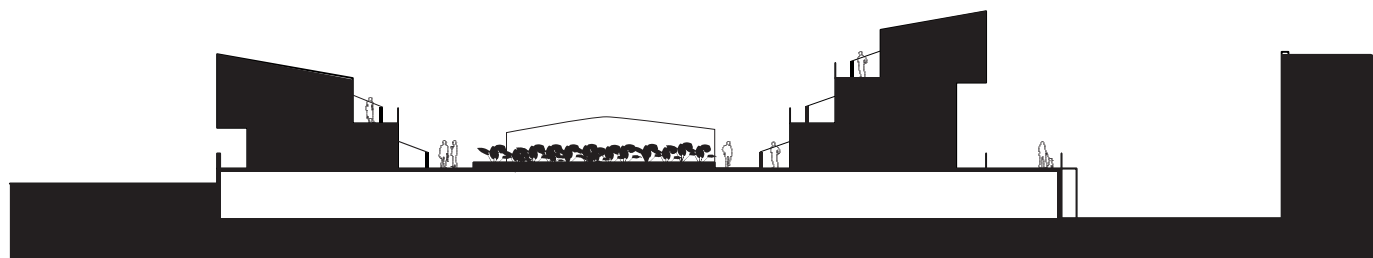
Fælles gårdhave og terrasser

Afgrænsning af lokalplanområde



Beplantningsbælte

Illustrationssnit tværsnit



Ishøj Boulevard

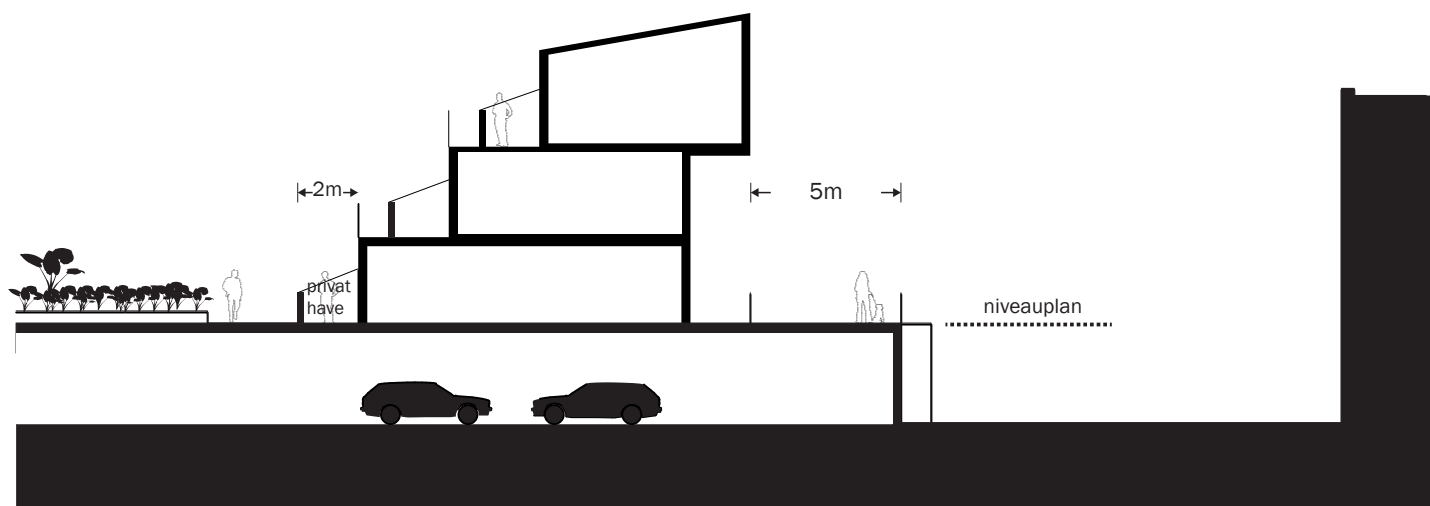
Gårdhave

sti - Ågården

Ishøj Centervej

varehus

Mål 1:500



Gårdhave

sti - Ågården

Ishøj Centervej

Mål 1:250

Skitseforslag udarbejdet af Wohler arkitekter.



Wohler arkitekter har med deres forslag ønsket at skabe en boligbebyggelse med hvide bygningslegmer, der ved deres placering og udformning danner grønne terrasser og et indre gårdrum. En bebyggelse, hvor hvor de klare hvide former spiller sammen med Vejleå kirke og den grønne beplantning. Gårdrum og adgangsveje giver beboerne gode muligheder for at mødes i det daglige.

Servitut oversigt

Matr.nr. 6dm og 6dq Tranegilde by, Ishøj - Kirkegrunden

servitut	Vedrører	bemærkning
22.05.1970 11_R_338 Dok om byggelinier mv	6dm	Byggelinje i forhold til Ishøj Stationsvej. Skal bevares
15.05.1973 Dok om forsynings- /afløbsledninger mv, Findes ikke i systemet	6dm	Findes ikke i systemet. Skal bevares
26.04.1977 11_R_338 Dok om adgangsbegrænsning mv	6dm	Adgangsbegrænsning i forhold til Ishøj Stationsvej Skal forblive
11.10.1972 11_C_524 Byplanvedtægt nr. 13, Vedr alle ejl	6dm og 6dq	Skal aflyses ved vedtagelse af ny lokalplan
01.11.1976 11_C_524 Byplanvedtægt nr. tillæg nr.1-13, Vedr alle	6dm og 6dq	Skal aflyses ved vedtagelse af ny lokalplan
02.06.1987-10378-11 11_C_524 Lokalplan nr. 1.20	6dm og 6dq	Skal aflyses ved vedtagelse af ny lokalplan
04.02.1994-5566-11 Dok om tilbageskødning m.m	6dq	Ikke længere aktuel, lyst i forbindelse med salg af areal til opførelse af Vejleåkirken. Skal aflyses ved vedtagelse af ny lokalplan