

Lokalplan 1.33

Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården m.v.

Ishøj Kommune 2004



Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed	side	3
Baggrund for lokalplanen		4
Formål med lokalplanen		5
Eksisterende forhold		5
Lokalplanens indhold		6
Områdeopdeling		6
Standarprojekter		6
Forhold til anden planlægning		6
Planlov		6
Regionplan 2001		7
Kommuneplan 1998-2009		8
Byplanvedtægt		8
Servitutter		8
Retsvirkninger		9

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål		10
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus		10
§ 3 Områdets anvendelse		12
§ 4 Udstykning		12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold		13
§ 6 Bebyggelsens omfang, placering, m.v.		13
§ 7 Ubebyggede arealer, haver o.l.		16
§ 8 Skiltning og antenner		17
§ 9 Grundejerforening		17
§ 10 Ophævelse af byplanvedtægt, deklaration		17
§ 11 Ophævelse af standardprojekter		19
Vedtagelsespåtegning		21
Kortbilag A - områdeafgrænsning		23
Kortbilag B – delområder		25

Lokalplan 1.33

Rækkehusbebyggelserne Jægerbuen, Jægergården m.v.

INDLEDNING

Lokalplanområdet omfatter en række- og gårdhavehusbebyggelse, centralt beliggende i den nyere del af Ishøj, syd for Ishøj Bycenter og S-togstation.

Bebyggelsen blev opført som noget af det første i forbindelse med udbygningen af Ishøj i 1970'erne, hvor kommunen havde relativt få indbyggere (ca. 1/10 af det nuværende indbyggerantal på ca. 21.000 indbyggere) og hvor det bymæssige hovedsagelig bestod af de 3 landsbyer og et tidligere sommerhusområde langs stranden.

I dag ligger bebyggelsen omgivet af etageboligbebyggelsen Ishøj Centrum, Strandområdets enfamiliehuse, et mindre erhvervsområde og S-banen.

Selve bebyggelsen er omfattet af en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, der i visse tilfælde har vist sig utidssvarende. Intentionerne bag lokalplanen er at skabe et tidssvarende administrationsgrundlag for området. Der er ikke ønske om at ændre væsentligt i de bestående forhold, men kun at øge byggemuligheden på den enkelte ejendom i begrænset omfang og fastsætte ensartede principper herfor, så man sikrer en arkitektonisk helhed i bebyggelsen.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er de gældende bestemmelser - herunder standardprojekter - for området gennemgået med henblik på en revidering, og i de tilfælde, hvor bestemmelserne er fundet utidssvarende, er de afløst af mere nutidige retningslinier eller helt afløst.

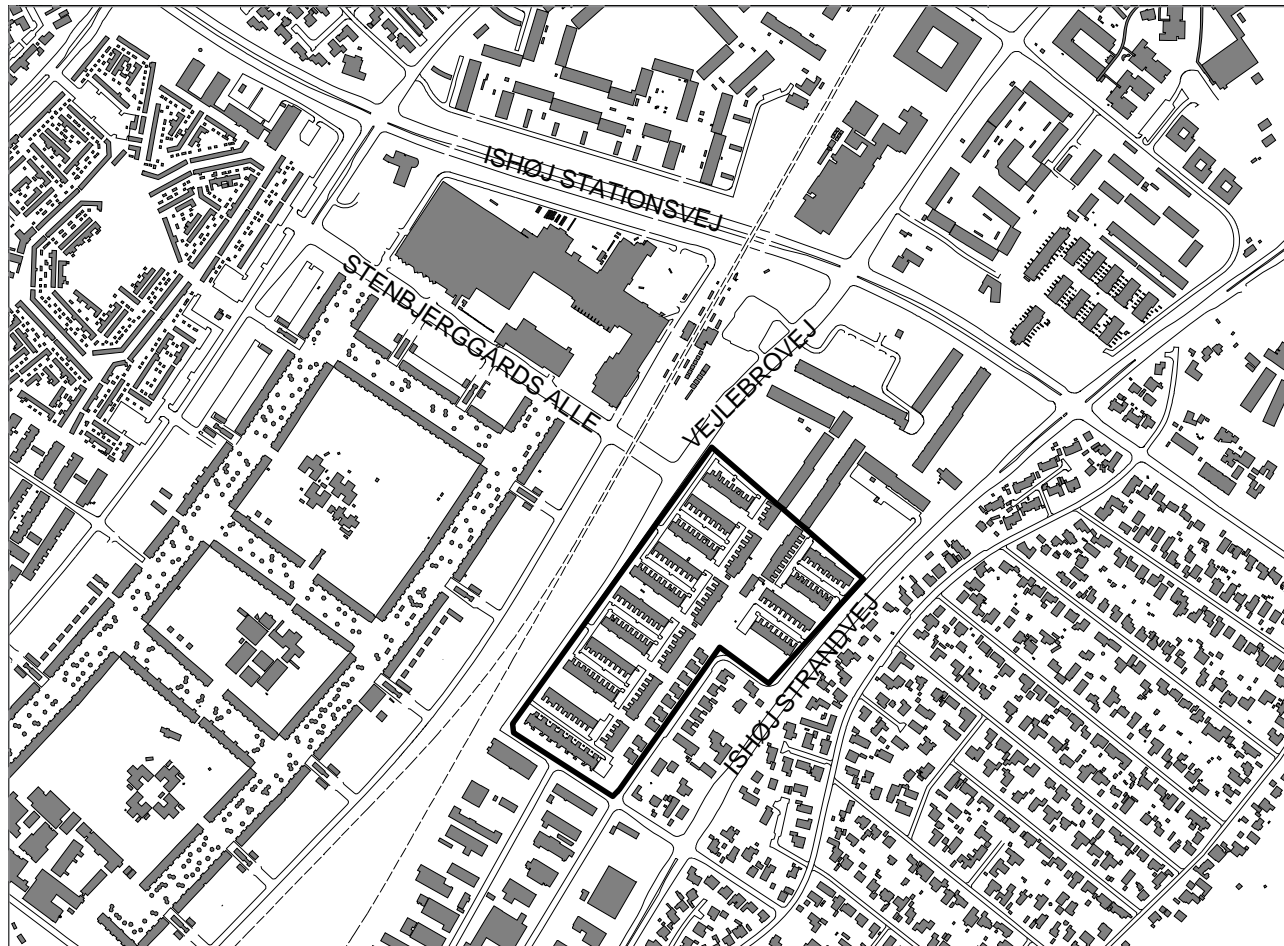
Der er i lokalplanen fastlagt principper med henblik på, at der skal udarbejdes et standardprojekt, når der foreligger konkrete byggeønsker.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Området er omfattet af bestemmelser i form af byplanvedtægt nr. 8 og bebyggelsesdeklaration tinglyst 17. maj 1973. Disse bebyggelsesregulerende bestemmelser har der i tidens løb været dispenseret fra, i takt med beboernes behov har ændret sig.

Som eksempel kan nævnes deklARATIONEN fra 1973, der fastsætter, at det ikke er tilladt at opføre yderligere skure på grunden. Efter ønske fra beboerne har man fra kommunens side besluttet at tillade opførelse af et skur på grunden under visse forudsætninger som fastlagte farver, materialer og placering. En sådan tilladelse betegnes som et standardprojekt, og især bebyggelsen 'Jægerbuen' har en lang række af disse.

Vise af disse standardprojekter er ved at vise sig utidssvarende: eksempelvis ønskes nu mulighed for at opføre endnu et skur på grunden, og farveskalaen for bebyggelsens træværk ønskes udvidet til også at indeholde lyse farver. De lovmæssige krav ændrer sig ligeledes over tid, det gælder således for blandt andet brandkravene til udestuer i rækkehusområder.



Områdets beliggenhed

FORMÅL MED LOKALPLANEN

På baggrund af ovennævnte har Byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for området med henblik på at gøre områdets bestemmelser mere tidssvarende, forenkle administrationen og øge overskueligheden. Samtidig ønsker man at sikre en fortsat arkitektonisk sammenhæng og helhed i området.

De grundlæggende principper fastlægges i lokalplanen, der suppleres med en samling ajourførte standardprojekter.

Lokalplanen fastlægger eksempelvis, at det er tilladt at bygge en udestue, og angiver, hvor på grunden den må placeres. De mere detaljerede bestemmelser beskrives i standardprojektet.

Fordelen ved denne fremgangsmåde er, at man ved fremtidige mindre ønsker om eksempelvis at ændre farverne i bebyggelsen, ikke behøver at udarbejde en helt ny lokalplan, men kun et nyt standardprojekt.

EKSISTERENDE FORHOLD

Områdeafgrænsningen fremgår af kortbilag A.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Ishøj Strandvej og Jægerbuen, mod syd og vest af Vejlebrovej, og mod nord af etageboligbebyggelsen Ishøj Centrum. Området er på ca. 8,25 ha og beliggende i byzone.

Adgang til området sker fra Vejlebrovej og Jægerbuen, og herfra videre rundt i kvarteret via små boligveje, der ender blindt. Herved begrænses den motoriserede trafik indenfor området, hvor der er færdselsvej for cyklister og gående via stisystemet.

På langs af bebyggelsen løber Jægerstien, og på tværs Skyttestien, der begge indgår de i det vidtforgrenede stisystem, der forbinder store dele af kommunen.

I visse rækkehusafsnit løber en fælles sti langs baghaverne. Denne sti fungerer samtidig som brandvej.

Bebyggelsen i lokalplanområdet omfatter den fritliggende daginstitution 'Musvitten' og 205 boliger, fordelt på 2 rækkehus typer og en række ensartede gårdhavehuse. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A-E efter anvendelse, bebyggelsestype og ensartethed. Delområderne fremgår af kortbilag B:

A: Jægerbuen

omfatter 180 boliger, og udgør dermed langt den største del af bebyggelsen. Rækkehusene er opført i to etager som elementbyggeri med saddeltag. Grundstørrelsen er på ca. 250 m² (enkelte grunde er 100 m² større), med et boligareal for den enkelte bolig på ca. 138 m².

B: Jægergården

omfatter 16 boliger, og er opført i to etager som muret byggeri med fladt tag. Grundstørrelsen ligger gennemsnitlig på 225 m², med et boligareal på ca. 136 m² for den enkelte bolig.

C: Gårdhavehusene

omfatter 9 ensartede huse, opført i én etage med saddeltag. Grundstørrelsen er gennemsnitlig ca. 350 m², med et boligareal på ca. 134 m² for den enkelte bolig.

D: „Musvitten“

omfatter daginstitution i en étage med saddeltag.

E: Friarealer

omfatter områdets friarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger retningslinier for områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse og offentligt formål (børneinstitution).

Herudover fastlægges retningslinier for opførelse af tilbygninger, overdækkede terrasser, udestuer, skure, drivhuse, carporte, garager m.v. på den enkelte ejendom, således at det sikres, at udvidelser og ændringer kommer til at foregå efter en samlet plan i bebyggelsen så helhedspræget bevares.

Den eksisterende vej- og stistruktur, herunder vejadgang til området, fastholdes. Planen sikrer tillige områdets friarealer til leg, ophold og parkering.

Området kan ifølge Kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne bebygges med op til 45%.

STANDARDPROJEKTER

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er de gældende standardprojekter for området gennemgået med henblik på en revidering, og i de tilfælde, hvor bestemmelserne er fundet utidssvarende, er de afløst af mere nutidige retningslinier, eller helt afløst.

I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen ophæves de hidtil gældende standardprojekter, og nye vedtages i det omfang de foreligger.

I visse tilfælde kan der først udarbejdes et standardprojekt, når der foreligger et konkret projektforslag. Vedtagelse af et standardprojekt sker ved, at der udarbejdes et projektforslag, som efter indstilling fra Grundejerforeningen, fremsendes til behandling i Byrådet.

