

Lokalplan 1.68

– 5 parceller til boliger i Ishøj Landsby.



2013



Ishøj Kommune

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet med baggrund i Ishøj Byråds ønske om at skabe mulighed for, at der kan bygges 5 enfamiliehuse i Ishøj Landsby inden for landsbyens eksisterende afgrænsning. Områderne er omfattet af henholdsvis byplanvedtægt 17 og lokalplan 1.06, som er udlagt til offentlige institutioner, hvilket betyder, at plangrundlaget skal ændres med en ny lokalplan.

Lokalplanens formål

Med udarbejdelsen af lokalplanen er det hensigten at fastlægge principper for udstykning af 5 parceller og ændre anvendelsen for to områder i landsbyen til boligformål, som kommunen tidligere har anvendt til offentlige formål i form af to børneinstitutioner. Det er desuden formålet at fastlægge nogle rammer for at sikre, at den nye bebyggelse indordner sig den eksisterende bebyggelse i landsbyen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for udstykning af i alt 5 parceller henholdsvis ved Ishøj Bygade på den østligste del af Ishøj Skoles område og på Kirkebjerg Vænge (kortbilag 1). Det er i planen søgt at fastholde karakteristiske træk for områderne og landsbyen, eksempelvis som længehuse i 1½ plan, facademateriale, taghældning, vinduestyper og levende hegn.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet indeholder 2 områder i Ishøj Landsby, henholdsvis delområde A og B.

Delområde A afgrænses mod vest af Ishøj skole og mod nord af Ishøj Bygade med Ishøj Kirke og Kirkegården på modsatte side af vejen. Mod vest afgrænses området af Ishøj forsamlingshus og åben-lav bebyggelse. Umiddelbart syd for området ligger den regionale sti, Ishøj Stien, der forbinder landsbyen med Strandparken og som kører videre i en regional sti til Hedeland. Langs Ishøj stien løber Baldersbækken og det åbne landskab med Ishøj Golfbane. Delområdet er ca. 3600 m² stort (kortbilag 2).

Delområde B er placeret midt i et eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse. Mod sydvest afgrænses området af vejen Kirkebjerg Vænge. Mod øst løber en offentlig sti, der forbinder Kirkebjerg Vænge med Georgs Vænge. Delområdet er ca. 1700 m² (kortbilag 4).



Delområde A

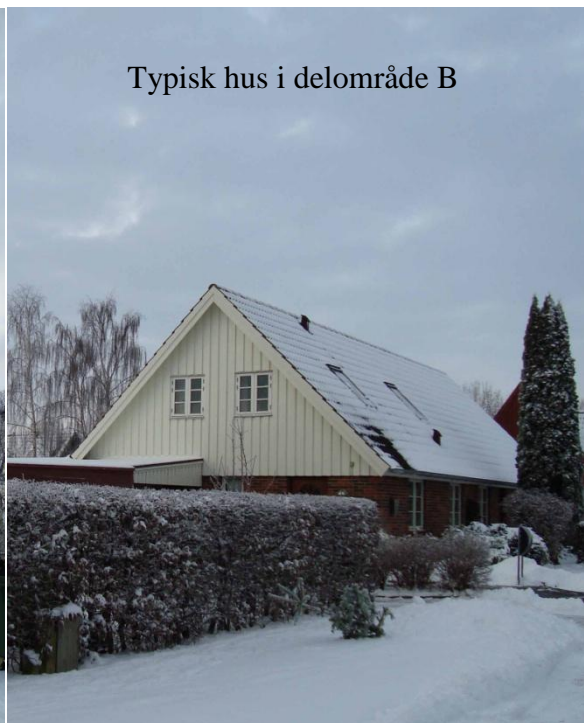
Eksisterende forhold

Bebyggelse, terræn og beplantning

De to områder i landsbyen er forskellige i byggestil.

Delområde A hører til den ældste del af landsbyen overfor kirken. Bebyggelserne i de nære omgivelser er dog meget forskellige, idet der både findes stråttækte huse, pudsede ældre 1½ plans huse og 1 plans huse fra 1960'erne. Foruden disse ligger forsamlingshuset med pudset grå facade fra 1905 og den gule pudsede bygning¹ fra ca. 1920 på skolens område og desuden Ishøj Skole i rød blank mur opført omkring 1940. Husene er alle opført med saddeltag med forskellige tagmaterialer, der strækker sig over tegltag i enten rød eller sort, eternittag og stråttækt tag og bebyggelserne er hovedsageligt omgivet af levende hegn. Delområdet ligger i tilknytning til Ishøj Skole. Inden for lokalplanområdet ligger der en bygning, der fremstår i rød blank mur med rødt tegltag i 1½ etage med kælder. Bygningen har to tilbygninger i træ. Der er opført en garage i rød blank mur. Den resterende del af området fremstår som grønt område med buske og græsplæner og legeplads samt en asfaltbelægning i den østligste del. Vejadgang sker fra Ishøj Bygade ved Ishøj Skole.

