

Lokalplan 1.33

Rækkehusbebyggelsen Jægerbuen, Jægergården m.v.



Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Områdets beliggenhed	side	3
Baggrund for lokalplanen		4
Formål med lokalplanen		5
Eksisterende forhold		5
Lokalplanens indhold		6
Områdeopdeling		6
Standardprojekter		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.

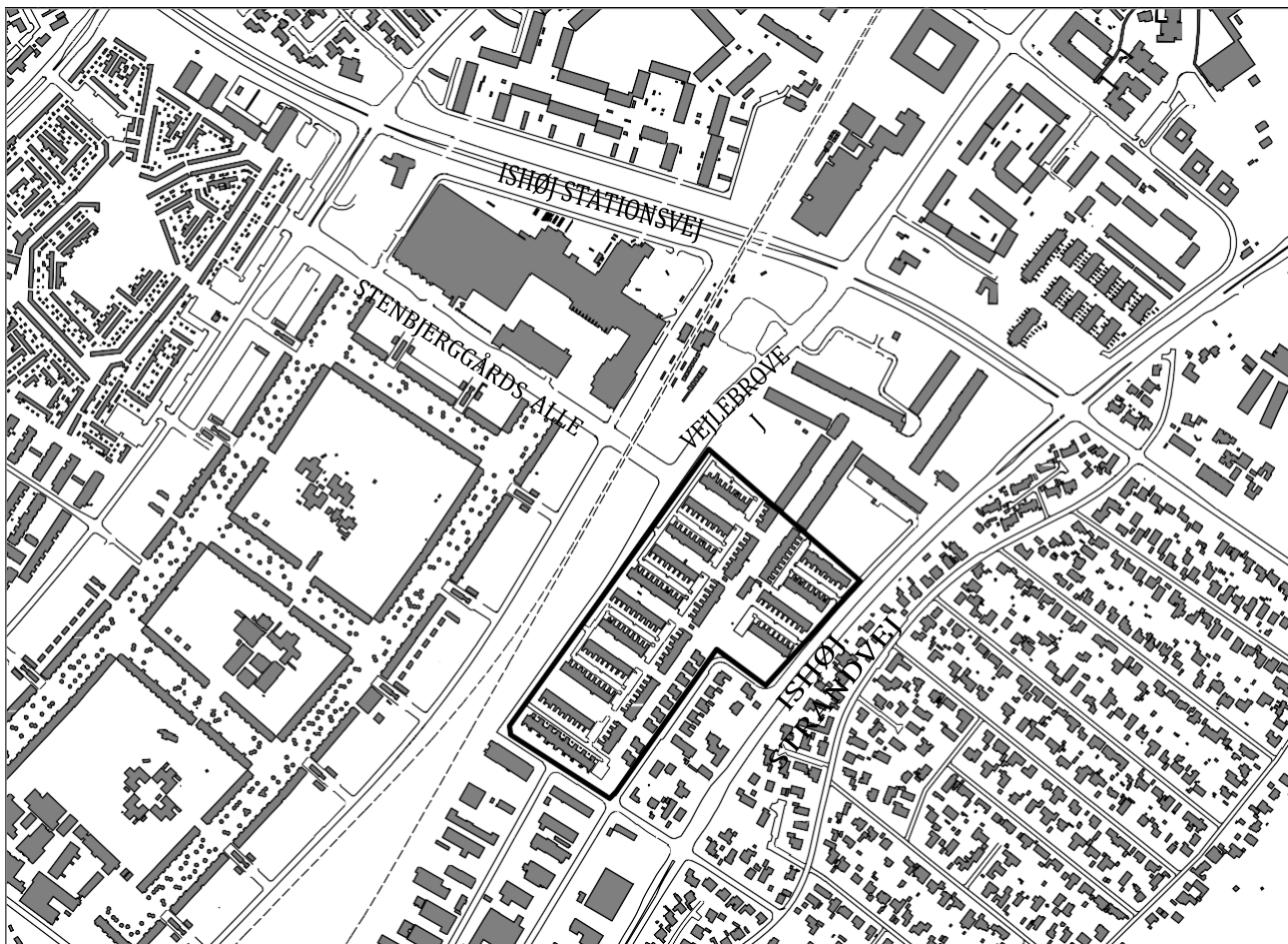
Der er i lokalplanen fastlagt principper med henblik på, at der skal udarbejdes et standardprojekt, når der foreligger konkrete byggeønsker.

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.

Visse 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 udestuer, 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 trafikindenfor området, hvor der er færdselsvej for cyklister og gående via stisystemet.

På langs af bebyggelsen løber Jægerstien, og på tværs Skyttestien, der begge indgår i det vidtforgrene 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 xxxxxxxx?? 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: PAB??E: Friarealer

omfatter områdets friarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

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

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 aflyst.

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.

