



Dato: 02 maj 2016

Journal nr.

Sagsbehandler: Camilla Pødenphant

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
Lars Møgelvang Hansen Østergrave 4 8900 Randers På vegne af ejerne af campingpladsen Stina Adamsen David Rudberg (SA OG DR)	Boligstørrelse Ejerne (SA og DR) efterspørger at få sat boligstørrelsen op fra 175 m ² til 250 m ² med reference til en vejledning omhandlende strandbeskyttelse og klitfredningszoner.	I forbindelse med høringssvaret har Plan været i dialog med Erhvervs- styrelsen (tidligere Naturstyrelsen), da det er dem, der administrerer Fingerplanen og de grønne kiler, som campingpladsen er en del af. Derudover ligger campingpladsen også inden for strandbeskyttelses- linjen, kystnærhedslinjen og åbeskyttelseslinjen fra St. Vejleå. Vejledningen for strandbeskyttelse og klitfredningszoner beskriver, at det bør tillades, at en bolig kan få en størrelse på maks. 250 m ² i landzone i forbindelse med en landzonetilladelse. <i>(Kystdirektoratet kontaktes med hensyn til forpagterboligens størrelse, da det er dem, der i dag administrerer strandbeskyttelseslinjen og dermed størrelsen af boligen)</i> En boligstørrelse på 250 m ² har udtryk af at være en helårsbolig, hvilket ikke	Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen

	<p>Enheder på campingspladsen Derudover er der en bemærkning om, at det ikke er korrekt at campingpladsen er på mindre end 75 enheder, idet pladsen pt. har 135 enheder.</p> <p>Helårsbolig SA og DR har herudover anmodet om en korrektion i lokalplanen, så forpagterboligen kan bebos hele året.</p>	<p>tillades i kile.</p> <p>Naturstyrelsen gav i 2013 Ishøj kommune en forhåndsgodkendelse på at der kan opføres en forpagterbolig på 130 m², som siden er blevet forhøjet til 175 m² på foranledning af SA og DR's anmodning om en større bolig. En bolig på den størrelse var Naturstyrelsen positive overfor at give i kile, da lokalplanen er en lovliggørelse af campingpladsen, som har ligget i Ishøj Havn siden 1981 på betingelse af, at det ikke er en helårsbolig.</p> <p>Plan giver SA og DR ret i, at de har 135 enheder, da pladser til campingvogne tælles med. Dog gøres der opmærksom på, at der skal søges om dispensation hos Kystdirektoratet til det ønskede antal enheder. Ligesom der også skal dispenseres til de eksisterende bygninger, ny forpagterbolig, vinteropbevaring og udstykning. Se bilag til høringssvar.</p> <p>Fingerplanen giver ikke mulighed for helårsboliger i kile, da det giver karakter af at blive et boligområde.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Side 9, Bebyggelse Linje 2: til helårsbrug Afsnit 3, linje 2: Forpagterboligen må også kun være beboet i campingsæsonen.</p>
--	---	---	---

	<p>Vintercampering Til sidst efterspørges der om mulighed for at vintercampere på campingpladsen.</p>	<p>Erhvervsstyrelsen har ikke til sinde at dispensere til vintercampering, da campingpladsen ligger i kystkilen, og ved at ændre campingpladsen til helårscampering får området karakter af et boligområde, hvilket ikke er tilladt i grøn kile.</p>	<p>Side 9, Bebyggelse Afsnit 3, linje 3: Campingpladsen kan ikke overgå til vintercampering.</p> <p>Side 17, Anvendelse § 3.2 Campingpladsen kan ikke overgå til vintercampering.</p>
<p>Dialog med Erhvervsstyrelsen</p>	<p>Helårsbolig Der må ikke være helårsbolig i lokalplanområdet.</p> <p>Vintercampering Der må ikke være vintercampering i lokalplanområdet.</p> <p>Præciseringer i forhold til dispensation fra Strandbeskyttelseslinjen</p>	<p>Fingerplanen giver ikke mulighed for helårsboliger i kile, da det giver karakter af at blive et boligområde.</p> <p>Erhvervsstyrelsen har ikke til sinde at dispensere til vintercampering, da campingpladsen ligger i kystkilen, og ved at ændre campingpladsen til helårscampering får området karakter af et boligområde, hvilket ikke er tilladt i grøn kile.</p> <p>Plan giver Erhvervsstyrelsen ret i, at det giver et overblik at indskrive, hvilke forhold der skal dispenseres fra i lokalplanen efter dens vedtagelse.</p>	<p>Side 9, Bebyggelse Linje 2: til helårsbrug Afsnit 3, linje 2: Forpagterboligen må også kun være beboet i campingsæsonen.</p> <p>Side 9, Bebyggelse Afsnit 3, linje 3: Campingpladsen kan ikke overgå til vintercampering.</p> <p>Side 17, Anvendelse § 3.2 Campingpladsen kan ikke overgå til vintercampering.</p> <p>Side 12, Naturbeskyttelsesloven Afsnit 2: Der er i forbindelse med lokalplanen indgået en aftale med Naturstyrelsen om, at</p>