Delområde B ligger i et eksisterende boligområde, der er bebygget i 1980'erne. Langt hovedparten af husene er opført i 1½ plan i blanke tegl i røde, brune og gule farver. Alle husene fremstår med symmetriske saddeltage. En stor del af bebyggelserne fremstår med trægavl med og uden kvist. Vinduerne er sidehængte med midtersprosse. Grundene er omgivet af levende hegn eller åbne forhaver. Indenfor delområde B ligger der i dag en bygning i 1½ plan med en tilbygning i 1 plan i hvide mursten samt en tilbygget pavillon i træ i 1 plan. Derudover ligger der et skur. Området udenom bygningerne er hovedsageligt flisebelagt med mindre stier i asfalt samt en legeplads. Vejadgang sker fra Kirkebjerg Vænge.



¹ Fungerede som klasseværelset for de mindste og lærerbolig på 1.sal

Redegørelse

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er at udmatrikulere i alt fem grunde til boliger og en privat fællesvej, som skal give vejadgang fra Ishøj Bygade til grundene i delområde A. Den fremtidige bebyggelse skal indpasses i omgivelserne og områdets kvaliteter skal fastholdes i forhold til grundstørrelser, bebyggelse og beplantning.

Anvendelse

Begge delområder i lokalplanen skal anvendes til boliger. I delområde A skal der udstykkes i alt 3 grunde og en privat fællesvej jf. kortbilag 3, der skal give vejadgang til alle 3 grunde. Delområde B skal udstykkes til 2 grunde, der begge skal have vejadgang fra Kirkebjerg Vænge jf. kortbilag 5.

Bebyggelsen

På byggegrundene bliver der mulighed for at etablere en bolig på hver grund. Bebyggelsen skal fastholde områdets karakter. De 2 delområder er forskellige i deres udtryk, hvilket afspejles i forskellige bestemmelser for de respektive delområder.

Delområde A ligger i den ældre del af landsbyen. Boligerne skal opføres som længehuse i pudset mur i jordfarver eller blank mur i rød eller brun og med saddeltag i tegl i røde, sorte eller brune nuancer. Boligerne skal opføres i 1½ plan for at understøtte landsbystilen.

Delområde B er en del af en udstykning fra 1980'erne. Boligerne skal opføres som længehuse i 1½ plan i blank mur. Gavltrekanter kan udføres i træ. Taget skal udføres med saddeltag i tegl i røde, sorte eller brune nuancer. Vinduerne skal være sidehængte med midtersprosse.

Beplantning

For at bevare et åbent og grønt udtryk i overensstemmelse med landsbyens karakter, skal hegning ske med levende hegn i skel. I delområde A kan der etableres et fast hegn mod skolen.

Vej og parkering

Vej

I delområde A skal der etableres en privat fællesvej, som skal give adgang fra Ishøj Bygade til de 3 grunde. På privat fællesvej skal anvendes fast belægning i form af asfalt og kantstensbelægning, der hjælper med til at styre overfladevand til kloak. Der skal etableres vejbelysning på privat fællesvej i form af 2 parklamper med 360 grader rundstrålende lys. Masten skal have en højde på mellem 3,5 og 4 meter.

Parkering

Parkering skal ske på egen grund, hvor der skal udlægges areal til, at der kan parkeres to biler pr. bolig.

Renovation

Grundejerne i Ishøj Kommune skal benytte de af byrådet etablerede affaldsordninger. Der reserveres plads på en del af den private fællesvej til en fælles renovationsområde i delområde A jf. kortbilag 3. Placeringen vil forhindre, at renovationsbilen skal køre ned af den private fællesvej.

Overordnet planlægning Fingerplan 2013

De grønne kiler

Fingerplan 2013 skal sikre den overordnede udvikling i hovedstadsområdet. Fingerplanens princip er, at landområderne skal fremstå som en værdifuld kontrast til storbyens byområder med deres åbne karakter. Derfor er det et mål i Fingerplanen så vidt muligt at friholde landområder for yderligere byvækst. Lokalplanområdet ligger inden for afgrænsningen af Ishøj Landsby og bliver med denne lokalplan udlagt til boligformål. Lokalplanområdet er derfor ikke omfattet af begrænsningerne i de grønne kiler.

Kommuneplan 2009-2020

Delområde A er omfattet af rammeområde 4.D.2, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som fastlægger et nyt rammeområde 4.B.5, som fastsætter at området kan anvendes til boligformål.

Området er således omfattet af rammeområde 4.B.5:

Plannummer: 4.B.5

Plannavn: 5 parceller til boliger i Ishøj Landsby

Hovedanvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30

Max antal etager: 1½ etage

Max bygningshøjde: 8½ meter

Specifik anvendelse: Boligformål

Bebyggelsens art: Åben-lav

Lokalplan: 1.68

Særlige bestemmelser: Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede skal bevares.

Lokalplan

Lokalplanens anvendelse til boliger kræver et kommuneplantillæg, som er udarbejdet og som skal vedtages sammen med lokalplanen. Således er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger muligheden for boliger. Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt 17 og lokalplan nr. 1.06. Disse ophæves delvist ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.68 for boliger i Ishøj Landsby.

Anden planlægning og lovgivning

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

Klima- og energiplanlægning

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsyning A/S's kloaknet. Området er separatkloakeret.

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning i henhold til kommunens varmforsyningsplan. Ifølge planloven skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny be-

byggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19 stk. 4 og 21 a. Det er i området muligt at opføre bebyggelse som lavenergibebyggelse og det er muligt at opsætte solcellepaneler og solfangere på bygningens tagflade.

Vandforsyning

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal i henhold til Ishøj Kommunes vandforsyningsplan forsynes fra Ishøj Forsyning ApS.

Lov om miljøvurdering

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

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

Ishøj Kommune har ved screening af lokalplan 1.68 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 1.68.

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 8½ meter højt. Boligerne opføres i 1½ plan og overstiger ikke 8½ meter.

Museumsloven

Området er udpeget af Kulturarvsstyrelsen i 2003 som et regionalt kulturarvsareal. Området er ikke fredet, men kan rumme værdifulde skjulte fortidsminder. Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup. Fortidsminder er omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Jordforureningsloven

Jorden ved Ishøj Skole og Kirkebjerg Vænge er ikke omfattet af områdeklassificering. Det skyldes at området opfylder kriterierne for undtagelse fra områdeklassificeringen i kraft af størrelse og ensartethed i arealanvendelsen.

Støj

Delområde A grænser op til Ishøj Skole, hvor der vil være et aktivt udeliv, hvilket betyder at der til tider må forventes boldleg og andre udendørsaktiviteter.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i et område med særlige drikkevandsinteresser. I områder med særlige drikkevandsinteresser skal der i videst muligt omfang sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruende aktiviteter skal være begrænsede og skal ske på nærmere fastsatte vilkår. Byrelaterede aktiviteter anses ikke for at udgøre en trussel mod grundvandet.

Servitutter

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.68 foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke, der ikke er tidssvarende og derfor må ophæves. Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag B.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastsætte anvendelsen til boligformål,
- at fastlægge principper for udstykning af fem parceller samt vejadgang,
- at fastlægge bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen kan indpasses i de eksisterende omgivelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel 1a og matrikel 21ah, begge Ishøj By, Ishøj samt alle matrikler, der udstykkes herfra efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på henholdsvis kortbilag 1, 2 & 4.

§ 3 Anvendelse

Delområde A & B

3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse.

3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3. Det er tilladt, at der i boligerne drives en virksomhed med liberalt erhverv på en sådan måde, at området ikke ændrer karakter af et boligområde. Det er en forudsætning, at virksomheden drives af den der ejer og bebor den pågældende bolig, og at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende eller behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen. Virksomheden må maksimalt udgøre 25 % af boligarealet.

3.4 Indenfor delområde A udlægges areal til anlæggelse af vej til forsyning af området.

§ 4. Udstykninger

4.1. Delområde A, matr.nr. 1a Ishøj by, Ishøj, skal udstykkes i overensstemmelse med kortbilag 3.

4.2. Delområde B, matr.nr. 21ah Ishøj by, Ishøj skal udstykkes i to grunde i overensstemmelse med kortbilag 5.

4.3 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

Delområde A & B

5.1 Der skal anlægges areal til parkering på egen grund svarende til 2 pladser pr. bolig.

5.2 Der må inden for lokalplanområdet og på de enkelte ejendomme ikke henstilles busser, lastbiler, campingvogne med en egenvægt på over 3.500 kilo, påhængskøretøjer med en egenvægt på over 2.000 kilo, uindregistrerede biler og lignende.

Delområde A

5.3 Tilkørsel til grundene skal ske ad privat fællesvej efter princip som vist på kortbilag 3.

5.4 Privat fællesvej skal udlægges i en bredde af 6,5 meter. Vejen skal anlægges i en bredde af 5,5 meter og med 1 meter rabat og skal asfalteres. Der skal afgrænses med kantsten.

5.5 Den private fællesvej pålægges en byggelinje på 5 meter for småbygninger.

5.6 Der skal opsættes 2 parklamper med 360 grader rundstrålende lys. Masten skal have en højde på mellem 3,5 og 4 meter. Se figur 1.



Figur 1

Delområde B

5.7 Langs Kirkebjerg Vænge pålægges vejen en byggelinje på 5 meter for carporte, garager og småbygninger.

§ 6 Ledningsanlæg

Delområde A & B

6.1 El ledninger og andre ledninger skal føres som jordkabler.

6.2 Antenner og paraboler skal opsættes på terræn, så de ikke er synlige for naboer og fra vej og sti.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A & B

7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30

7.2. Beboelsesbygningens facadehøjde må ikke overstige 3 m og skal være mindst 2 m - begge målt fra terræn.

Delområde A

7.3 Bygninger skal opføres i 1½ plan². Bebyggelse kan opføres i 1 plan med uudnyttet tagetage, som indregnes i den samlede bebyggelsesprocent.

Delområde B

7.4 Bygninger skal opføres i 1½ plan.

² I 1½ plan medregnes tagetage i bebyggelsesprocenten iflg. BR10, B.1.1.3, stk. 1 og stk.5, nr. 1.

7.5 Beboelsesbygninger skal opføres med størst mulig del af længehusets gavl³ i byggelinjen til vej.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A & B

8.1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

8.2 Beboelsesbygninger skal opføres som længehuse.

8.3 Ydermure må kun fremtræde som

- 1) blank mur i teglsten i farverne rød og brun,
- 2) pudset mur i jordfarver jf. den klassiske jordfarveskala jf. bilag A.

8.4 Tage på beboelsesbygninger skal være symmetriske saddeltage uden valm med en hældning mellem 40 grader og 55 grader.

8.5 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, skal opføres med en til beboelsesbygningen svarende taghældning eller med fladt tag.

8.6 Saddeltage skal dækkes med røde, brune eller sorte tegl med en glansgrad mindre en 10^4 .

8.7 Der må kun opsættes sorte solcellepaneler og solfangerpaneler med sorte rammer. Panelerne må kun opsættes på sort tag. Panelerne må ikke reflektere.

8.8 Tagudhæng må ikke overstige 50 cm incl. tagrende, målt vinkelret på muren.

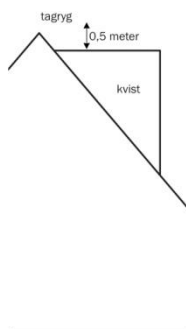
8.9 Større udvendige træpartier må kun fremstå i jordfarver jf. den klassiske jordfarveskala jf. bilag A.

8.10 Garager, skure, udhuse og lignende i træ skal udføres med træbeklædning som lodrette, ru brædder én på to eller i materiale svarende til beboelsesbygningen.

8.11 Småbygninger med saddeltag må maksimalt have en højde til tagryg på 3,5 meter. Højden i skel må ikke overstige $2\frac{1}{2}$ meter.

Delområde B

8.12 Kviste, altaner og balkoner må kun udføres mod vej samt på sider med mere end 5 meter til skel. Kviste må maksimalt udgøre $\frac{1}{3}$ af husets længde. Kvist skal holdes $\frac{1}{2}$ meter under tagryg jf. figur 2.



Figur 2

8.13 Vinduer må kun udføres sidehængte, torammede og murhullet skal i bredden udgøre maksimalt 120 cm. Herfra kan dog undtages vinduer til ikke beboelsesrum.

8.14 Gavltrekanter i træ skal udføres med lodrette ru brædder én på to.

³ Alle boligerne på denne side og strækning på Kirkebjerg Vænge ligger med gavl ud til vej. Det ønskes, at bevare det nuværende bebyggelsesmønster.

⁴ For at undgå generende refleksioner fra tagmateriale, er der fastsat en glansværdi på tagstenene. En glansværdi mellem 5-10 svarer til betegnelsen mat.

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområde A & B

9.1 Hegn mod vej, sti og nabo skal etableres som levende hegn. Kan evt. suppleres med trådhegn i en højde af maksimalt 1,2 m. Åbne forhaver er tilladt. Dog må der i delområde A etableres fast hegn mellem renovationsområde og grund 1 jf. kortbilag 3.

9.2 Hække til veje og stier skal plantes mindst 30 cm fra skel.

9.3 Der må højst terrænreguleres -/ + 30 cm.

9.4 Eventuel udligning af terrænforskel mod nabogrund, sti eller vej skal ske ved støttemur eller ved skråning, der ophører 0,5 m fra skel.

9.5 Oplag på den enkelte ejendom må ikke finde sted.

Delområde A

9.6 Der må opsættes fast hegn i en højde af 2 meter i skel mod skolens område.

9.7 Der skal etableres et område på 1 x 4 meter langs grund 1 og den private fællesvej til fælles opsamlingsplads for dagrenovation jf. kortbilag 3.

Delområde B

9.8. Faste læhegn, raftehegn, flethegn og lignende må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og ikke gives større højde end 1,8 m.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet eksisterende varmforsyning. Der kan gives dispensation fra tilslutningskravet til varmforsyningsanlæg for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ishøj Forsynings regn- og spildevandskloak før bebyggelsen tages i brug.

§ 11 Aflysning af servitutter

11.1 Følgende tilstandsservitutter, lokalplan og byplanvedtægt er uforenelige med denne lokalplan og kan herefter aflyses for området jf. Bilag B.

03.06.1977 -19188-11	Byplanvedtægt 17	Skal aflyses ved udstykning af det lokalplanlagte område
07.03.1978 -5882-11	Dokument om bevaring af bygningens ydre fremtræden mv.	Bør aflyses fra matr.nr. 1a.
29.08.1979 -27065-11	Lokalplan 1.06	Skal aflyses fra matr.nr. 21ah

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Lokalplan nr. 1.06 vedtaget af Ishøj Byråd den 1.juni 1979 ophæves delvist for det i § 2 nævnte område med offentliggørelse af lokalplan 1.68 og Byplanvedtægt nr. 17 vedtaget af Ishøj Kommunalstyrelse den 18.5.1977 ophæves delvist for det i § 2 nævnte område med offentliggørelse af lokalplan 1.68.

§ 13 Permanente retsvirkninger

13.1 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.

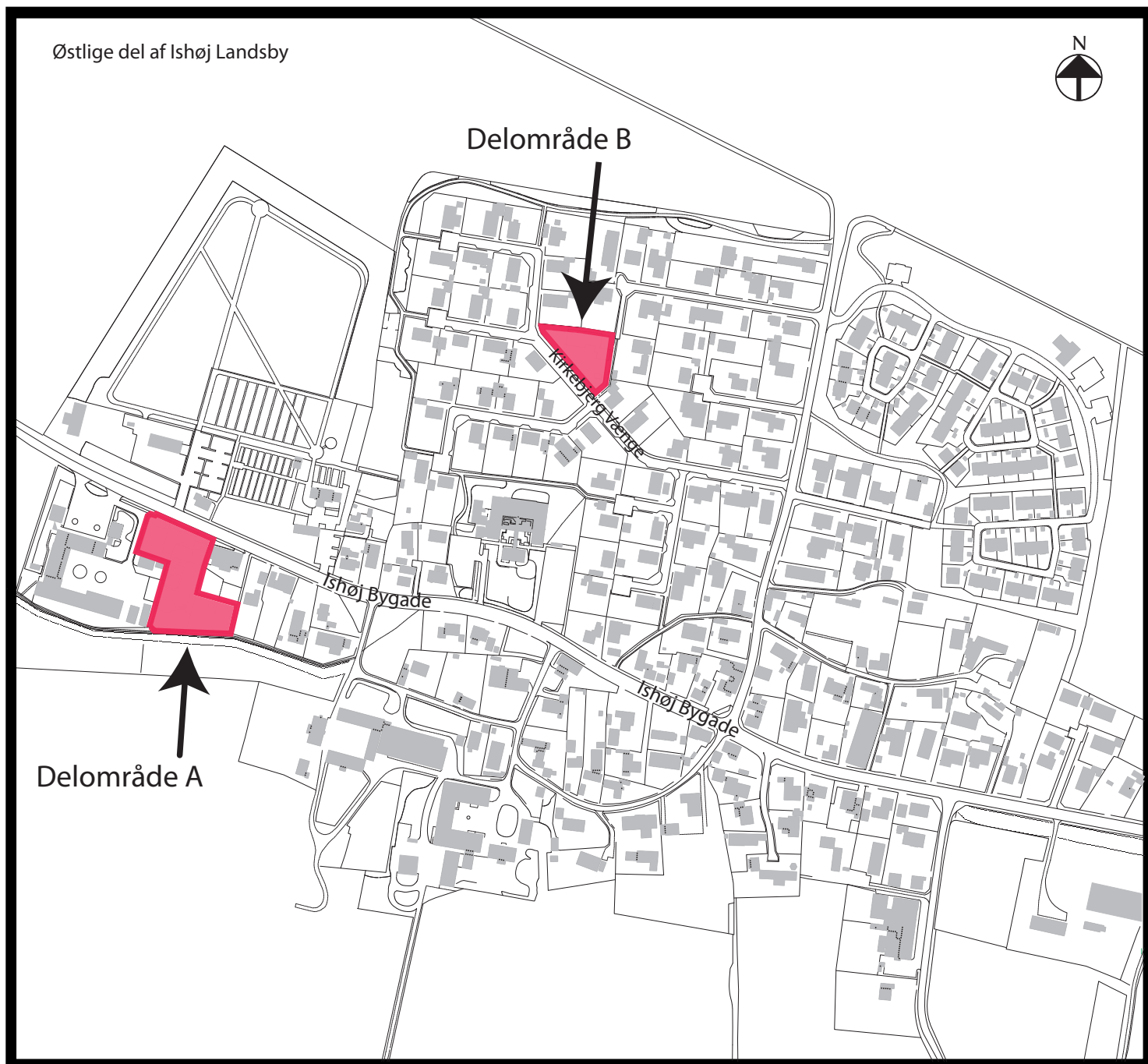
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplanen endeligt vedtaget af Ishøj Byråd den 3. september 2013.

På byrådets vegne

Ole Bjørstorp / Ole Horskær Madsen

Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning

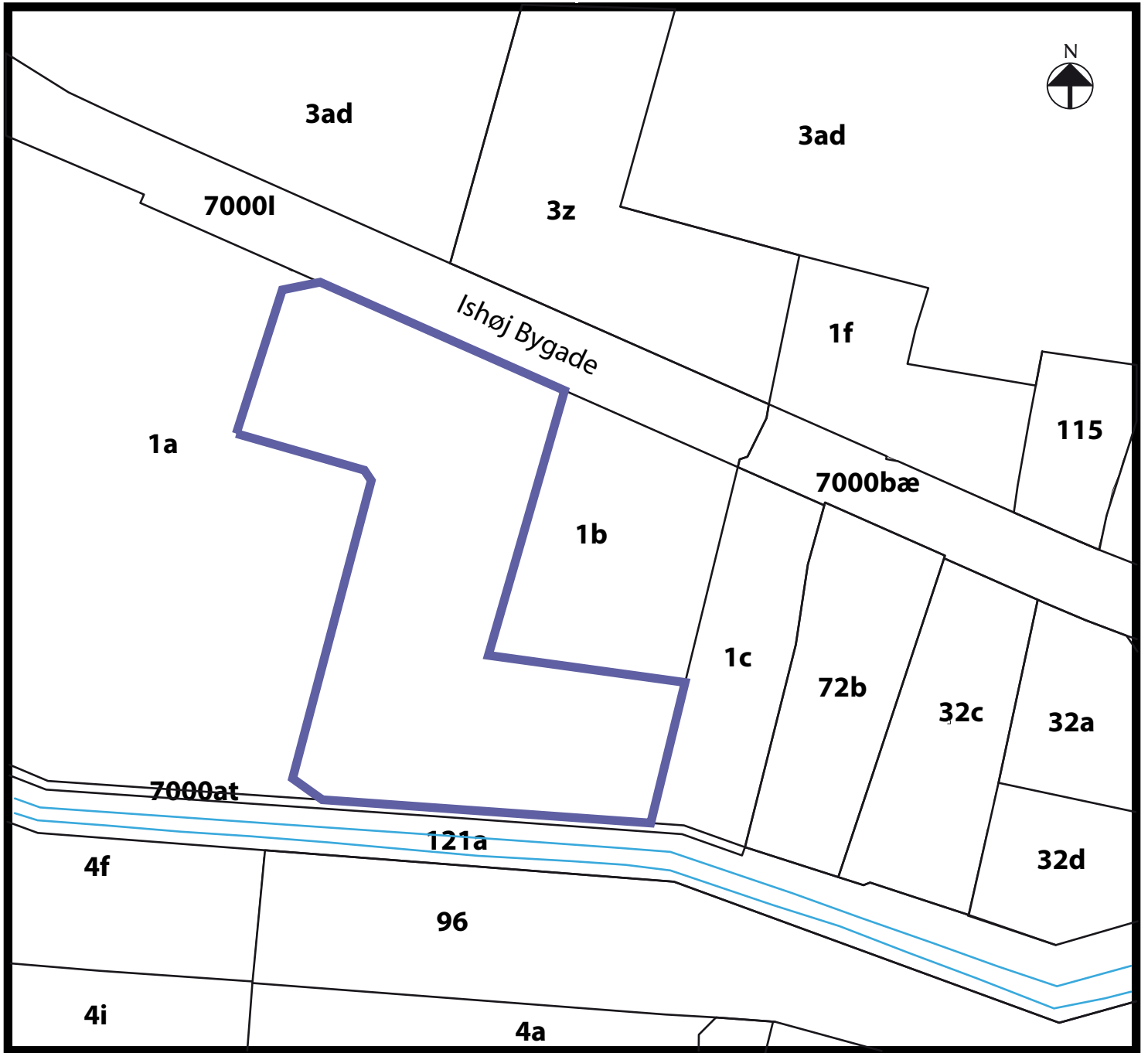


Ikke målfast

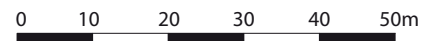
 Lokalplanområdets afgrænsning


Kortbilag 2 Delområde A

Matrikelkort og lokalplanafgrensning



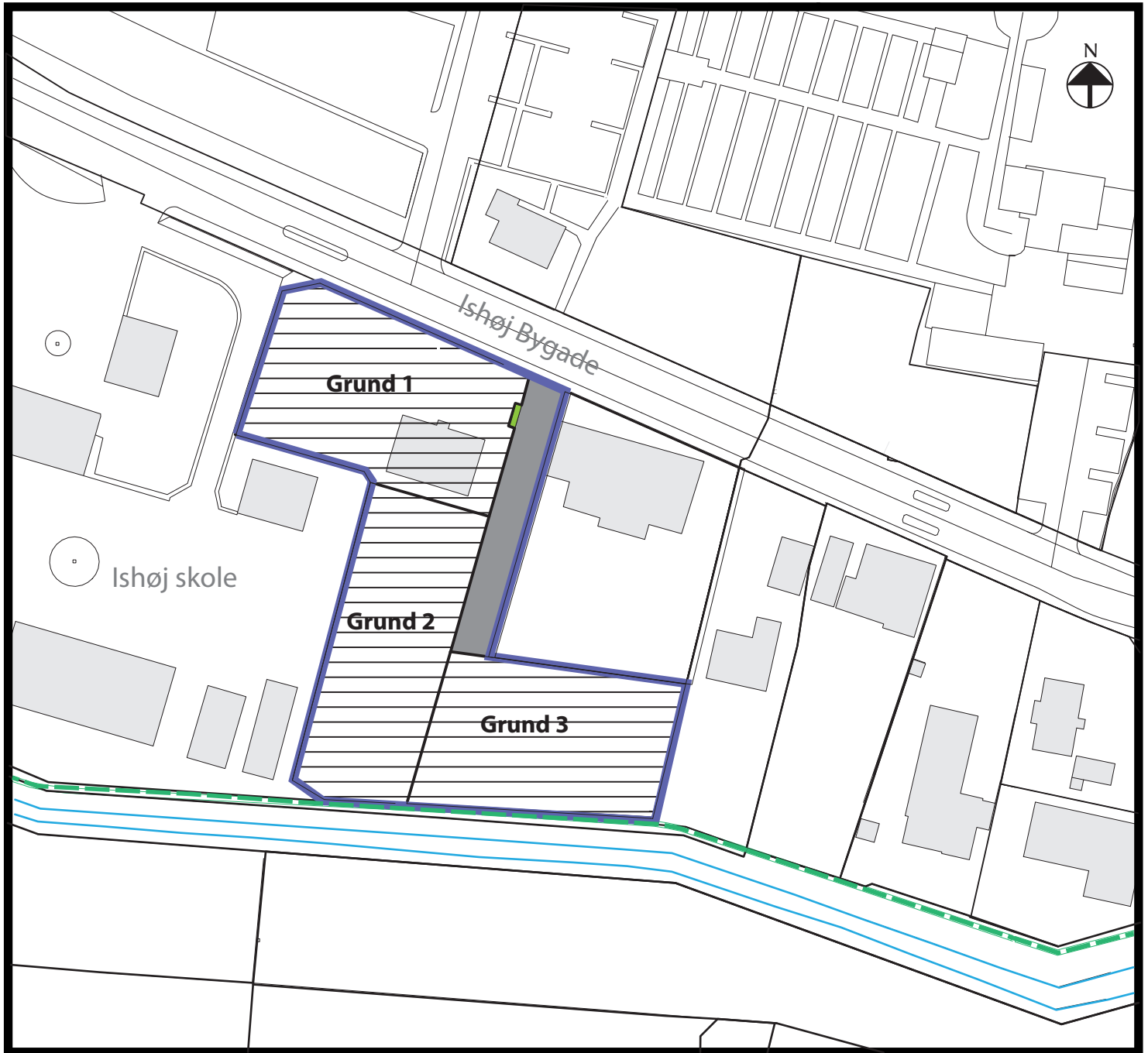
1:1000



 Lokalplanområdets afgrænsning


Kortbilag 3 Delområde A

Fremtidig udstykning



1:1000



 Lokalplanområdets afgrænsning

 Lokal offentlig sti

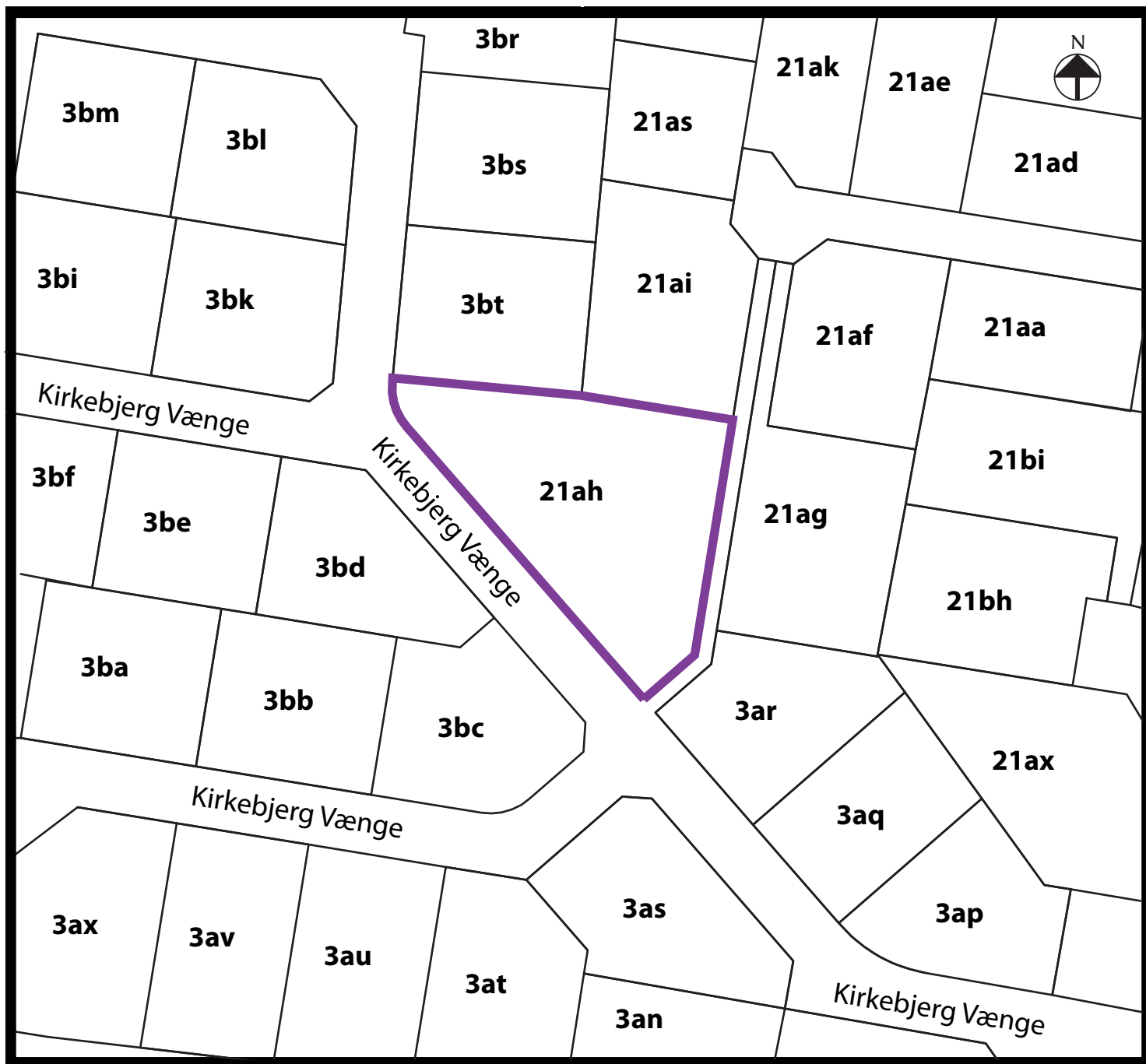
 Ny udstykning

 Renovationsområde

 Ny vejadgang


Kortbilag 4 Delområde B

Matrikelkort og lokalplanafgrensning



1:1000



 Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 5 Delområde B

Fremtidig udstykning



1:1000

0 10 20 30 40 50m

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Ny udstykning

Bilag A

Den klassiske pigment-jordfarveskala



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
Røddokker	Lys røddokker	Kønteg (kold)
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand (* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slutfarve eller kaseinfarve.

Se venligst Værktøj

Servitutgennemgang

	Byrde	Vedr. matr.nr.	bemærkninger	Påtaleberettiget
13.06.1935 -2445-11 Filnavn 11:_T_128	Dok om byggelinjer mv.	1a m.fl.	Fastlægger bygge- linie langs Ishøj By- gade. Byggelinjen er fastlagt til 12,5 m fra vejmidte. Har ingen betyd- ning i forhold til de i lokalplanen fastlagte byggefelter	Vejmyndigheden i Ishøj Kommune
18.12.1952 -26341-11 Filnavn 11_T_128	Dokument om be- byggelse og be- nyttelse	Vedrører ikke matr.nr. 1a. Ved- rører udelukken- de kirkegården matr.nr.	Fredning af arealer omkring Ishøj kirke. Vedrører kun matr.nr. nord for Is- høj Bygade.	Fredningsnævnet og Ishøj Menig- hedsråd.
27.12.1974 -22135-11 Filnavn 11_T_128	Dokument om transformerstation mv.	Vedrører matr.nr. 1a	Kan ikke fastlægge transformeres nøj- agtige placering, men vurderer ud fra kortbilaget at servi- tutten ikke vedrører det lokalplanlagte areal.	DONG.
28.11.1975 - 26713-11 Filnavn 11:R_153	Dokument omfor- synings- og af- løbsledninger mv. færdselsret mv., hegn., hegnsmur mv.	Matr.nr. 1a m.fl. vedrører alle matr.nr. på begge sider af Balders- bækken	Skal iagttages, da den indeholder be- stemmelser for an- bringelse af hegn, ledninger, bebyg- gelse mv. i fastsat afstand fra skrå- ningskanten eller Baldersbækkens matrikulære skel.	Ishøj Forsyning
03.12.1976 -35168-11 Filnavn 11_AC_291	Dokument om for- synings- og af- løbsledninger mv. og færdselsret	Matr.nr. 1a m.fl.	Vedr. bl.a. afløbs- og forsyningsled- ningen langs Tor- bens Vænge på matr.nr. 1a. Dekla- rationen vedrører derfor ikke det lo- kalplanlagte areal.	Ishøj Forsyning
03.06.1977 -19188-11 Filnavn 11_T_128	Byplanvedtægt 17	Matr.nr. 1a m.fl.	Skal aflyses ved udstyknig af det lokalplanlagte om- råde	Ishøj kommune
07.03.1978 -5882-11 Filnavn 11_T_128	Dokument om be- varing af bygnin- gens ydre frem- træden mv.	Vedrører ikke matr.nr. 1a, den vedrører kun me- ninghedshuset for Ishøj Kirke på matr.nr. 3ad Ishøj by, Ishøj.	Bør aflyses fra matr.nr. 1a.	Ishøj Kommune

Bilag B

Bilag B 2/2

Servitutgennemgang

	Byrde	Vedr. matr.nr.	bemærkninger	Påtaleberettiget
10.06.1983 -12707-11 Filnavn 11_T_128	Dokument om forsyning og afløbsledninger	Vedrører matr.nr. 1a	Skal iagttages, da servitutten giver ejeren af matr.nr. 1b ret til at bruge forsynings- og afløbsledninger på matr.nr. 1a. Vedrører det areal som agtes udstykket og bebygget. Servitutten fastlægger servitut bælte på 1.5 m fra ledningsmidten, hvor der ikke må bebygges, plantes hegn mv. Så det skal undersøges i forhold til de fastlagte byggefeltet.	Ishøj Forsyning
Matr.nr. 21ah Ishøj By, Ishøj				
29.08.1979 -27065-11 Filnavn 11_G_683	Lokalplan 1.06	21ah m.fl.	Skal aflyses fra matr.nr. 21ah	Ishøj kommune