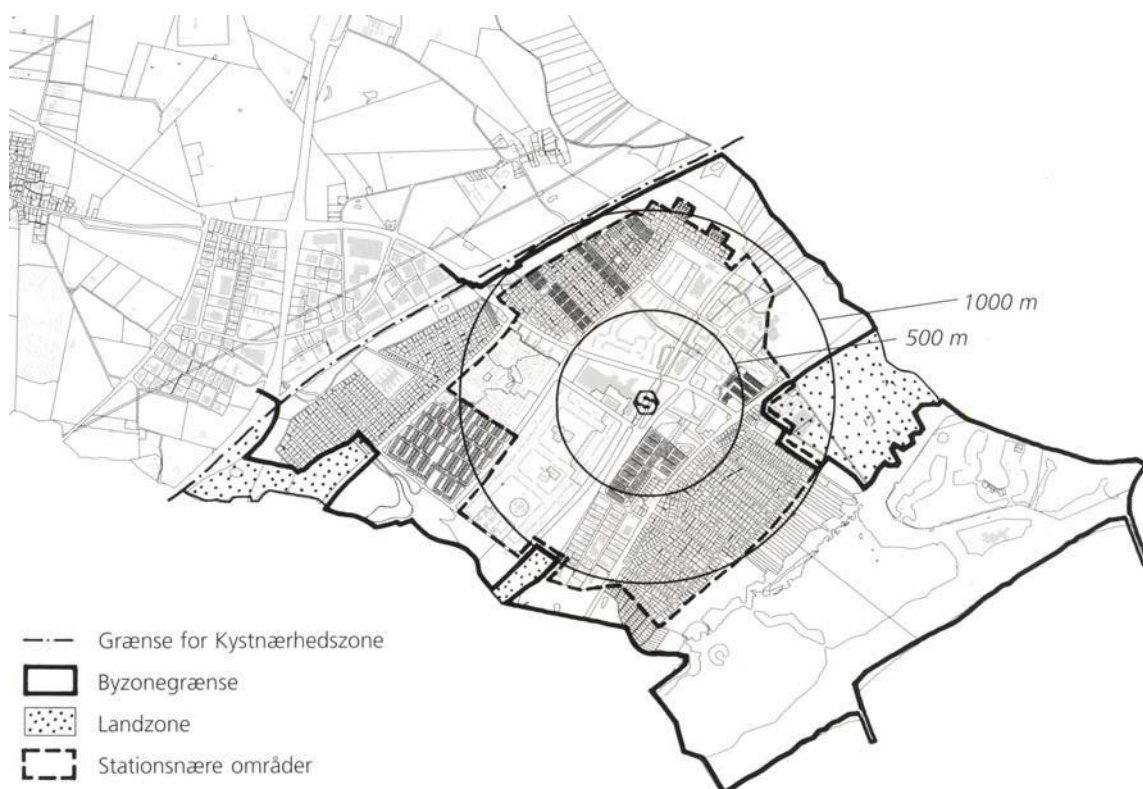
Lokalplanens disponering af arealet og bestemmelser for området tager udgangspunkt i planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen. Lokalplanen ændrer ikke kystlandskabet visuelt, idet den ikke åbner mulighed for bebyggelse og anlæg, der vil være synlige fra kysten.

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: (ej Grundejerforeningen Jægerbuen)

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

Område C - Gårdhavehusene:

må kun anvendes til boligformål, i form af gårdhavehuse.

Område D - : PAB bebyggelse (ej Grundejerforeningen Jægerbuen)

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, f. eks. **må der ikke være detailhandel.**

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, **da de** 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, B og D og 1 etage i delområde C.

6.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.3 Bebyggelse må kun finde sted indenfor de angivne byggefeltet.

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 **på hver side**.

Overdækket terrasse², udestue³

Opførelse af overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed som vist **i standardprojekt**.

Terrasseoverdækning **og udestue** kan udføres på begge sider af huset.

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.

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 Jægergården gælder særligt:

Ikke Grundejerforeningen Jægerbuen

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

Carport

Udvidelse af carport som vist i **standardprojekt**.

Overdækket terrasse, udestue

Opførelse af overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed som vist i **standardprojekt**.

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 i **standardprojekt**

Overdækket terrasse, udestue

Opførelse af overdækket terrasse eller udestue med en beliggenhed som vist i **standardprojekt**

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.
Arealerne 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.
- 7.3** Beplantning skal udføres og vedligeholdes, så den efter Byrådets skøn ikke er til gene for de omkringboende.
- 7.4** **Hegn i sti-, og vejskel skal udføres som levende hegn, træhegn eller trådhegn med en højde på max. 1,9 meter. Hegn i naboskel skal udføres som levende hegn eller som træhegn med en max. højde på 1,9 meter.
Træhegn skal males i farver som udvendigt træværk I henhold til standardprojekt.**

For delområde A Jægerbuen gælder særligt:

- 7.4.1** **Hegn som beplantet stensætning af ikke over 90 cm. er dog tilladt mod vej.**
- 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 1,9 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 camping-vogne, 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 væsentlig 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 gennembrydes. Udgifterne til brandmurernes 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.*)

----- områdeafgrænsning