**FORHOLD TIL
ANDEN PLANLÆGNING:****PLANLOV****Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, hvor der ifølge planlovens § 11a stk. 4 gælder følgende særlige regler for planlægning:

- ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der skal tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen, og naturinteresser på omgivende arealer,
- der skal tages hensyn til nødvendige infrastrukturer, herunder havne,

- offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

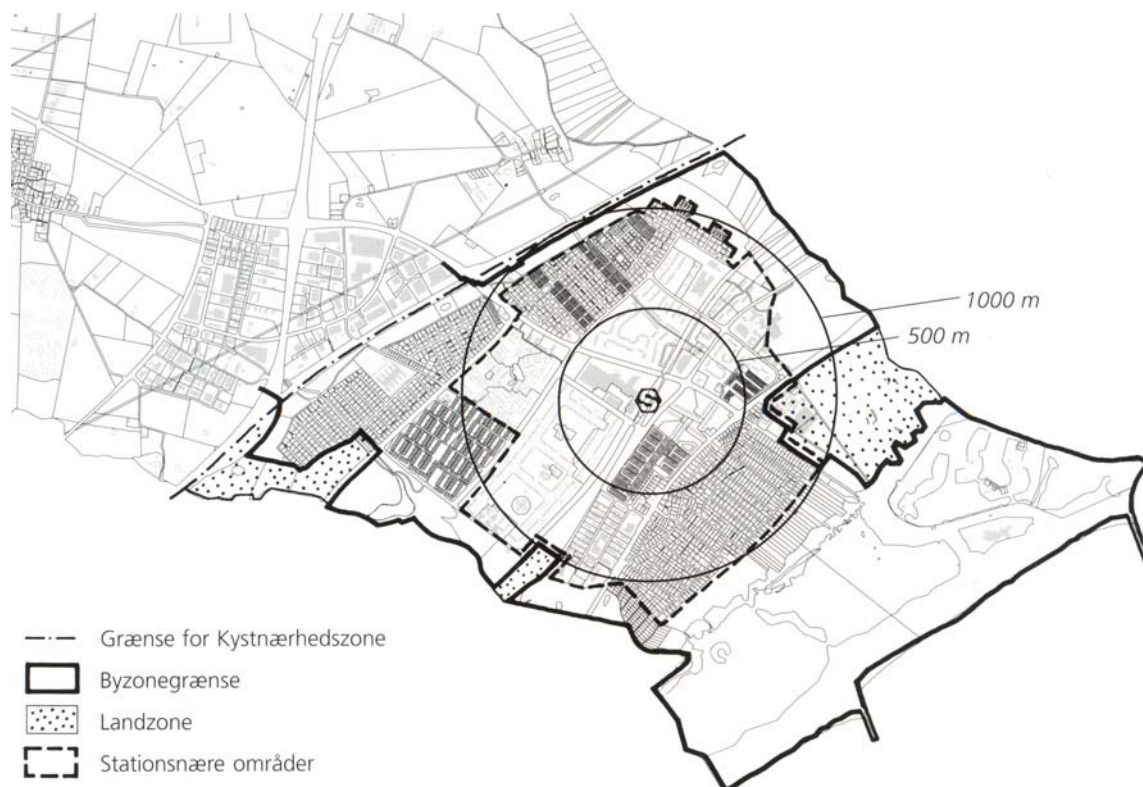
Lokalplanens disponering af arealet og bestemmelser for området tager udgangspunkt i planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen. Lokalplanen ændrer ikke kystlandskabet visuelt, idet den ikke åbner mulighed for bebyggelse og anlæg, der vil være synlige fra kysten.

REGIONPLAN 2001

I den gældende regionplan ligger lokalplanområdet indenfor det stationsnære centralområde, hvor der er fastsat følgende retningslinier for stationsnær lokalisering:

- byfunktioner skal fortrinsvis lokaliseres indenfor disse områder,
- der skal tilstræbes en samlet planlægning for det stationsnære område (defineret konkret i kommuneplanlægningen),
- bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer og understøtte de eksisterende, bevaringsværdige bymiljøer,
- udbygningen og fortætningen skal ske under hensyntagen til de rekreative arealer og eksisterende grønne træk i byområdet,
- for at sikre en mere intensiv arealudnyttelse i disse områder skal mulige ændringer i både arealanvendelse og bebyggelsestæthed vurderes.

Lokalplan 1.33 strider ikke mod disse bestemmelser.



KOMMUNEPLAN 1998-2009

I den gældende kommuneplan er lokalplanområdet beliggende i rammeområde 1B13. Her gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Rammeområde	1.B.13 Jægerbuen
Udlagt til	boligformål, tæt-lav/rækkehuse
Bebyggelsesprocent	max. 45
Antal etager	max. 2
Bygningshøjde	max. 8½ meter

BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af Byplanvedtægt nr. 8 fra 1969.

Byplanvedtægten blev til i forbindelse med etableringen af Vejlebrovej, der blev udlagt som en parallelvej til Ishøj Strandvej, og omfatter arealet mellem disse de to veje.

Byplanvedtægten fastlægger disponeringen af området, herunder blandt andet bebyggelsens omfang og placering i forbindelse med den senere opførelse af en række bebyggelser som Jægerbuen/Jægergården, Ishøj Centrum, Vildtbanegård, Strandlunden, Tranebærhaven, Ishøj Amtsgymnasium og Ishøj Idræts- og fritidscenter.

Bestemmelser fra Byplanvedtægt nr. 8 er i de tilfælde, hvor de stadig er relevante, indarbejdet i lokalplanen.

Da lokalplanen således erstatter Byplanvedtægten, aflyses denne for lokalplanområdet.

SERVITUTTER**Deklaration tinglyst den 29.april 1973**

Deklarationen er gældende for delområde C (gårdhavehusene) og omhandler hegn.

Bestemmelserne indarbejdes i lokalplanen, hvorfor deklARATIONEN aflyses.

Deklaration tinglyst den 17. maj 1973

Deklarationen er gældende for delområde A (Jægerbuen) Visse af bebyggelsesdeklarationens bestemmelser ophæves for lokalplanområdet jvf. § 10.3, og indarbejdes i lokalplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 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 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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Lov om planlægning.

Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål som tæt-lav bebyggelse (række-/gårdhavehusbebyggelse) og offentlige formål (børneinstitution),
- at fastsætte bestemmelser, der regulerer placering, omfang og udformning af bebyggelse,
- at sikre bebyggelsens ensartethed og arkitektoniske helhed,
- at muliggøre, og fastlægge retningslinier der sikrer, at udvidelser på den enkelte ejendom kommer til at foregå efter en samlet plan og udføres efter ensartede principper i størst mulig harmoni med den eksisterende bebyggelse. Det gælder således tilbygninger, overdækkede terrasser, udestuer, carporte, skure og drivhuse samt facadeændringer,
- at sikre områdets friarealer til leg og ophold,
- at ophæve og erstatte utidssvarende bestemmelser for området i form af byplanvedtægt, deklARATIONER og standardprojekter.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og afgrænses som vist på bilag A.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A-E som vist på kortbilag B.

Lokalplanområdet omfatter nedenstående ejendomme samt alle parceller, der måtte udstykkes fra disse efter lokalplanens vedtagelse:

Område A omfatter følgende matrikelnumre, alle af Ishøj By, Ishøj,:

16 ik, 16 il, 16 im, 16 in, 16 io, 16 ip, 16 iq, 16 is, 16 it, 16 iu, 16 iv, 16 ix, 16 iy, 16 iz, 16 iæ, 16 iø,

16 ka, 16 kb, 16kc, 16 kd, 16 ke, 16 kf, 16 kg, 16 kh,
16 ki, 16 kk, 16 kl, 16 km, 16 kn, 16 ko, 16 kp, 16 kq,
16 kr, 16 ks, 16 kt, 16 ku, 16 kv, 16 kx, 16 ky, 16 kz,
16 kæ, 16 kø,

16 la, 16 lb, 16 lc, 16 ld, 16 le, 16 lf, 16 lg, 16 lh, 16 li,
16 lk, 16 ll, 16 lm, 16 ln, 16 lo, 16 lp, 16 lq, 16 lr, 16 ls,
16 lt, 16 lu, 16 lv, 16 lx, 16 ly, 16 lz, 16 læ, 16 lø,

16 ma, 16 mb, 16 mc, 16 md, 16 me, 16 mf, 16 mg,
16 mh, 16 mi, 16 mk, 16 ml, 16 mm, 16 mn, 16 mo,
16 mp, 16 mq, 16 mr, 16 ms, 16 mt, 16 mu, 16 mv,
16 mx, 16 my, 16 mz, 16 mæ, 16 mø,

16 na, 16 nb, 16 nc, 16 nd, 16 ne, 16 nf, 16 ng, 16 nh,
16ni, 16 nk, 16 nl, 16 nm, 16 nn, 16 no, 16 np, 16 nq,
16 nr,

16 oa, 16 ob, 16 oc, 16 od, 16 oe, 16 of, 16 og, 16 oh,
16 oi, 16 ok, 16 ol, 16 om, 16 on, 16 oo, 16 op, 16 oq,
16 or, 16 os, 16 ot, 16 ou, 16 ov, 16 ox, 16 oy, 16 oz,
16 oæ, 16 ø,

16 pa, 16 pb, 16 pc, 16 pd, 16 pe, 16 pf, 16 pg, 16 ph,
16 pi, 16 pk, 16 pl, 16 pm, 16 pn, 16 po, 16 pp, 16 pq,
16 pr, 16 ps, 16 pt, 16 pu, 16 pv, 16 px, 16 py, 16 pz,
16 pæ, 16 pø,

16 qa, 16 qb, 16 qo, 16 qp, 16 qq, 16 qr, 16 qs, 16 qt,
16 qu, 16 qv, 16 qx, 16 qy, 16 qz, 16 qæ, 16 qø,

16 ra, 16 rb.

Område B omfatter følgende matrikelnumre, alle af Ishøj By, Ishøj:

16 ia, 16 ib, 16 ic, 16 id, 16 ie, 16 if,

16 hc, 16 hh, 16 ht, 16 hu, 16 hv, 16 hx, 16 hy, 16 hz,
16 hæ, 16 hø.

Område C omfatter følgende matrikelnumre, alle af Ishøj By, Ishøj:

16 qc, 16 qd, 16 qe, 16 qf, 16 qg, 16 qh, 16 qi, 16 qk,
16 ql,

Område D omfatter matrikelnummer
16 gm, Ishøj By, Ishøj.

Område E omfatter følgende matrikelnumre, alle af Ishøj By, Ishøj:

16 b, 16 hb, 16 ir.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Område A - Jægerbuen:

må kun anvendes til boligformål, tæt/lav bebyggelse som rækkehuse.

Område B - Jægergården:

må kun anvendes til boligformål, tæt/lav bebyggelse som rækkehuse.

Område C - Gårdhavehusene:

må kun anvendes til boligformål, i form af gårdhavehuse.

Område D - 'Musvitten':

må kun anvendes til offentligt formål som børnehave, vuggestue, o.l.

Område E:

må kun anvendes som friarealer for områdets beboere, herunder legeplads.

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

at virksomheden/aktiviteten drives af den, der ejer og bebor den pågældende bolig,

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

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

3.3 Der må på de enkelte ejendomme ikke henstilles eller parkeres lastbiler, busser, campingvogne, både eller lignende, der efter Byrådets skøn er til gene for de omboende.

§ 4 Udstykning

4.1 Matrikulære ændringer må kun foretages efter Byrådets godkendelse, og kun hvis de er i overensstemmelse med planens intentioner.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold¹

5.1 Langs følgende veje pålægges byggelinier:

Vejlebrovej 16 m bred: 8 m fra vejskel

Vejlebrovej 29 m bred: 10,5 m fra vejskel

5.2 Området vejbetjenes af Vejlebrovej og Jægerbuen.

5.3 Stierne i området bibeholdes med den nuværende beliggenhed og udlægsbredde.

5.4 De arealer, der er angivet med E på bilag B, må kun anvendes til friarealer for området.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etager i delområde A og B, og 1 etage i delområde C og D.

6.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.3 Bebyggelse må kun finde sted indenfor de angivne byggefelter.

6.4 Til udvendige bygningssider må kun anvendes materialer og farver, som efter Byrådets skøn harmonerer med omgivende bebyggelser og ikke virker skæmmende.

I delområde A, B og C skal ændring af oprindelige farver udføres i overensstemmelse med et standardprojekt for farver for det enkelte delområde.

6.5 For området gælder, at bygningernes udformning og facader skal bibeholdes ensartet, og der må ikke uden Byrådets tilladelse ændres på materialevalg og farver på udvendige bygningssider, herunder skure, carporte/garager, udestuer, terasseroverdækninger, hegn og udvendigt træværk i øvrigt.

6.6 Ændringer i bebyggelsens ydre udformning må kun gennemføres efter fælles standardprojekter, der er godkendt af Byrådet.

¹Opmærksomheden henledes på:

Langs Ishøj Strandvej gælder de til enhver tid af Københavns Amt som vejbestyrelse fastlagte byggelinier.

For delområde A Jægerbuen gælder særligt:

6.7 Byrådet har ved vedtagelsen af denne lokalplan godkendt fælles standardprojekter for:

Carport og pergola

Forlængelse og udvidelse af carport som vist på fig. 1.

Overdækning af pergola som vist på fig. 1.

Pergolaen kan lukkes i den ene side.

Bryggers

Forlængelse af bryggers med henblik på anvendelse til bryggers eller udhus som vist på fig. 1.

Haveskur, drivhus

Opførelse af haveskur eller drivhus med en beliggenhed som vist på fig. 1. Byggefelt ved indgangssiden gælder kun for ejendomme med kort indkørsel.

Byggefeltet ved indgangssiden kan kun udnyttes, såfremt der ikke er opført udestue eller overdækket terrasse på denne side.

Der må på ejendommen enten opføres et skur eller et drivhus.

Overdækket terrasse², udestue³

Opførelse af overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed som vist på fig. 1.

Terrasseoverdækning kan udføres på begge sider af huset, mens der kan kun opsættes én udestue på ejendommen.

Vinduesparti

Eksisterende skydedørsparti i stuen kan ændres til et fast vinduesparti med oplukkelige vinduer.

² En terrasseoverdækning har mindst én side fri.

³ En udestue har 4 lukkede sider, og må ikke have fast varmeinstallation.

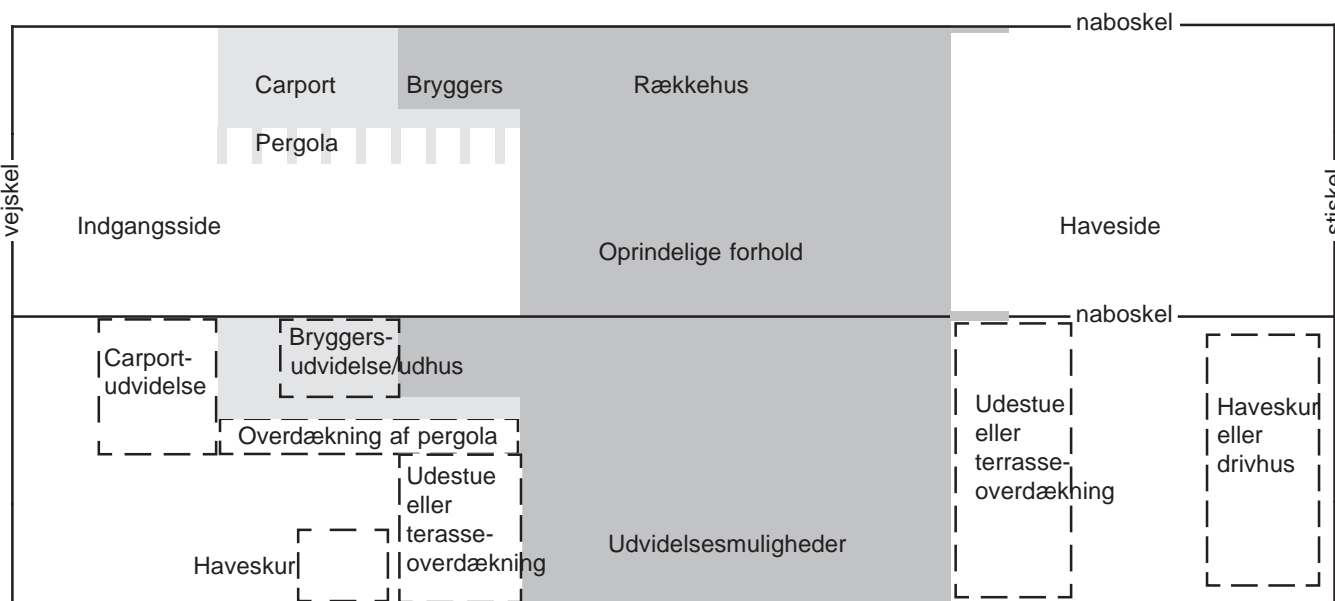


Fig.1 Jægerbuen rækkehuse (delområde A): byggefelter

Principskitse (ikke målfast)

Gavlvindue

Der kan etableres vindue i gavl.

Skorsten

Der kan opsættes skorsten.

Træbeklædning

Træbeklædning kan opsættes på udvalgte felter af facaden.

Solfangere

Der kan opsættes solfanger.

For delområde B Jærgergården gælder særligt:

- 6.8** Byrådet har ved vedtagelsen af denne lokalplan godkendt fælles standardprojekter for:

Carport

Udvidelse af carport som vist på fig. 2.

Overdækket terrasse, udestue

Opførelse af overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed som vist på fig. 2.

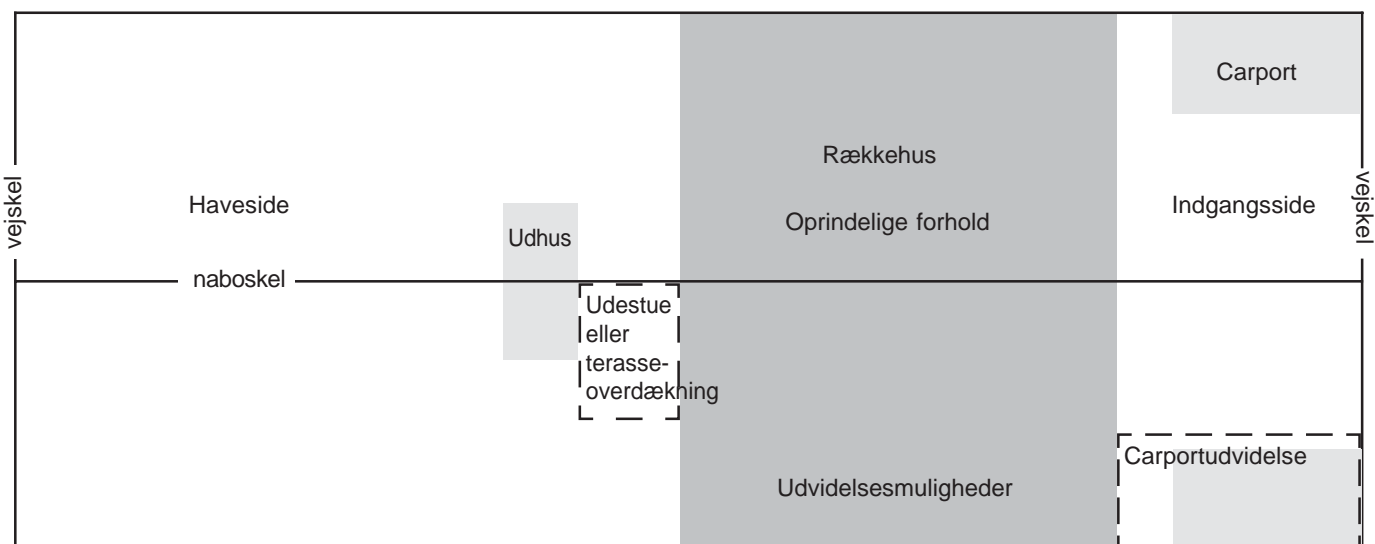


Fig. 2 Jærgergården (delområde B) : byggefelter

Principskitse (ikke målfast)

For delområde C Gårdhavehuse gælder særligt:

- 6.9** Byrådet har ved vedtagelsen af denne lokalplan godkendt fælles standardprojekter for:

Skur

Opførelse af skur med en beliggenhed som vist på fig. 3.

Overdækket terrasse, udestue

Opførelse af overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed som vist på fig. 3.

Vinduesparti

Eksisterende skydedørsparti i stuen kan ændres til et fast vinduesparti med oplukkelige vinduer.

§ 7 Ubebyggede arealer, haver o.l.

- 7.1** De på kortbilag B med særlig signatur (E) viste arealer må ikke bebygges, men udlægges til friarealer for området.

Areaerne må kun tilsås eller beplantes efter en af Byrådet godkendt beplantningsplan.

- 7.2** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

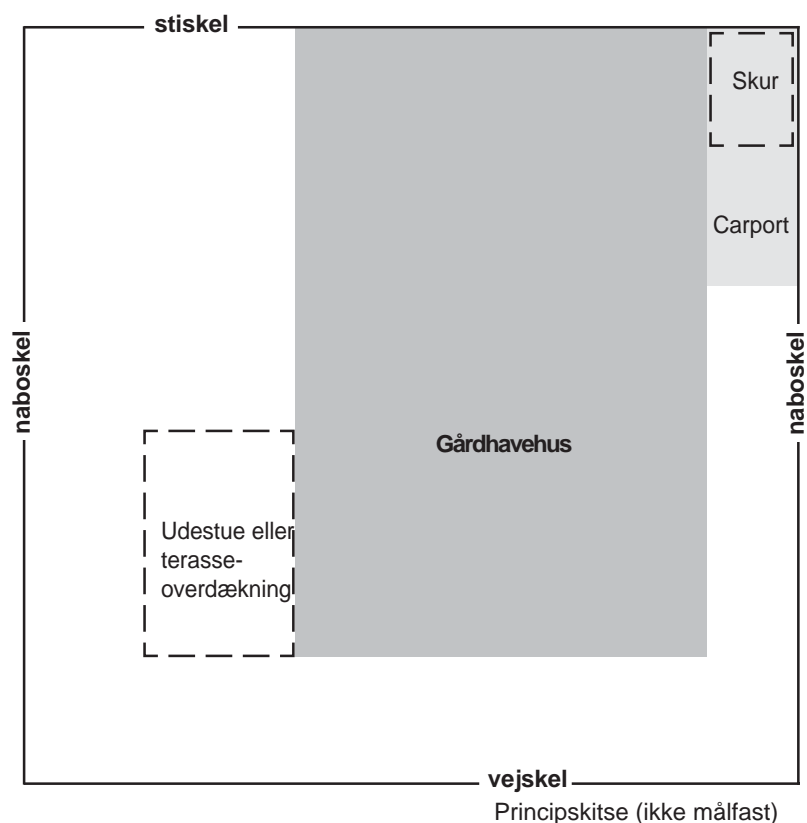


Fig. 3 Jægerbuen gårdhavehuse (delområde C): byggefeltet

- 7.3** Beplantning skal udføres og vedligeholdes, så den efter Byrådets skøn ikke er til gene for de omkringboende.
- 7.4** Hegn i sti-, vej- og naboskel skal udføres som levende hegn eller som trådhegn i forbindelse med levende hegn, med en største højde på 1,8 meter.

For delområde A Jægerbuen gælder særligt:

- 7.4.1** Der kan mod vejskel opsættes hegn som stensætninger på 70 eller 90 cm.
- 7.4.2** Hegnet skal have farve i overensstemmelse med standardprojekt nr. 1.

For delområde C Gårdhavehuse gælder særligt:

- 7.4.3** Der skal etableres palisadehegn mod sti- og naboskel i en højde af 1,90 meter. Mod Jægerstien skal der isættes låge fra samtlige parceller.
- 7.4.4** Mod Jægerbuen skal der plantes levende hegn 30 cm bag vejskel på egen grund.
Levende hegn skal holdes i en højde af 1,8 meter.

§ 8 Skiltning og antenner

- 8.1** Indenfor lokalplanområdet må ikke opsættes skilte og lignende, uden Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.2** Der er etableret et fællesantenneanlæg for hele området, og der må indenfor lokalplanområdet ikke uden Byrådets godkendelse opsættes udendørs TV- eller radioantenner.
Parabolantenner med en maksimal diameter på 60 cm kan, såfremt de holdes indenfor altanarealet, opsættes på altanen.

§ 9 Grundejerforening

- 9.1** Der er oprettet en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommene indenfor lokalplanens delområder A og C.

§ 10 Ophævelse af Byplanvedtægt og deklaration

- 10.1** Den under 27.2.1969 af Boligministeriet godkendte Byplanvedtægt nr. 8 for Ishøj Kommune, ophæves for det i § 2 i denne lokalplan nævnte område.
- 10.2** Deklaration tinglyst den 29. april 1973, ophæves for det i § 2 nævnte område.
- 10.3** I deklaration tinglyst den 17. maj 1973, ophæves for det i § 2 nævnte område:

§ 2 stk. f ophæves:

„Parkering må kun finde sted på de hertil indrettede pladser.

Al anden parkering med almindelig af- og pålæsning o.l. er forbudt.

Enhver parkering såsom anbringelse af campingvogne, lastvogne o.l. på de enkelte parceller, på vejene, på parkeringspladserne og på fællesarealerne forbudt.“

§ 4 ophæves:

„Hegn skal udføres som levende hegn eller som trådhegn i forbindelse med levende hegn. Dog er det tilladt mod vej- og stiarealer at udføre hegn som beplantet stensætning af ikke over 60 cm højde.

Parcelejerne overtager den fulde hegnspligt, hvor parcellerne grænser til sælgers ejendom, så længe denne er ejer af ejendommen. I øvrigt er der fuld hegnspligt mod vej og sti.

Den ubebyggede del af parcellerne skal stedse være anlagt som have, og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsenstlig ulempe for naboerne”

§ 5 ophæves:

„Der må ikke på boligparcellerne etableres synlige udvendige antenner, og der skal etableres et fælles-antenneanlæg for hele deklarationsområdet.“

§ 6 ophæves:

„a) Bebyggelsen, der af den nuværende ejer opføres på ejendommen, må ikke ved ombygning forandres, således at den ensartede facade forandres, ej heller må tagbeklædningen eller facaderne ændres ved maling med andre farver eller lignende, med mindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede ifølge pkt. 10.“

”b) På den enkelte parcel må der ikke opføres tilbygninger, yderligere skure eller lignende. Overtrædes denne bestemmelse, kan den påtaleberettigede kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen bestående tilstand og i tilfælde af vægring lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning.”

§ 7 ophæves:

„De i skel mellem husene projekterede fællesmure opføres som brandmure, der aldrig må gennembydes. Udgifterne til brandmurenes vedligeholdelse påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver, medmindre opståede skader udelukkende skyldes den ene part, der i så fald skal afhold udgifterne.“

§ 11 Ophævelse af standardprojekter

- 11.1** Alle hidtil gældende standardprojekter for det i § 2 i denne lokalplan nævnte område ophæves.

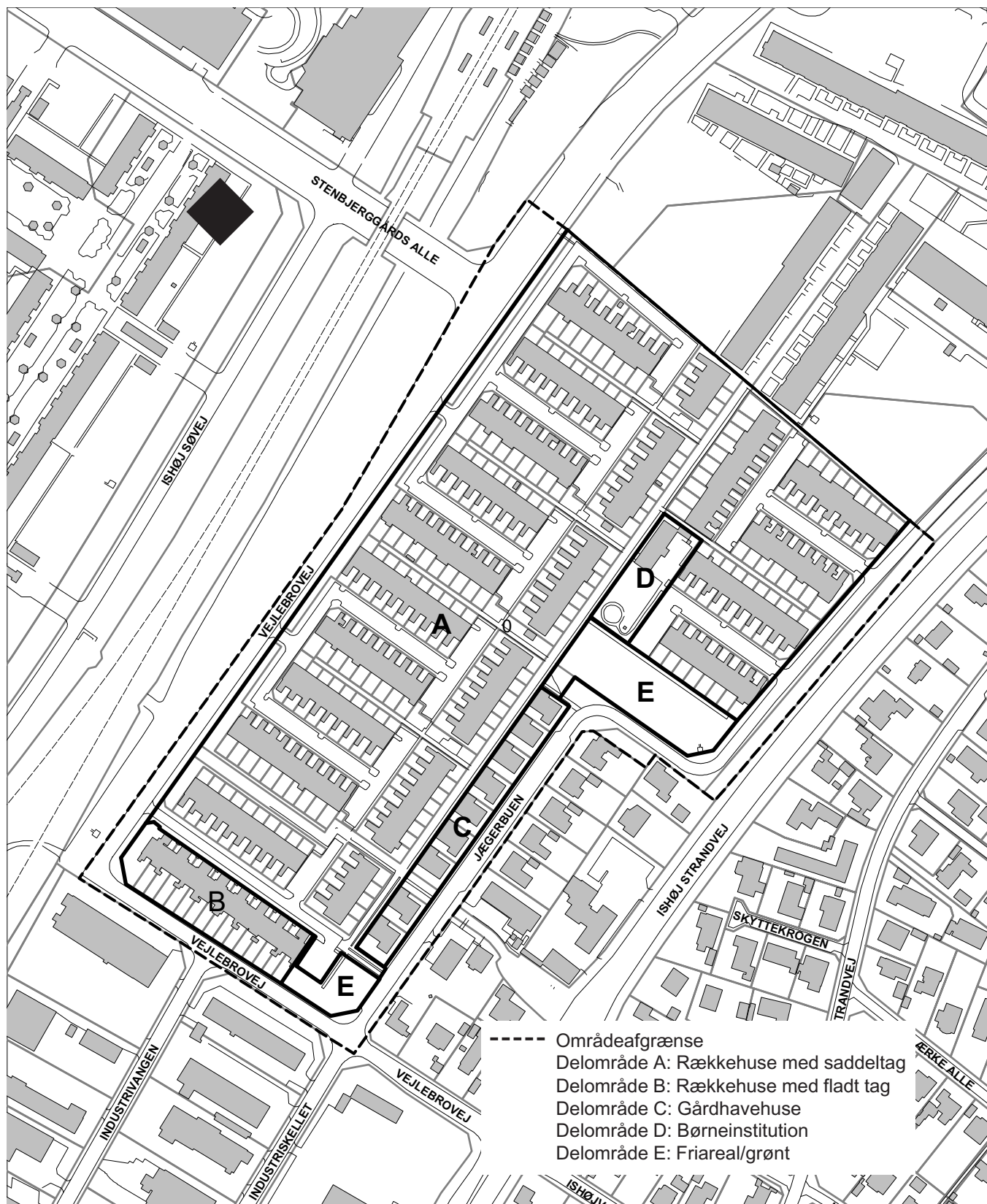
Vedtagelsespåtegning

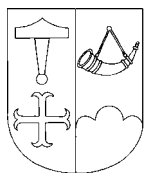
Lokalplanforslaget er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Ishøj Byråd den 1. februar 2005.

På Byrådets vegne,

Ole Bjørstorp
borgmester
(*sign.*)

Ole Horskær Madsen
teknisk chef
(*sign.*)





bilag til: Lokalplan 1.33

Standardprojekter for Jægerbuen (område A)

Ishøj Kommune 2004



Standardprojekter:

nr.	1	Farver	§ 6.4
nr.	2	Carport, pergola	§ 6.7
nr.	3	Bryggersudvidelse	§ 6.7
nr.	4	Haveskur, drivhus	§ 6.7
nr.	5	Terrasseoverdækning, udestue	§ 6.7
nr.	6	Vinduesparti	§ 6.7
nr.	7	Gavlvindue	§ 6.7
nr.	8	Skorsten	§ 6.7
nr.	9	Træbeklædning	§ 6.7
nr.	10	Solfanger	§ 6.7

Der gøres opmærksom på at

- udførelse af standardprojekter skal ske i overensstemmelse med Lokalplan 1.33 samt Bygningsreglement for Småhuse og anden lovgivning relevant i forbindelse med det enkelte byggeprojekt.
- udførelse af standardprojekter skal anmeldes til byggesagsbehandler hos Teknik & Miljø.

§ 6.4

Standardprojekt nr. 1 - Farver

Træværk:

Alt udvendig træværk og synligt træ i facadekonstruktionen, Carport, -skure, -sidelukning, bryggersudvidelse, etc.

Hegn

Pergola

Terrasseoverdækning

Udestuer

Udhuse

Grøn umbra, brun umbra

Altaner, altanbrystning

Mat modehvid, betongrå

Beton

Mat modehvid, betongrå

Facadebeklædning:

- eternitplader

- gavle på tage med høj rejsning

Lys grå, mat modehvid
Grøn umbra, brun umbra

Låger

- jernlåger

- trælåger

Sort
Grøn umbra, brun umbra

Skorsten

Mat sort

Udhæng og stern

Grøn umbra, brun umbra

Vinduesrammer

Sort

Yderdøre: hoved-/bryggersdør

Lys grå, grøn, brun, teak, eg

§ 6.7

Standardprojekt nr. 2 - Carport og pergola

Carport

Carporten kan forøges mod vej med op til 3,20 meter indenfor det angivne byggefelt (A).

Afstand fra carport til vejskel skal være min. 2,20 meter.

Carporten kan forøges i bredden til max. 3,60 meter som angivet på principskitse (B).

Sidelukning: carporten kan lukkes i hele den ene side i naboskel.

Eksisterende stern skal videreføres i samme dimension. Tagvand skal føres til regnsvandskloak.

Materialer og dimensioner skal være de samme som eksisterende carport.

Farver i henhold til standardprojekt nr. 1 - Farver.

Pergolaoverdækning og sidelukning

Eksisterende pergola kan overdækkes, så den fremstår i helhed med eksisterende carporttag.

Pergolaen kan lukkes i den ene side med en tremmevæg.

Materialer til tag (overdækning):

Tagplader i klart fibermateriale og med trapezprofil, alternativt som eksisterende profil, eller tagplader i aluminium med profil som eksisterende.

Afsluttende sternbræt som eksisterende.

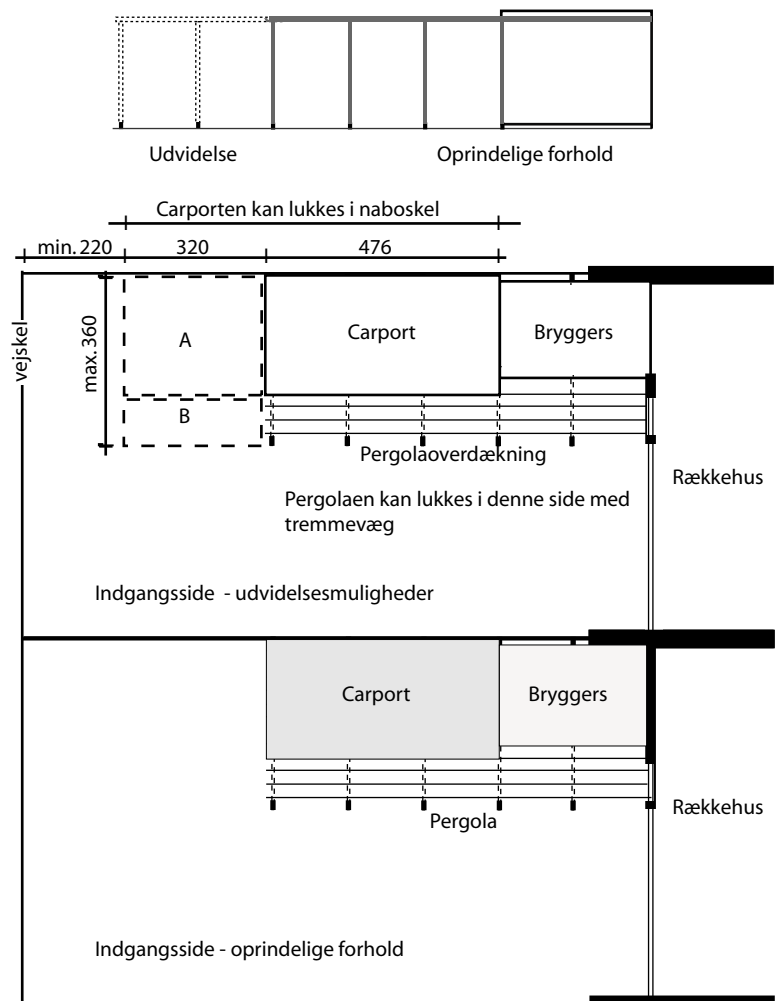
Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver.

Materialer til tremmevæg (lukning i den ene side)

Tremmevæggen udføres som rammer fastgjort til eksisterende stolper

Rammetræ 33 x 120 mm med lodrette sprosser af 40 x 75 mm. Der isættes råglas.

Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver.



Principskitse (ikke målfast)
Alle angivne mål er i mm

§ 6.7

Standardprojekt nr. 3 - Bryggersudvidelse og carportskur

Bryggersudvidelse

Ved bryggersudvidelse forstås: Forlængelse af eksisterende bryggers ved at bryggersets endegavl flyttes enten 1,6 meter eller 3,2 meter ud i carporten. Bryggersets sidevægge opbygges på samme måde som eksisterende bryggers.

Carportskur

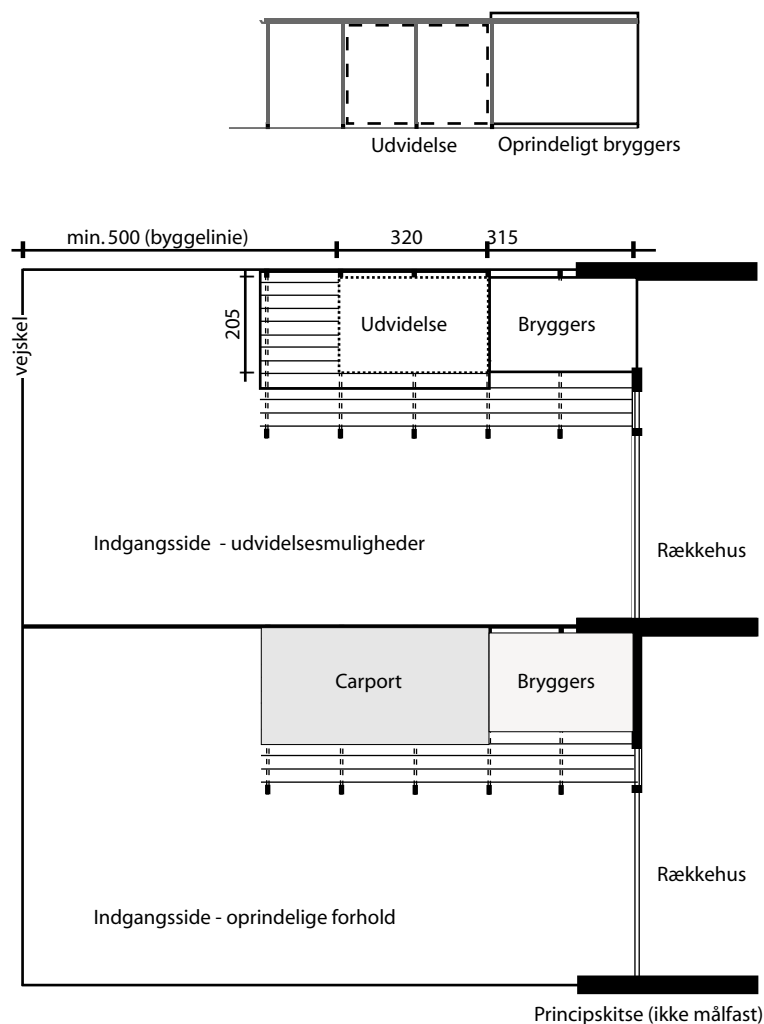
Ved carport skur forstås et selvstændigt skur, opført i forlængelse af bryggerset. Der laves ikke om på det eksisterende bryggers.

Materialer og bestemmelser:

Der skal være en minimumsafstand på 5 m fra udvidelsen til skel mod fortov.

Udvendig træbeklædning som eksisterende bryggers.

Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 for farver.



§ 6.7

Standardprojekt nr. 4 - Haveskur og drivhus

Drivhus og haveskur må kun opføres indenfor det angivne byggefelt.
Byggefeltet ved indgangssiden gælder kun for ejendomme med kort indkørsel.
Udhuset på indgangssiden skal opføres med en BD-bygningsdel 60 mod naboskel.

Haveskur

Størrelse: max. 2 x 3 meter (6 m²).

Højde: max. 2,20 meter mod have, og max. 1,80 meter mod naboskel (som angivet på principskitse).

Udvendig beklædning udføres i profilbrædder eller lignende.

Taget skal udføres i plast/glasfiber eller tagpap.

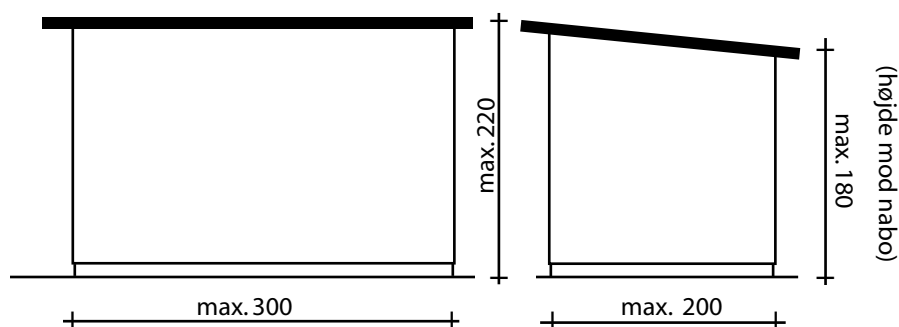
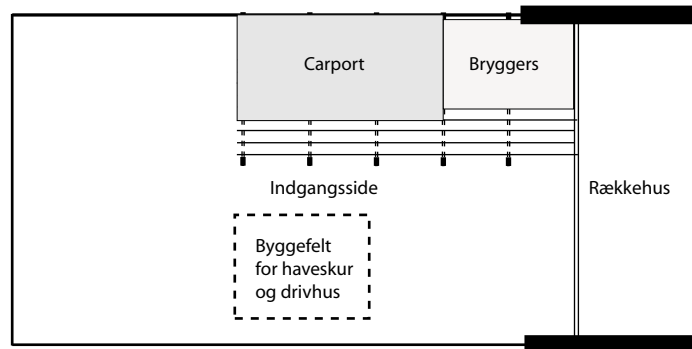
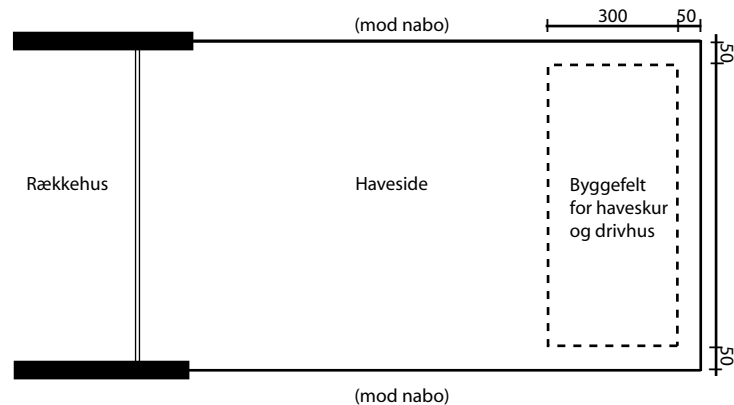
Regnvand skal holdes på egen grund.

Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver.

Drivhus

Størrelse max. 2 x 3 meter (6 m²).

Højde max. 1,80 meter.



Haveskur

Principskitse (ikke målfast)
Alle angivne mål er i mm

§ 6.7

Standardprojekt nr. 5 - Terrasseoverdækning og udestue

Der kan udføres terrasseoverdækning og udestue på indgangs- og haveside.

Bemærk: der må kun udføres én udestue på ejendommen.

Facadehøjden 2,20 meter og en total højde på 2,47 meter.

Dybde 3,20 meter på indgangsside, og 3,10 meter på haveside.

Terrasseoverdækning og udestue skal have fald væk fra huset.

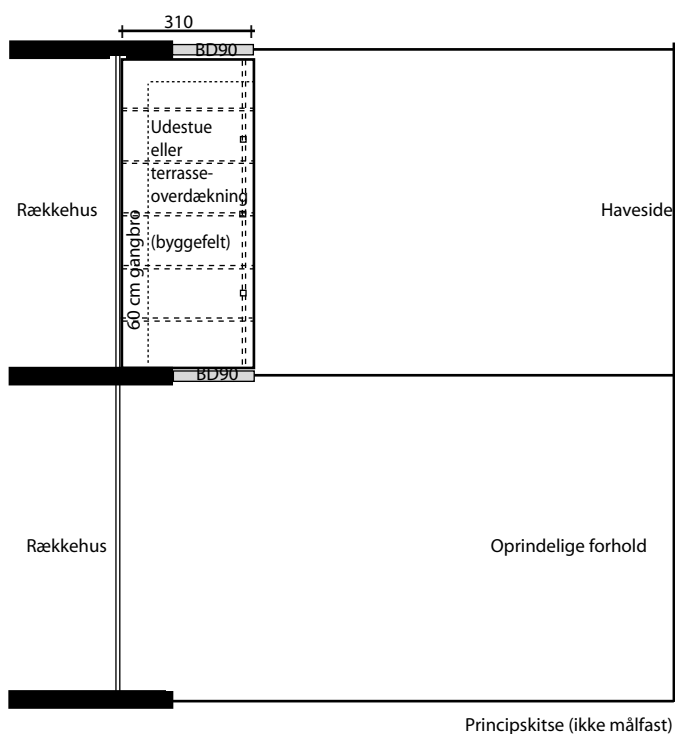
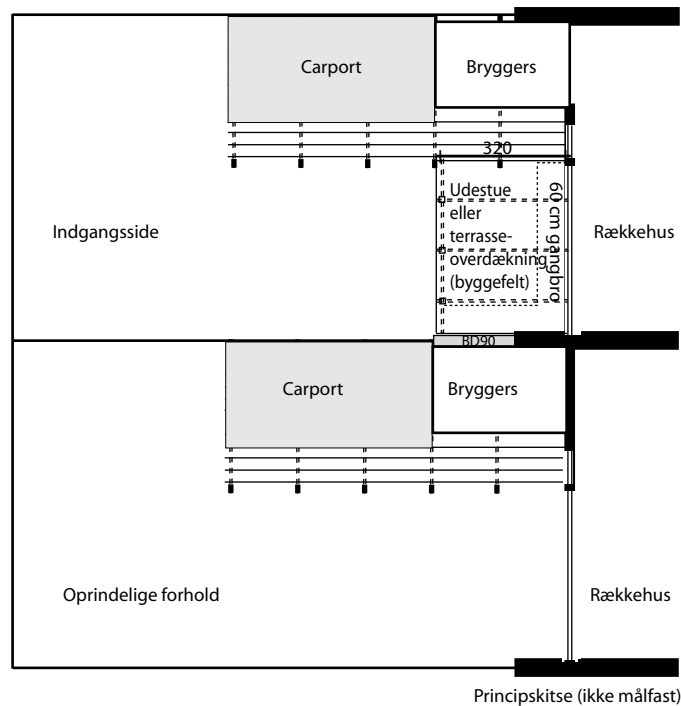
Stolper 100x 100 mm. Væg i naboskel skal udføres som BD bygningsdel 90, væg.

Tagkonstruktion skal udføres med skjult fald (vandret sternbræt 25 x 150 mm).

Der udføres skjut tagrende langs facade.

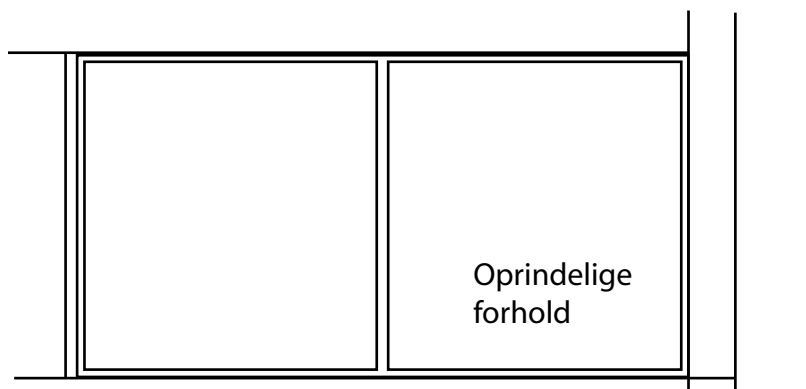
Gangbro: der skal udføres en gangbro som redningsvej, vist på principskitzen.

Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver.

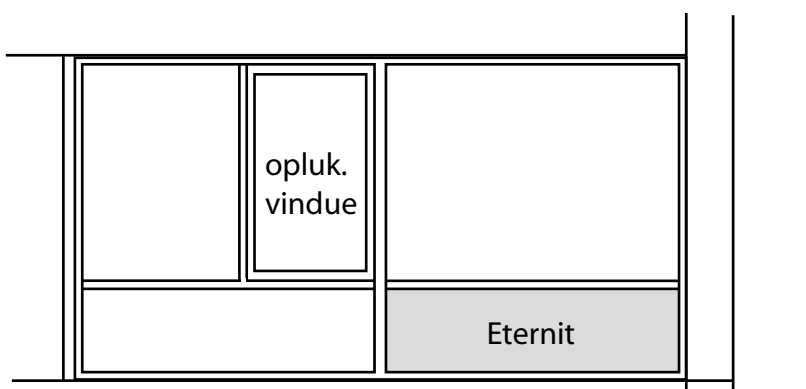


§ 6.7

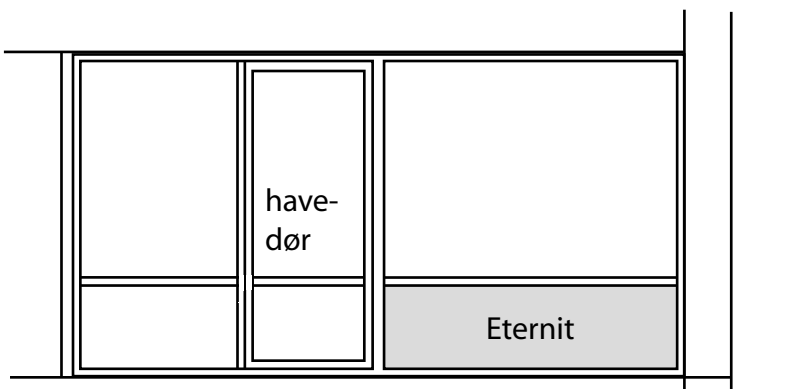
Standardprojekt nr. 6 - Vinduesparti



Oprindeligt skydedørsparti



Ombygning af oprindeligt skydedørsparti til fast vindue med 80 cm. oplukkeligt vindue
Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver

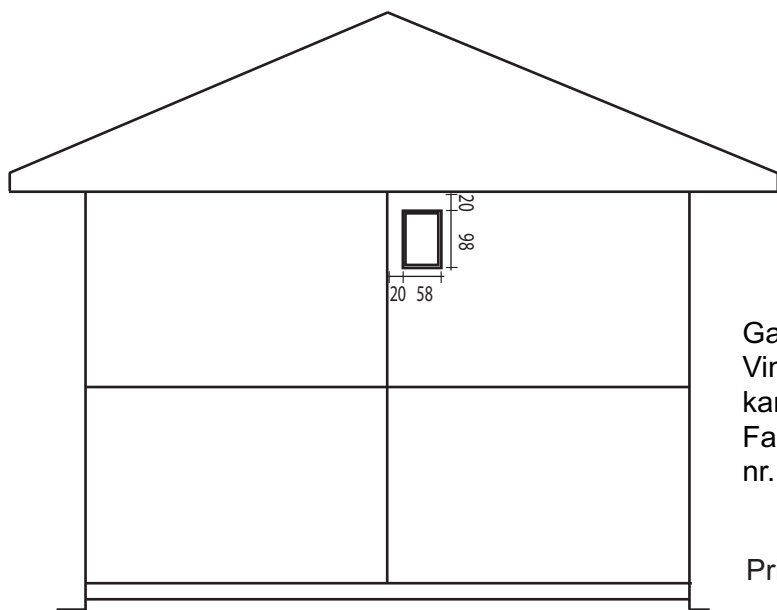


Ombygning af oprindeligt skydedørsparti til fast vindue og sidehængt dør.
Brystning og fyldning i døren beklædt med eternitplade.
Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver

Principskitse (ikke målfaste)

§ 6.7

Standardprojekt nr. 7 - Gavlvindue

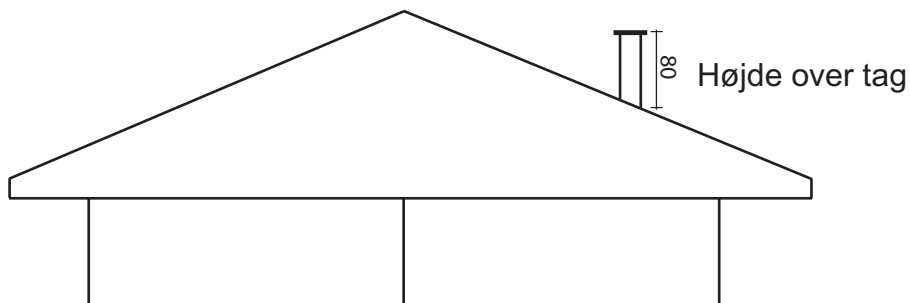


Gavlvinduets udvendige mål: 58 cm x 98 cm.
Vinduet placeres 20 cm. fra lodret og vandret kant af element.
Farve på vinduet som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver.

Principskitse (ikke målfast)

§ 6.7

Standardprojekt nr. 8 - Skorsten



Principskitse (ikke målfast)

Skorsten skal udføres som stålskorsten.

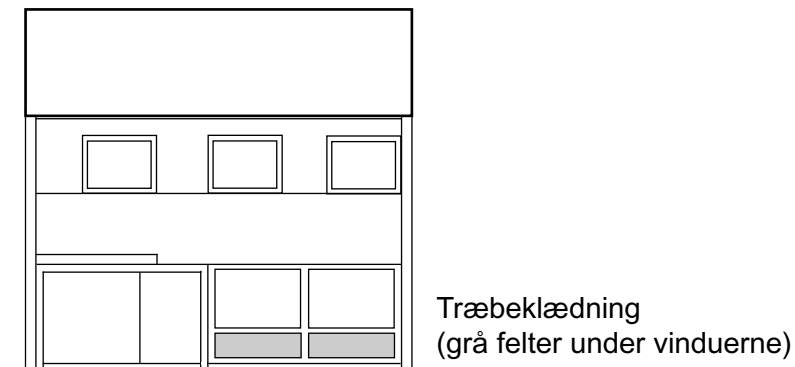
Skorstenshøjden skal være 80 cm over tag, og skorstenen må ikke give anledning til røgener.

Ildsted og skorsten skal opfylde bestemmelserne i gældende Bygningsreglement for Småhuse.

Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver

§ 6.7

Standardprojekt nr. 9 - Træbeklædning



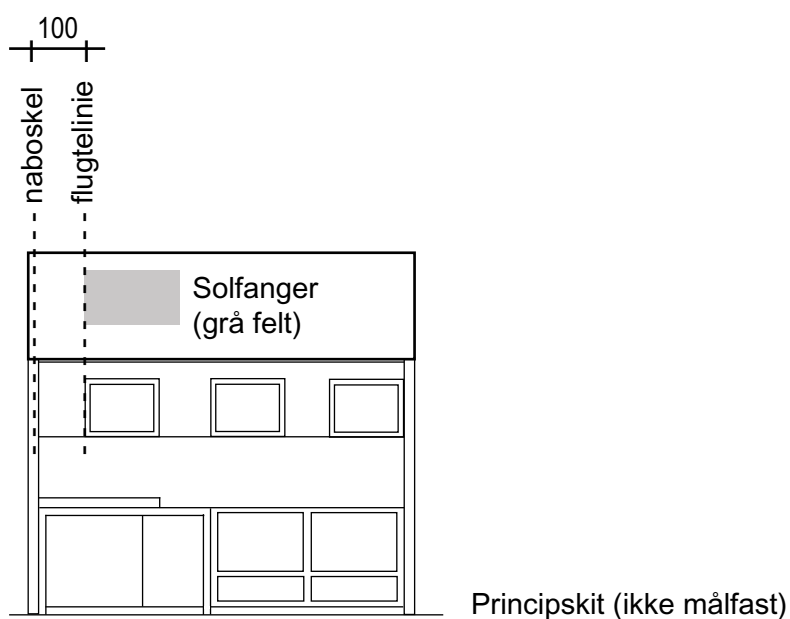
Principskitse (ikke målfast)

Hvide eternitplader under vinduerne i stueetagen kan beklædes med profilbrædder eller profilplader.

Farver som angivet i standardprojekt nr. 1 - Farver.

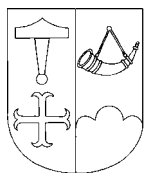
§ 6.7

Standardprojekt nr. 10 - Solfanger



Solfanger opsættes som angivet på tegning.

Yderkant vinduesramme og solfanger skal flugte.



bilag til: Lokalplan 1.33

Standardprojekter for Jægergården (område B)

Ishøj Kommune 2004



Standardprojekter:

- | | | |
|---|------------------------------|-------|
| 1 | Carportudvidelse | § 6.8 |
| 2 | Terrasseoverdækning, udestue | § 6.8 |

Der gøres opmærksom på at

- udførelse af standardprojekter skal ske i overensstemmelse med Lokalplan 1.33 samt Bygningsreglement for Småhuse og anden lovgivning relevant i forbindelse med det enkelte byggeprojekt.
- alle bygningsændringer skal anmeldes til byggesagsbehandler i Teknisk Forvaltning.

§ 6.8

Standardprojekt nr. 1 - Carportudvidelse

Carport

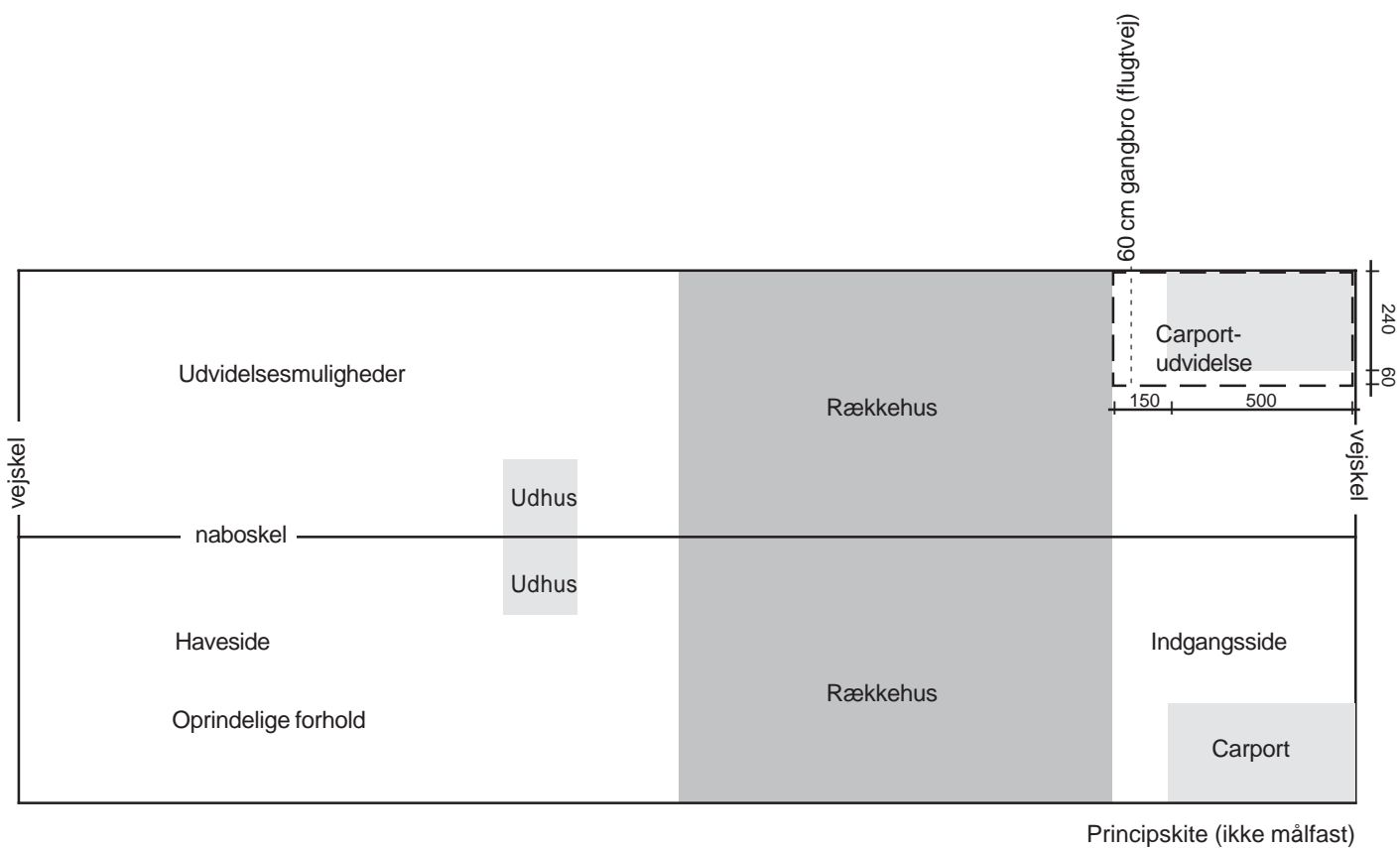
Carporten kan forøges som angivet på byggefelt.

Eksisterende stern skal videreføres i samme dimension.

Tagvand skal føres til regnsvandskloak.

Farver, materialer og dimensioner skal være de samme som eksisterende carport.

Flugtvej fra 1. sal i trædefast materiale (min. 60 cm).



§ 6.8

Standardprojekt nr. 2 - Terrasseoverdækning, udestue

Der kan udføres enten terrasseoverdækning eller udestue på husets haveside, indenfor det angivne byggefelt.

Terrasseoverdækning og udestue skal have fald væk fra huset.

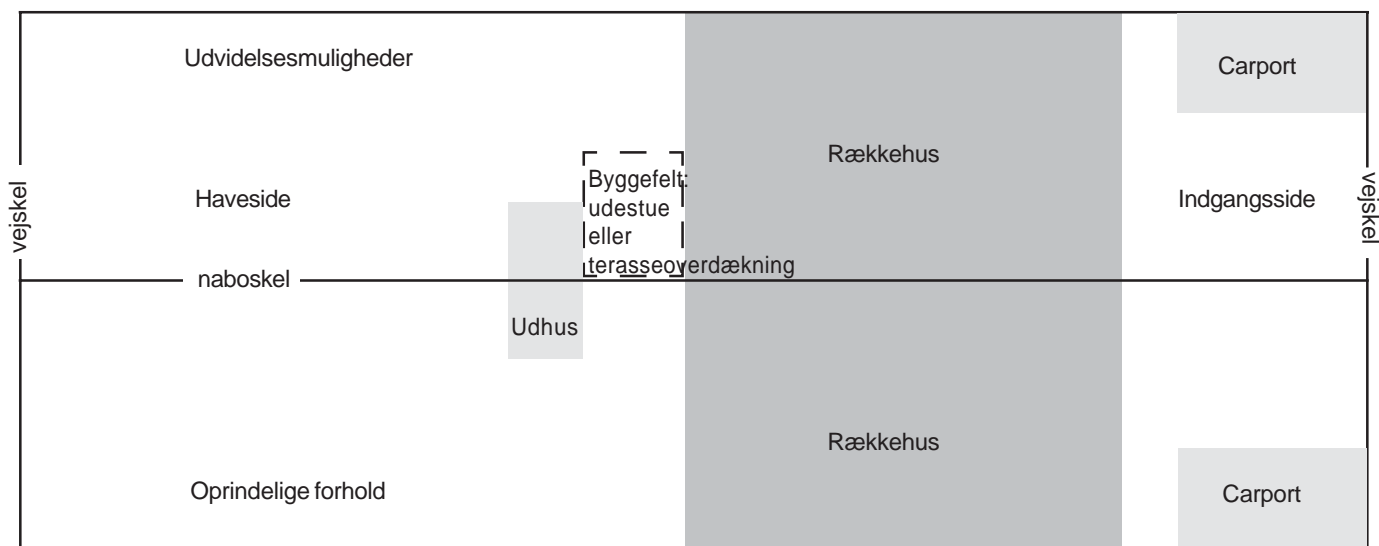
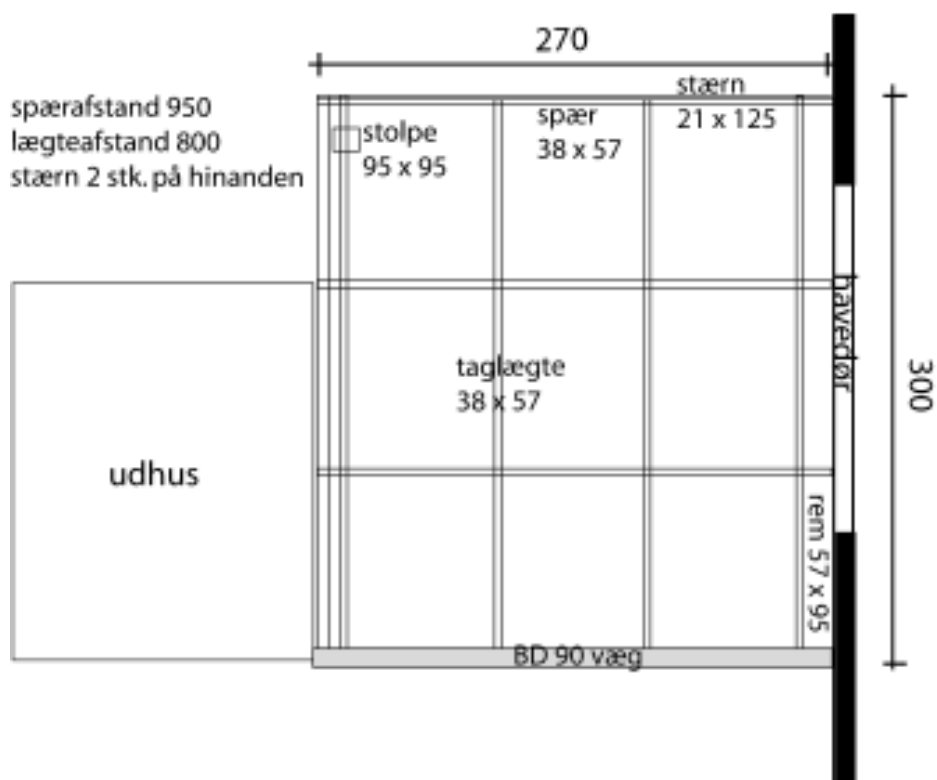
Væg i naboskel skal udføres som BD bygningsdel 90, væg.

Rem fastgjort i mur.

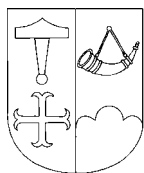
Tagkonstruktion skal udføres med skjult fald (vandret sternbræt). Skjult tagrende.

Tagplader: naturel plastplader.

Flugtvej fra 1. sal i trædefast materiale (min. 60 cm).



Principskitse (ikke målfast)



bilag til: Lokalplan 1.33

Standardprojekter for Gårdhavehusene (område C)

Ishøj Kommune 2004



Standardprojekter:

nr. 1	Skur	§ 6.9
nr. 2	Terrasseoverdækning, udestue	§ 6.9

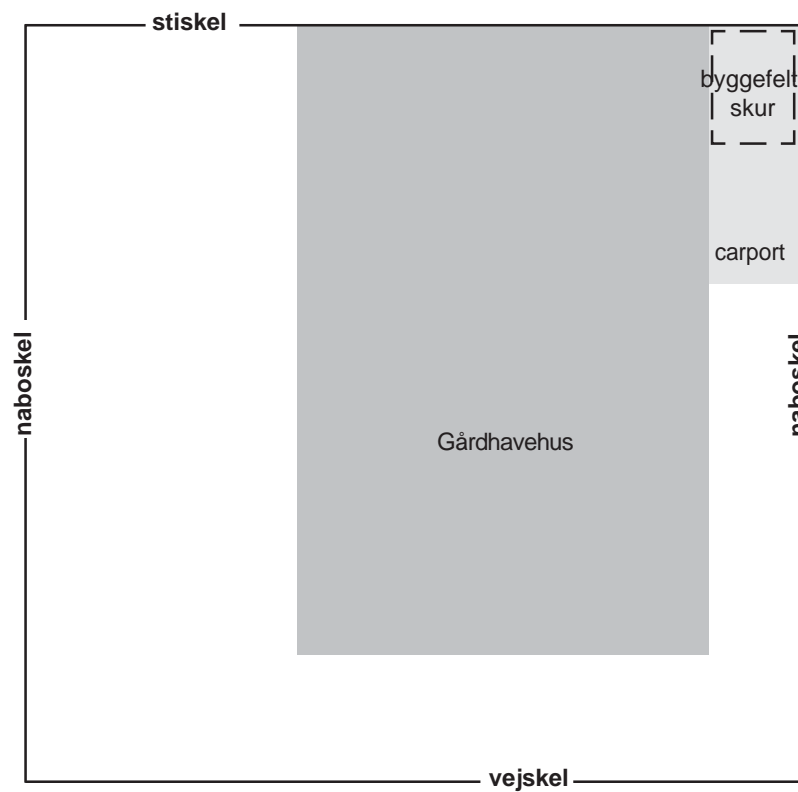
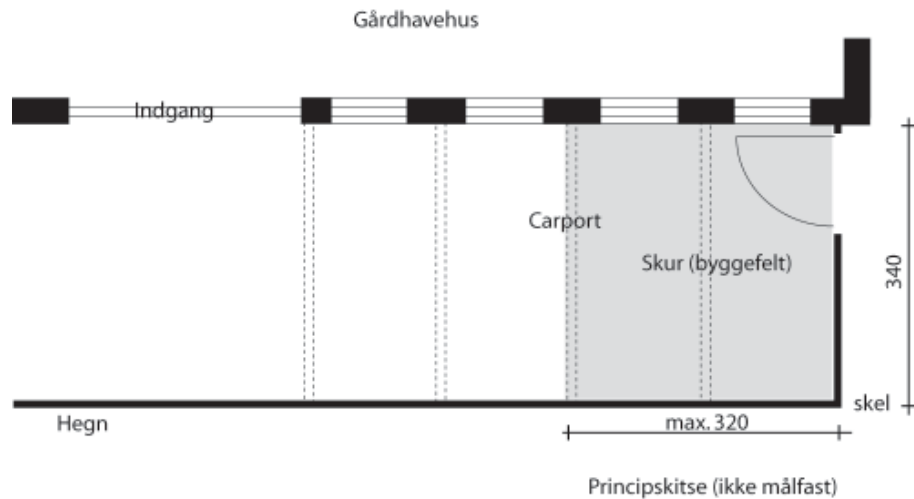
Der gøres opmærksom på at

- udførelse af standardprojekter skal ske i overensstemmelse med Lokalplan 1.33 samt Bygningsreglement for Småhuse og anden lovgivning relevant i forbindelse med det enkelte byggeprojekt.
- alle bygningsændringer skal anmeldes til byggesagsbehandler i Teknisk Forvaltning.

§ 6.9

Standardprojekt nr. 1 - Skur

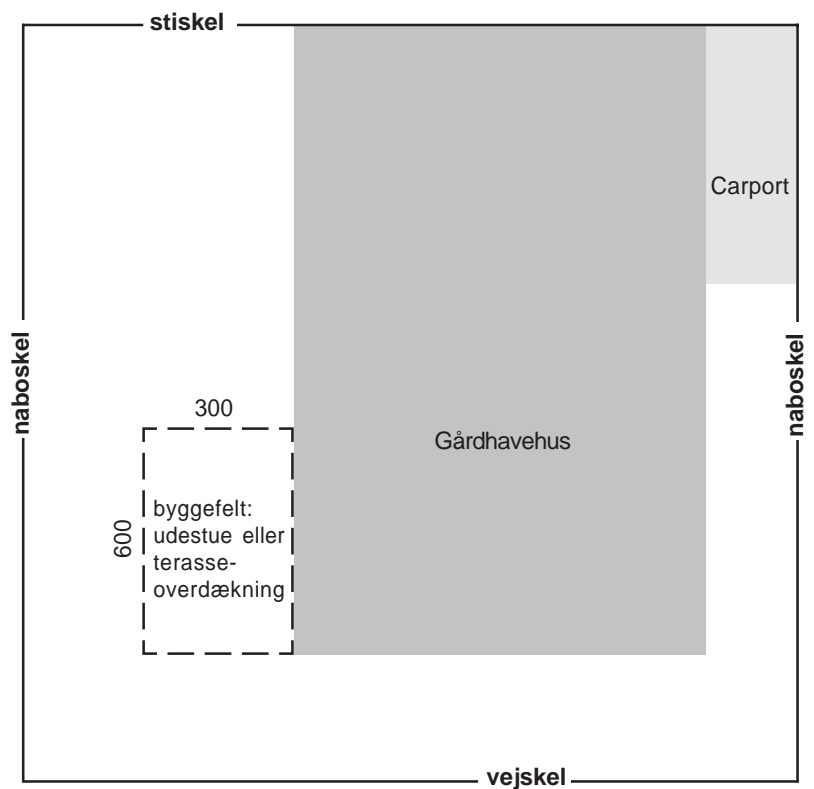
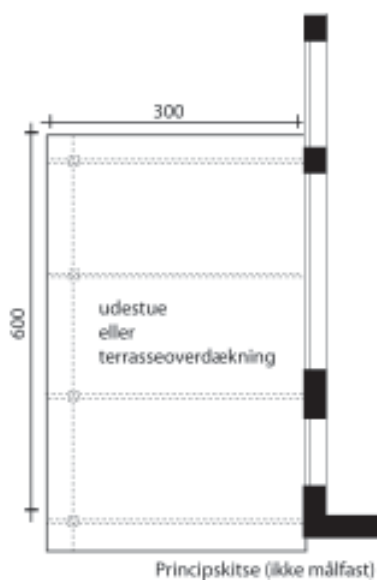
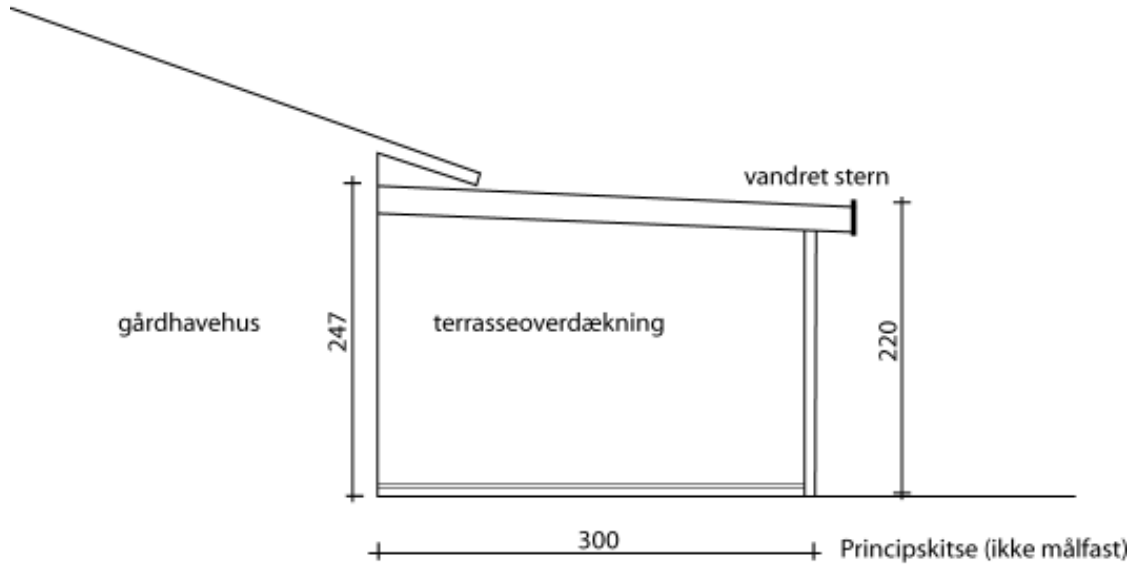
Der kan opføres et skur i carporten indenfor det angivne byggefelt.
Farver og materialer skal være de samme som eksisterende carport.
Bræddebeklædning som 1 på 2.



§ 6.9

Standardprojekt nr. 2 - Terrasseoverdækning eller udestue

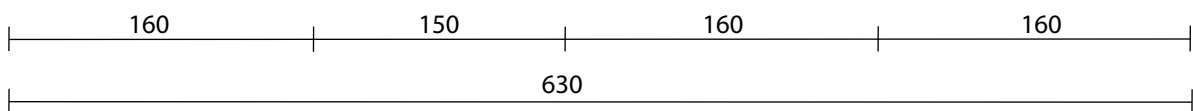
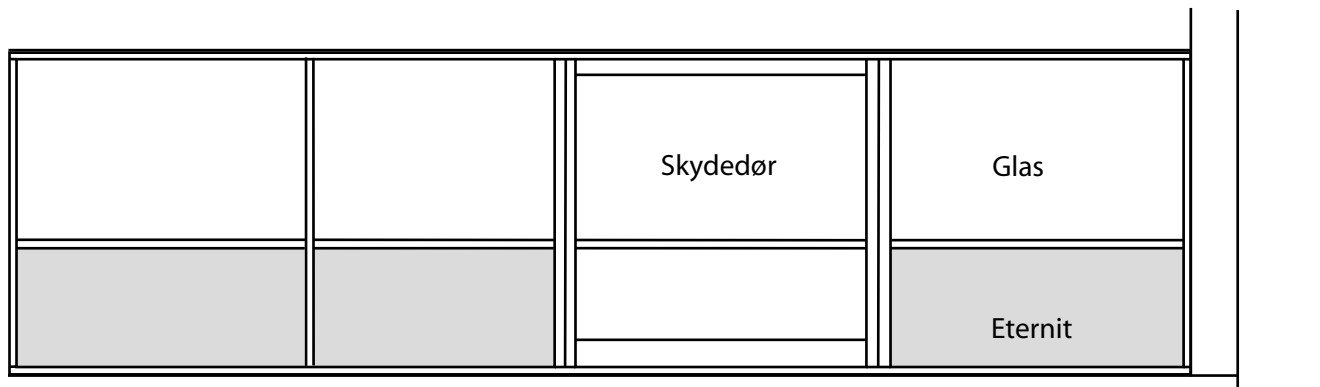
Der kan udføres enten terrasseoverdækning eller udestue indenfor det angivne byggefelt.
Terrasseoverdækning og udestue skal have fald væk fra huset.
Tagkonstruktion skal udføres med skjult fald (vandret sternbræt).
Stolper 100 x 100 mm. Stern 25 x 150 mm.



§ 6.9

Standardprojekt nr. 3 -Vinduesparti

Eksisterende skydedørsparti



Principskitse (ikke målfast)

Ombygning af eksisterende skydedørsparti til faste vinduespartier og et oplukkeligt vindue samt en sidehængt terrassedør.

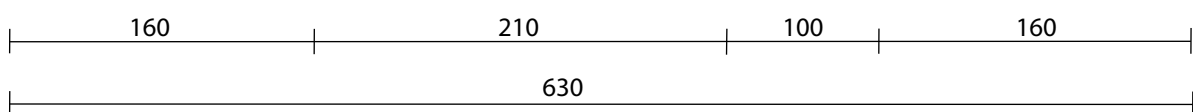
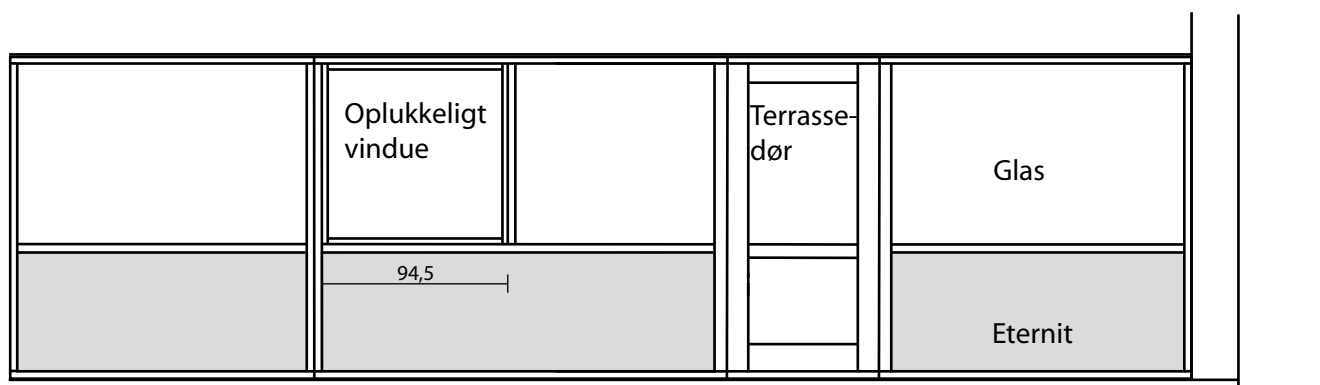
95 cm oplukkeligt vindue

98 cm sidehængt terrassedør

Brytning og fyldning i dør beklædt med eternit og isolering

Alt træværk males sort

Brytning males grå



Principskitse (ikke målfast)