			<p>eksisterende byggeri på campingpladsen må bibeholdes, og at der yderligere må opføres en forvalterbolig.</p> <p>Kystdirektoratet (tidligere Naturstyrelsen) har tilkendegivet overfor Ishøj Kommune at være positive overfor en lovliggørelse af campingpladsen, i så fald der blev udarbejdet en ny lokalplan for området.</p> <p>Kystdirektoratet er sindet at meddele dispensation til følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">-17 eksisterende hytter, de 8 eksisterende sanitetsbygninger, den eksisterende administrationsbygning samt det eksisterende trådhegn mod syd og beplantningen.-En lejrchefbolig på maksimalt 175 m² og en lagerbygning på maksimalt 30 m² på vilkår om, at den placeres i tilknytning til administrationsbygningen.-Vinteropbevaring af 26 campingvogne. <p>Campingvognene skal</p>
--	--	--	---

			<p>placeres inden for et nærmere fastlagt areal på den østlige side af halvøen. Arealet skal markeres på et kort i udlejningsaftalen.</p> <p>-Udstykning af campingpladsen, idet den nye matrikelgrænse kommer til at løbe mellem klubhusene og campingpladsen. Matrikelgrænsen bliver dermed sammenfaldende med det allerede etablerede trådhegn og beplantningen.</p> <p>-Campingpladsen 135 enheder.</p> <p>Kystdirektoratet er ikke sindet at meddele dispensation til yderligere byggeri eller beplantning på pladsen.</p> <p>Der kan ikke meddeles dispensation, før den nye lokalplan, som udlægger området til campingplads, er vedtaget.</p>
--	--	--	---

	Videreførelse af bestemmelser for bebyggelse og hegning fra lokalplan 1.54 Ishøj Havn	For at forpagterboligen bliver i samme udtryk som resten af havnen, har Plan viderefører to bestemmelser om bebyggelsens omfang fra lokalplan 1.54. Derudover viderefører Plan også bestemmelserne om hegning, fordi det vil give en flot adgang til og afgrænsning af campingområdet.	<p>Side 18, Bebyggelsens omfang og placering</p> <p>§ 7.5 Forpagterboligen skal opføres som et gavlhus med saddeltag.</p> <p>§ 7.6 Forpagterboligen skal opføres som et længehus og orientere sig med gavl mod havnen og receptionsbygningen.</p> <p>§ 7.7 Husdybden må ikke overstige 7,6 meter og længden skal udgøre mindst 2 gange husdybden.</p> <p>Side 20, Ubebyggede arealer</p> <p>§ 9.8 Campingpladsen skal i skel være afgrænset med levende hegn, så den ikke er synlig fra Skovvej.</p> <p>§ 9.9 Der kan etableres en hegning i skel i op til 1,8 meter højt trådhegn, forudsat at det skjules bag en hækbeplantning i hegnets højde.</p>
<p>ARKEN Skovvej 100 2635 Ishøj</p> <p>Att. Annette L Hansen</p>	Der er ingen indsigelse men en opfordring på at få oversigtsplanerne tilrettet, så de afspejler, hvordan omgivelserne ser ud i dag.	Plan har adgang til kortmateriale fra forår 2015, der ikke viser, hvordan området omkring ARKEN har ændret sig over det seneste år.	Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen