



# Lokalplan 1.70

## Tangloppen Camping på Ishøj Havn



## **Hvad er en lokalplan?**

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning. Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

<b>Redegørelse .....</b>	<b>4</b>
Baggrund.....	4
Lokalplanens formål .....	4
Lokalplanområdets afgrænsning .....	4
<b>Eksisterende forhold.....</b>	<b>6</b>
Anvendelse.....	6
Bebyggelse.....	6
Ubebyggede arealer .....	7
<b>Fremtidige forhold.....</b>	<b>9</b>
Anvendelse.....	9
Bebyggelse.....	9
Ubebyggede arealer .....	9
<b>Overordnet planlægning .....</b>	<b>11</b>
<b>Øvrig planlægning og lovgivning.....</b>	<b>12</b>
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>17</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Udstykning.....	17
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold.....	18
§ 6. Ledningsanlæg.....	18
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 9. Ubebyggede arealer .....	20
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	21
§ 11. Afløsning af servitutter .....	21
§ 12. Ophævelse af lokalplan .....	21
§ 13. Retsvirkninger .....	21
<b>Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....</b>	<b>23</b>
<b>Kortbilag 2 Anvendelse.....</b>	<b>24</b>
<b>Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering... </b>	<b>25</b>
<b>Kortbilag 4 Ubebyggede arealer.....</b>	<b>26</b>
<b>Bilag 1 Servitutoversigt .....</b>	<b>27</b>

## Redegørelse

I det følgende beskrives begrundelsen for lokalplanens udarbejdelse, og hvilket formål den har.



Kort over Ishøj Kommunes byområder (vist med rødt) og overordnet infrastruktur med (blå) markering af lokalplanområde

### Baggrund

Tangloppen Camping har siden 1981 været en del af Ishøj Havn oprindeligt opført på en midlertidig tilladelse. I dag er den en del af lokalplan 1.54 Ishøj Havn, som udlægger området til havneformål. Campingpladsen er udpeget i Regionsplan 2005 og er i Kommuneplan 2014 udlagt til fritidsformål.

Efter aftale med Naturstyrelsen udarbejder Ishøj Kommune nu lokalplan for området.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe et plangrundlag for campingpladsen i Ishøj Havn og lovliggøre de eksisterende bygninger, der er opført inden for strandbeskyttelseszonen. Samtidig giver lokalplanen mulighed for, at campingpladsen kan opføre en ny forpagterbolig og lagerbygning, hvis omfang og placering samt udseende fastsættes i lokalplanen. Eksisterende bebyggelse kan erstattes af tilsvarende bygninger, men yderligere bebyggelse på campingpladsen er ikke mulig. Lokalplanen udpeger et areal for placering af vinteroplag for campingvogne. Desuden sikrer lokalplanen campingpladsen beplantningen i området.

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter en del af Ishøj Havn og udgør ca. 3,3 ha. Lokalplanområdet er afgrænset af størstedelen af den vestlige halvø i Ishøj Havn, hvor Camping Tangloppen ligger med udsigt til strandengen ved Ishøj Strandvej, resten af Ishøj Havn og Strandparken. Se luftfoto på side 5.

Lokalområdet omfatter en del af matrikel 44a, Tranegilde By, Ishøj, som dækker størstedelen af Ishøj Havn. I forbindelse med lokalplanen bliver lokalplanområdet udmatrikuleret fra resten af 44a, Tranegilde By, Ishøj.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## Det omkringliggende område

Ishøj Havn er en del af den store centrale havnelagune i Køge Bugt Strandpark, som blev indviet i 1980. Den består af tre havneøer. Søhesten og Hummeren er indrettet med havnerelaterede virksomheder. Den tredje havneø er opdelt i Tangloppen og Rejen, hvor Tangloppen har tre roklubber med klubhuse på begge sider af en fælles parkeringsplads ved ankomsten til havneøen. Rejen fungerer som campingplads. Længst mod vest ligger Vandhunden, som er et dækkende værk for de østvendte bådepladser ved Søhesten.

Størstedelen af havnens byggeri består af træbeklædte gavlhuse med saddeltage orienteret med gavlen mod vandet.

Havnen er omgivet af grønne områder med store naturinteresser og idrætsmuligheder og Strandparken, hvor der findes et intensivt friluftsliv med badning mv. Umiddelbart sydøst for lokalplanområdet ligger kunstmuseet ARKEN.

Langs Skovvej ligger en af Strandparkens regionale stier til gående og cyklister med forbindelse fra Ishøj By til ARKEN og Strandparken.



Oversigtskort over området omkring campingpladsen.



Dobbelthytter set fra soppestranden.



Receptionsbygningens nordlige gavl med forpagterbolig på 9 m<sup>2</sup> oppe under taget.



De store enkelthytter set fra adgangsvejen.

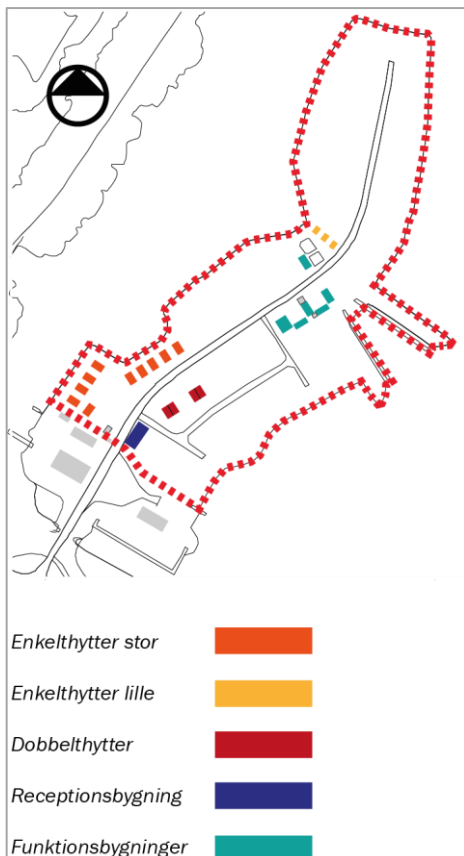


Illustration af placering af bygninger på campingpladsen

## Eksisterende forhold

I det følgende beskrives de eksisterende forhold for lokalplanområdet.

### Anvendelse

Lokalplanområdet har anvendelsen fritidsformål.

### Bebyggelse

#### Receptions- og informationsbygning

Receptions- og informationsbygningen ligger øst for ankomsten til campingpladsen langs ankomstvejen. Den er campingpladsens største bygning opført i 1,5 etage med et etageareal på 87 m<sup>2</sup>. Underetagen fungerer som reception og information. Bygningens sydlige ende har etableret en tagetage på 9 m<sup>2</sup>, som i dag bliver brugt til forpagterbolig.

#### Campinghytter generelt

Campingpladsen har i alt 15 campinghytter fordelt på to typer af hytter (enkelthytter og dobbelthytter) med mulighed for i alt 17 overnatningslejemål. Campinghytterne er placeret på pladsens første halvdel. De ligger i fire grupperinger og har næsten alle indgang fra gavlen væk fra vejen. Se oversigtskortet til venstre herfor.

Ti hytter ligger ud mod vandet vest for indgangen, to dobbelthytter er placeret efter receptionsbygningen. De sidste tre hytter ligger med indgang ud mod campingpladsens legeområde.

Alle hytter har træbeklædte facader i naturgrønne farver med sort eller rød tagpap og en taghældning, der varierer mellem 30 og 45 grader. Vinduer og døre har lysegrå rammer.

#### Dobbelthytter

Dobbelthytterne indeholder fire lejemål på hver 21,5 m<sup>2</sup>. De er placeret tilbagetrukket fra adgangsvejen med gavlene mod stranden. De to hytter har en dobbelt tagrejsning, der antyder det dobbelte lejemål. Derudover har begge hytter terrasser i træ mod vandet og langs siden af hytterne.

#### Enkelthytter

Enkelthytterne er i to størrelser. De ti store enkelthytter på 25 m<sup>2</sup> har en terrasse med udsigt til det fredede engområde ud for Ishøj Strandvej. Se billede i margenen.

De tre små hytter på hver 12 m<sup>2</sup> har indgang fra legearealet. Døren med glas er hytternes eneste lysindtag. Campinghytternes placering følger adgangsvejen.



Små enkeltcampinghytter ved legepladsen



Funktionsbygninger med køkken, bad og toiletfaciliteter



Fælleshus og legeplads.



Bepantning der skærmer campingpladsen for vind og indsyn.



Træer der opdeler campingarealet og giver skygge.



Campinghytter set fra vejen.

### Funktionsbygninger

Midt på campingpladsen ligger fem bygninger med køkken, toiletter og bad til campingpladsens besøgende. Deres placering danner to trelængede gårdrum med åbning ud mod vejen. Overfor ligger et fælleshus for campingpladsens gæster ved legepladsen. Funktionsbygningerne har hvert et etageareal på 31 m<sup>2</sup>. Den midterste længe ud mod vejen har solceller på den sydvendte tagflade. De er bygget i samme stil som campinghytterne.

Derudover har lokalplanområdet diverse småbygninger såsom udhuse i forbindelse med funktionsbygningerne og receptionsbygningen.

### Ubebyggede arealer

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvis fladt med stenbelagte skråninger ned mod vandkanten. I 2008 blev havneøen udvidet med en soppestrand på øens sydvendte side. Herfra er der frit udsyn til Strandparken og Arken. Den nye del af havneøen ligger lavt i forhold til vandstand og er udsat for oversvømmelser ved store regnskyl og ekstreme højvande.

Bepantningen i lokalplanområdet er koncentreret ude i kanten af øen og danner læ mod vind. Flere steder er der åbninger, der giver mulighed for udsigt og indkig.

Et beplantningsbælte adskiller campingpladsen (Rejen) fra området med roklubberne (Tangloppen). Et trådhegn i beplantningsbæltet og i vandet er opsat for at sikre, at ubudne gæster ikke kommer ind på campingområdet.

Der står høje træer på rækker i området for campingvogne og langs vejen, de deler pladsen op i mindre områder og giver skygge.

På den vestlige side af øen ligger en legeplads med hoppeområde, klatrestativ og gynger.



*De to moler med udsigt til resten af havnen og ARKEN.*

Østsiden af havneøen har to moler, som peger ud i havnebasinet mod lystbådehavnen. Her ankommer de sejlende gæster, samtidig er de fine udsigtspunkter til resten af havnen og Strandparken.

### **Vej, sti og parkeringsforhold**

Tangloppen og Rejen har én tilkørselsvej fra Skovvej, som har status af privat vej. Den fordeler biler og campingvogne ud på hele campingpladsen. En grusvej giver kørselsadgang til camping- og teltområdet ved soppestranden.

Der er ingen offentlige stier i lokalplanområdet.

### **Klima**

Campingpladsen har ved store regnskyl problemer med vand, der ikke nedsiver. Det ligger sig på arealet ved soppestranden.



## Fremtidige forhold

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

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger fortsat i byzone.

### Anvendelse

Lokalplanområdet skal fortsat anvendes til fritidsformål som campingplads med åbning i campingsæsonen fra april til oktober og dertilhørende campinghytter og faciliteter som reception, fælleshus, køkken, toilet og bad til gæster, legeplads og forpagterbolig.



I forgrunden ses området bag receptionsbygningen, hvor forpagterboligen skal opføres.

### Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en forpagterbolig **til helårsbrug (Erhvervsstyrelsen)** på 175 m<sup>2</sup> placeret i forbindelse med receptionsbygningen. Forpagterboligen har mulighed for en terrasse placeret, hvor den vil få udsigt til soppestranden, lystbådehavnen og Arken. Forpagterboligens højde, udformning og materialemæssige fremtoning tager udgangspunkt i de andre bygninger på campingpladsen. På baggrund af den lave kotehøjde i området bag receptionsbygningen kan det være nødvendigt for forpagterboligen at få en forhøjet sokkel, så bygningen bliver sikret ved ekstremt højvande. Lokalplanen giver også mulighed for en lagerbygning, der skal placeres i tilknytning til receptionsbygningen.

Ved udskiftning og renovering af de eksisterende campinghytter, funktionsbygninger som køkken, toilet og bedefaciliteter, fælleshus skal de opføres på samme sted og være bygget som gavlhuse. I en renovering af eksisterende campinghytter er det muligt at efterisolere bygningerne.

Campinghytterne bliver betragtet som fritidsboliger, der kun er beboet i campingsæsonen. **Forpagterboligen må også kun være beboet i campingsæsonen. Campingpladsen kan ikke overgå til vintercamping. (Erhvervsstyrelsen)**

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre yderligere bygninger.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er en del af et grønt naturskønt område, som skal forblive grønt. Derfor sikrer lokalplanen, at der ikke anlægges yderligere fast belægning i lokalplanområdet.

Karakteren af den eksisterende beplantning med tæt, læggevende beplantning langs kanten af campingpladsen og skyggegivende træer, som opdeler campingpladsen, bliver sikret i lokalplanen. På udvalgte steder skal udkig fra campingpladsen bibeholdes, så gæster har udsyn til det omkringliggende område. Lokalplanen giver mulighed for at genplante og erstatte træer og buske, der går ud, med arter, der kan gro i havnemiljøet.

Der bliver mulighed for at etablere en privat åbning til forpagterboligen for gående ved skellet til parkeringspladsen.

Lokalplanen har bestemmelser for placering og udformning af belysning, så det er muligt at orientere sig på campingpladsen, og sikrer samtidig, at den ikke bliver overbelyst.

Derudover udpeger lokalplanen et område, som kan opbevare et vinteroplag på 26 campingvogne og et område for placering af campingpladsens legeplads.

### **Vej, sti og parkering**

Lokalplanen sikrer, at der ikke etableres flere veje i lokalplanområdet.

### **Klima**

#### *Solceller*

Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller og -fangere på campingpladsens bygningers sydvendte tage.

#### *LAR (Lokal Afvanding af Regnvand)*

Lokalplanen giver ikke mulighed for LAR projekter på trods af, at regnvand kan være et problem ved skybrud, da LAR projekt vil betyde større ændringer i landskabet, hvilket ikke tillades inden for strandbeskyttelseslinjen. Derimod kan der nedgraves dræn, der kan føre vand fra området ud i havnen, så længe landskabet er uforandret.

## Overordnet planlægning

I det følgende beskrives de overordnede planer, der stiller krav eller har retningslinjer for lokalplanområdet.

### Fingerplan

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2013, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Ishøj Kommune er beliggende i det ydre storbyområde i den sydlige grønne kile og ud til kysten. Lokalplanområdet ligger i kystkilen og er således en del af de grønne kiler. Hovedformålet for de grønne kiler er at tilgodese behovet for det almene friluftsliv og sikre mulighederne for offentlig adgang og ophold. Kystkilen skal desuden friholdes fra bebyggelse til helårsbrug og anlæg til bymæssige fritidsformål, derfor må nye arealer ikke overgå til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, da den tilgodeser friluftsliv i området.

### Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2014 omfattet af rammen 7.F.4 Campingplads.

7.F.4 Campingplads	
Hovedanvendelse	Område til offentlige formål
Anvendelse specifik	Område til offentlige formål
Anvendelse konkret	Campingplads
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	5
Max antal etager	1 ½
Max. bygningshøjde	8,5 meter
Bebyggelsens art	Funktionsbaseret

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

### Lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 1.54 Ishøj havn. Lokalplan 1.54 ophæves for den del ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan 1.70 Tangloppen Camping på Ishøj Havn.

## Øvrig planlægning og lovgivning

I udarbejdelsen af lokalplanen er der taget stilling til øvrig planlægning og lovgivning ud over den overordnede planlægning.

### Naturbeskyttelsesloven

#### *Strandbeskyttelseslinjen*

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje.

Hovedreglen i naturbeskyttelsesloven § 15, stk. 1 om strandbeskyttelse er, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealer inden for strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanområdet er udlagt til fritidsformål og er derfor ikke undtaget af beskyttelsen, som er tilfældet, hvis området er udlagt til havneformål.

~~Der er i forbindelse med lokalplanen indgået en aftale med Naturstyrelsen om, at eksisterende byggeri på campingpladsen må bibeholdes, og at der yderligere må opføres en forvalterbolig.~~

Kystdirektoratet (tidligere Naturstyrelsen) har tilkendegivet overfor Ishøj Kommune at være positive overfor en lovløsgørelse af campingpladsen, i så fald der blev udarbejdet en ny lokalplan for området.

Kystdirektoratet er sindet at meddele dispensation til følgende:

- 17 eksisterende hytter, de 8 eksisterende sanitetsbygninger, den eksisterende administrationsbygning samt det eksisterende trådhegn mod syd og beplantningen.
- En lejrchefbolig på maksimalt 175 m<sup>2</sup> og en lagerbygning på maksimalt 30 m<sup>2</sup> på vilkår om, at den placeres i tilknytning til administrationsbygningen.
- Vinteropbevaring af 26 campingvogne. Campingvogne skal placeres inden for et nærmere fastlagt areal på den østlige side af halvøen. Arealet skal markeres på et kort i udlejningsaftalen.
- 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.
- Campingpladsen 135 enheder.

Kystdirektoratet er ikke sindet at meddele dispensation til yderligere byggeri eller beplantning på pladsen.

Der kan ikke meddeles dispensation, før den nye lokalplan, som udlægger området til campingplads, er vedtaget.  
-(Erhvervsstyrelsen)

#### *Åbeskyttelseslinjen*

Den vestlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for åbeskyttelseslinjen på 150 meter i forhold til Store Vejleå, der har udløb i havnen. (Se kortbilag 1.) Åbeskyttelseslinjen regulerer bebyggelse, terræn samt beplantning og har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

11 campinghytter og receptionsbygningen ligger i dag inden for åbeskyttelseslinjen. Forpagterboligen vil blive opført uden for beskyttelseslinjen. Havneøen ligger selvstændigt øst for udløbet af Store Vejleå og dens spredningskorridorer.

For byggeansøgninger inden for åbeskyttelseslinjen, som vist på kortbilag 1, skal ansøges om dispensation hos Ishøj Kommune.

#### *Naturbeskyttelsesloven § 22*

Lokalplanområdet er kystnært og derfor omfattet af naturbeskyttelseslovens § 22 om regler for adgang til kysten. Loven fastsætter, at der er adgang til næsten alle danske kyststrækninger hele døgnet rundt, hvor man må færdes til fods samt tage ophold.

Campingpladsen er en erhvervsvirksomhed og er dermed undtaget reglen om adgang til kystareal.

#### **Museumsloven**

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

#### **Jordforureningsloven**

Da området er en del af havnen, er det klassificeret som lettere forurenet jord. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

## **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger i det kystnære byområde og er dermed inden for de 3 km, som kystnærhedszonen dækker.

Campingpladsens campinghytter og receptionsbygningen må med lokalplanen ikke ændres i højde. Forpagterboligen må få en højde på maksimal 8,5 meter og indordner sig dermed de eksisterende højder for bygningerne i havneområdet, der har en maksimum højde på 8,5 meter.

En visualisering er derfor ikke påkrævet.

## **Servitutter**

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan nr. 1.70 Tangloppen Camping på Ishøj Havn foretaget en gennemgang af servitutter i området for at få afklaret hvilke, der er forenelige med lokalplanen og hvilke, der ikke er forenelige og derfor må ophæves.

Servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanen, fremgår af bilag 1.

## **Støj**

### *Støj fra virksomheder*

Ved etablering af virksomheder (campingpladsen bliver betragtet som en virksomhed) skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplens støjbestemmelser.

## **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i et område for drikkevandsinteresser (OD).

En del af Ishøj Kommune er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I OD-områder 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.

## **Forsyning**

### *Spildevand og regnvand*

Det er kommunens målsætning at mest mulig vand håndteres lokalt inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det eller at det på

anden måde håndteres lokalt. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmede flader.

Nedsivning af regnvand fra veje, parkering, tagvand fra byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives, skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

#### *Varmeplanlægning*

Lokalplanområdet forsynes i dag med naturgas.

#### *Vandforsyning*

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

### **Klima og Energiplanlægning**

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

På grund af de stigende regnvandsmængder, der er blevet en større udfordring de seneste år har Ishøj Kommune vedtaget en Klimatilpasningsplan, som skal hjælpe med at forebygge og mindske skaderne fra skybrud.

Lokalplanområdet er med sin placering og anvendelse ikke blandt de 25 højest udpegede områder i kommunen, hvor beregninger viser, at der er størst risiko for, at oversvømmelser i forbindelse med skybrud giver skader.

Der er områder på campingpladsen, der har svært ved at nedsive regnvand. Der kan disse steder nedlægges dræn, så længe det efterfølgende ikke påvirker terrænet synligt på overfladen.

#### *Solceller*

Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller på campingpladsens bebyggelse og følger dermed intentionerne, der er beskrevet i Kommuneplan 2014.

### **Brand og redningsforhold**

Der er ingen ændringer i de nuværende redningsforhold, der foregår fra adgangsvejen fra Skovvej.

## **Renovation**

Ishøj Kommunes affaldsplan tager udgangspunkt i en vision om en bedre udnyttelse af affaldet. Det skal sikres, at resourcerne i affaldet indsamles effektivt og har en enkel sortering, så en høj grad af genanvendelse er mulig.

Campingpladsen skal overholde bestemmelserne i Regulativ for erhvervsaffald.

Forpagterboligen skal overholde bestemmelserne i Regulativ for husholdningsaffald i det omfang boligen er beboet.

## **Lov om miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 03/07/2013 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. 12, d Permanente campingpladser. Da planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalplan, 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 1.70 Tangloppen Camping på Ishøj Havn i henhold til lov om miljøvurdering vurderet, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplan 1.70 Tangloppen Camping på Ishøj Havn.



# Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen giver mulighed for at opføre en forpagterbolig på op til 175 m<sup>2</sup> og en lagerbygning på op til 30 m<sup>2</sup> i forbindelse med receptionsbygningen.
- 1.2 Udover forpagterboligen og en lagerbygning i tilknytning til receptionsbygningen må lokalplanområdet ikke udbygges yderligere.
- 1.3 Campingpladsen skal sikres et grønt udtryk.
- 1.4 Lokalplanen giver mulighed for vinteroplæg af maksimalt 26 campingvogne.

## § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter den del af matrikel 44a, Tranegilde By, Ishøj.

### Kommentar

*I lokalplan 1.54 Ishøj Havn, § 2, stk. 2 er lokalplanområdet beskrevet som delområde 1a.*

- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet, må kun anvendes til fritidsformål såsom campingplads med dertil hørende funktioner som forpagterbolig, campinghytter, reception, fælleshuse med køkken-, toilet- og badefaciliteter, som vist på kortbilag 2.
- 3.2 **Campingpladsen kan ikke overgå til vintercampering (Erhvervsstyrelsen)**

## § 4. Udstykning

- 4.1. Lokalplanområdet kan kun udstykes i forhold til afgrænsningen af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1.

## § 5. Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1. Der må ikke etableres nye veje i lokalplanområdet.
- 5.2. Vejen, der ligger på midten af havneøen, som vist på kortbilag 4, må anlægges med asfalt.
- 5.3. Grusvej ved soppestranden, som vist på kortbilag 4, må ikke asfalteres.

## § 6. Ledningsanlæg

- 6.1. Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Spildevand skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.
- 6.3. Ny boligbebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Lokalplanområdet må kun bebygges i overensstemmelse med kortbilag 3.

### *Forpagterbolig*

- 7.2. Forpagterboligen skal placeres inden for det markerede byggefelt, som vist på kortbilag 3, med en afstand på minimum 6 meter til receptionsbygningen.
- 7.3. Forpagterboligen må have et maksimalt etageareal op til 175 m<sup>2</sup> inklusiv udnyttelig tagetage.
- 7.4. Forpagterboligen må opføres i op til 1,5 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
- ~~7.5. Forpagterboligen skal opføres som et gavlhus med saddeltag.~~
- 7.6. Forpagterboligen skal have symmetrisk saddeltag med 40-50 graders hældning.
- 7.7. Forpagterboligen skal opføres som et længehus og orientere sig med gavl mod havnen og receptionsbygningen.
- 7.8. Husdybden må ikke overstige 7,6 meter og længden skal udgøre mindst 2 gange husdybden. (Erhvervsstyrelsen)

### *Lagerbygning*

- 7.9. Der må placeres en lagerbygning på maksimalt 30 m<sup>2</sup> i tilknytning til receptionsbygningen.

- 7.10. Lagerbygningen må have en maksimal højde på 4 meter.
- Eksisterende bebyggelse
- 7.11. Ved udskiftning af bebyggelse skal de etableres på samme sted, som vist på kortbilag 3.
- 7.12. Udskiftede bygninger skal opføres som gavlhuse med saddehtag.
- 7.13. Udskiftede bygninger skal være orienteret som eksisterende byggeri, som vist på kortbilag 3.
- 7.14. Campinghytter og funktionsbygninger må have en maksimal højde på 4 meter.
- 7.15. Receptionsbygning må have en maksimal højde på 8,5 meter.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### *Bebyggelse generelt*

- 8.1. Bebyggelsen skal have facader med lodret træbeklædning og tag med sort tagpap med listedækning.
- 8.2. Bebyggelsen (receptionsbygning, campinghytter og funktionsbygninger), som er udpeget på kortbilag 2, skal have ens farve på facader inden for den farveskala, der allerede findes på havnens bebyggelse eller grå eller sort farve.
- 8.3. Bebyggelsen skal udføres med vinduer uden sprosser.
- 8.4. Bebyggelsen skal udføres med hvide eller lys grå vindues- og dørrammer.
- 8.5. Mod vandet kan der udføres større sammenhængende glasfacader.

### *Forpagterbolig*

- 8.6. Forpagterboligen må have tagvinduer eller kviste.
- 8.7. Tagvinduer og kviste skal placeres, så de flugter med vinduer og døre i den lodrette facade eller være placeret symmetrisk på taget.
- 8.8. Hvis der er flere enten tagvinduer eller kviste på samme tagflade, skal de have samme størrelse og/eller dimensioner.
- 8.9. Forpagterboligens facader skal være inden for den farveskala, der allerede findes på havnens bebyggelse, grå eller sort. Boli-

gen må have en anden farve end resten af bebyggelsen på campingpladsen.

- 8.10. Forpagterboligen må have en terrasse på maksimum 30 m<sup>2</sup> inden for det udpegede område, som vist på kortbilag 3. Den må opføres over et hjørne, men skal være i sammenhæng.

## § 9. Ubebyggede arealer

### *Legeplads*

- 9.1. Legeområdet skal være på det eksisterende areal, som vist på kortbilag 4.

### *Beplantning*

- 9.2. Der må kun være beplantet, som vist på kortbilag 4.
- 9.3. Beplantningen i lokalplanområdet skal som udgangspunkt opretholdes.
- 9.4. Den oprindelige lægivende beplantning på voldene, som vist på kortbilag 4, skal opretholdes/genplantes med samme plantetyper som Rosa Carolina, Crataegus Monogyna, Hippophae Rhamnoides og Quercus Robur.
- 9.5. Tilsvarende skal den oprindelige beplantning, som vist på kortbilag 4, ved strandområdet opretholdes/genplantes ved samme plantetyper som Cornus Lans, Aronia Melanocarpa, Salix Repens og Crataegus Monogyna.
- 9.6. Den skyggegivende beplantning, der opdeler campingpladsen, som vist på kortbilag 4, kan erstattes af f. eks. Sorbus, Prunus Avium, Crataegus Monogyna eller Quercus Robur.
- 9.7. Beplantning i de udpegede områder til udkig, som vist på kortbilag 4, må ikke have en højde større end 1,2 meter.
- 9.8. Campingpladsen skal i skel være afgrænset med levende hegn, så den ikke er synlig fra Skovvej.
- 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. (Erhvervsstyrelsen)
- 9.10. I skellet mod parkeringspladsen må der etableres en privat åbning til forvalterboligen.

#### *Vinteroplag*

- 9.11. Vinteroplag skal ske inden for det udpegede område, som vist på kortbilag 4, og der må maksimalt opbevares 26 campingvogne.

#### *Belysning*

- 9.12. Belysning skal udføres som pullerbelysning med en maksimum højde på 1,2 meter.
- 9.13. Belysning må kun placeres langs kørselsvejen og som orientering ved reception og funktionsbygninger.
- 9.14. Belysning skal udføres med afskærmede armaturer, der sikrer et nedadrettet, ikke blændende lys.

#### *Terræn*

- 9.15. Terrænet må højst reguleres +/- 30 cm.

### **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at bygningsreglementets støjbestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje og støj fra virksomheder mm. kan overholdes.
- 10.2 Nybebyggelse må ikke tages i brug, førend bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

### **§ 11. Aflysning af servitutter**

- 11.1. Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

### **§ 12. Ophævelse af lokalplan**

- 12.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 1.70 Tangloppen Camping på Ishøj Havn ophæves bestemmelser gældende for lokalplanområdet i lokalplan 1.70 i lokalplan 1,54 Ishøj Havn.

### **§ 13. Retsvirkninger**

- 13.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder ifølge planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den ekssi-

sterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslagens offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

### **Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er lokalplan 1.70 Tangloppen Camping på Ishøj Havn vedtaget af Ishøj Byråd den 7. juni 2016.

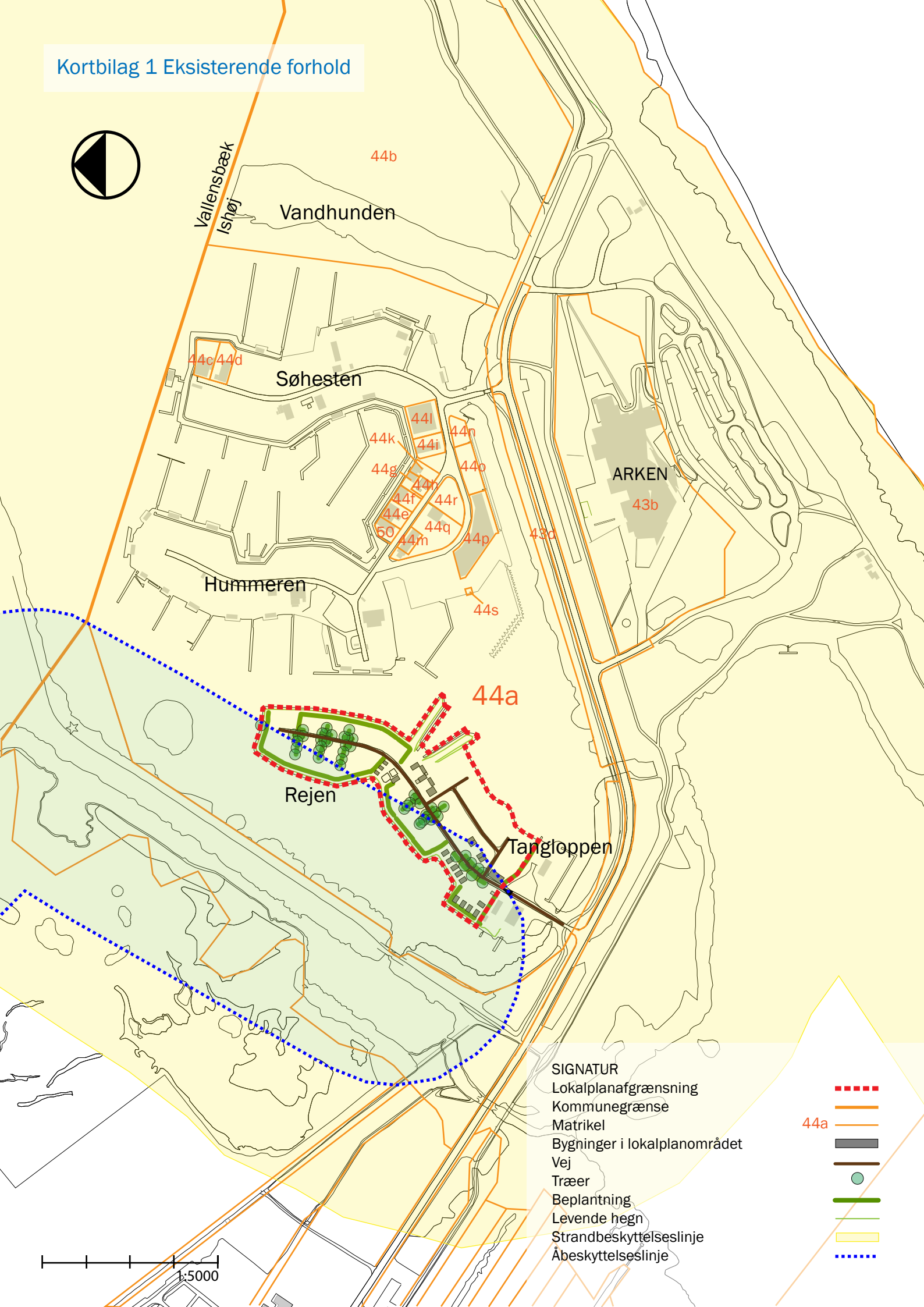
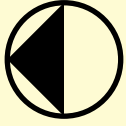
På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Kåre Svarre Jakobsen

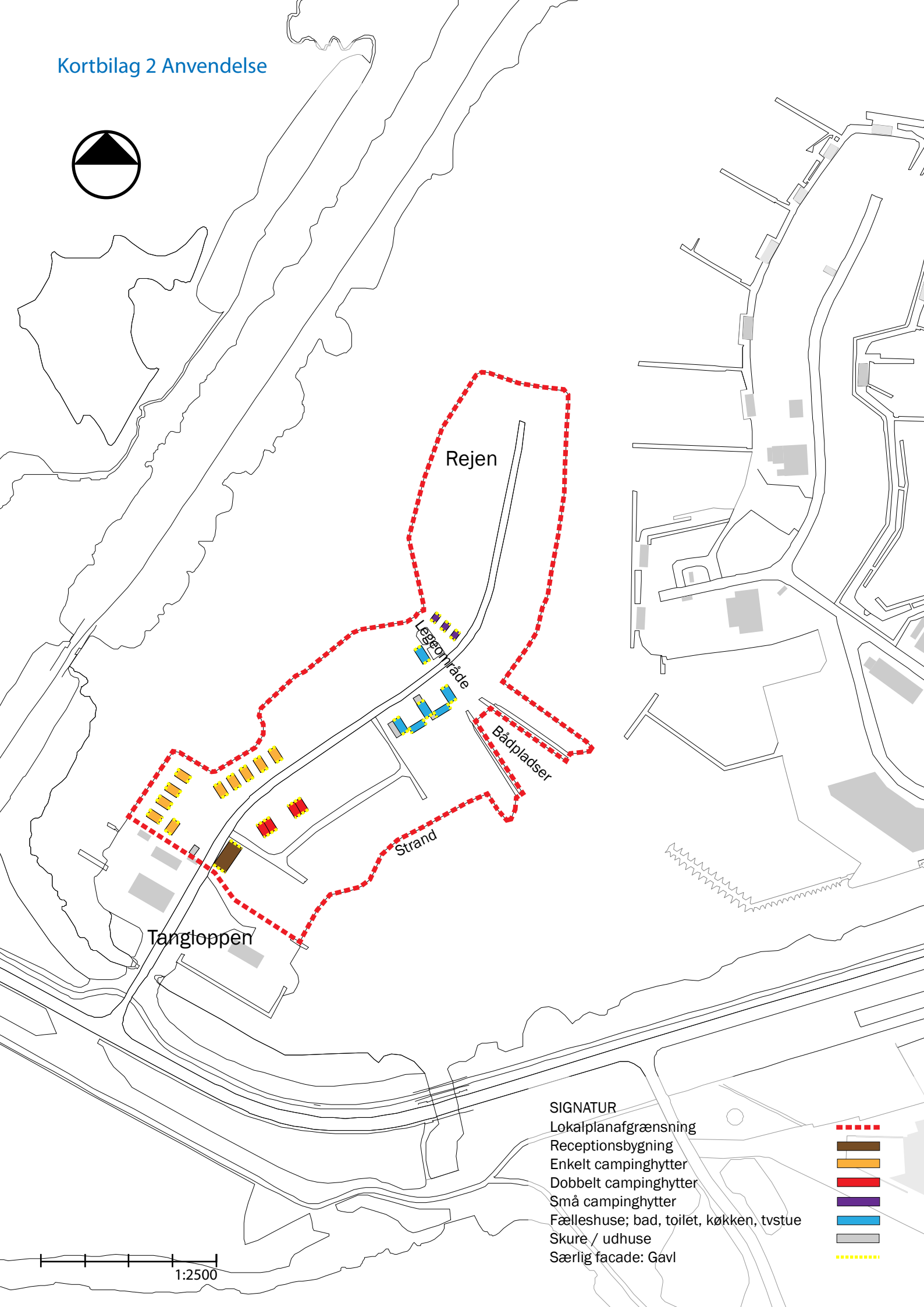
# Kortbilag 1 Eksisterende forhold



- SIGNATUR
- Lokalplanafgrænsning
  - Kommunegrænse
  - Matrikel
  - Bygninger i lokalplanområdet
  - Vej
  - Træer
  - Beplantning
  - Levende hegn
  - Strandbeskyttelseslinje
  - Åbeskyttelseslinje

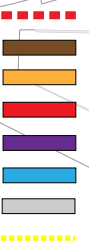
- 44a
- Red dashed line
- Orange line
- Grey rectangle
- Brown line
- Green circle
- Green line
- Yellow line
- Blue dotted line

# Kortbilag 2 Anvendelse



## SIGNATUR

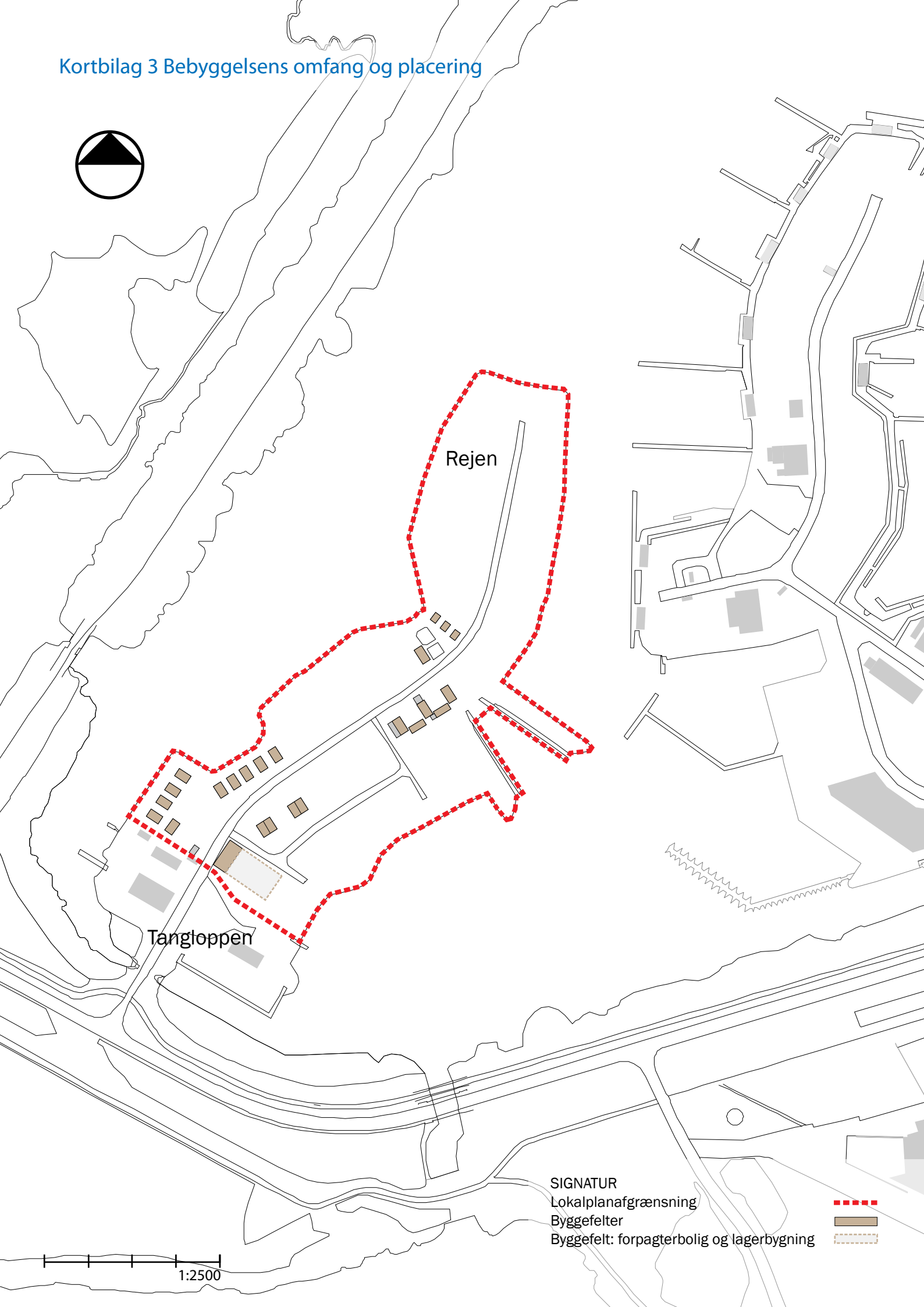
- Lokalplanafgrænsning
- Receptionsbygning
- Enkelt campinghytter
- Dobbelt campinghytter
- Små campinghytter
- Fælleshuse; bad, toilet, køkken, tvstue
- Skure / udhuse
- Særlig facade: Gavl



1:2500



# Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering



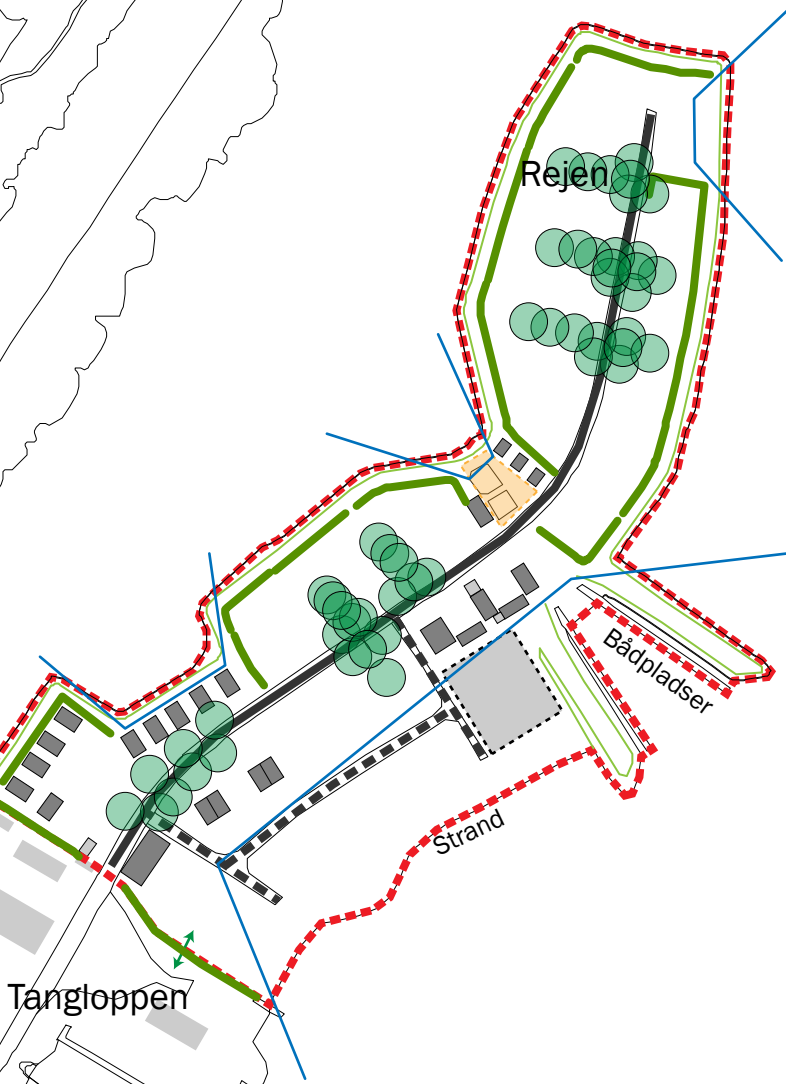
Rejen

Tangløppen

- SIGNATUR
  - Lokalplanafgrænsning
  - Byggefelter
  - Byggefelt: forpagterbolig og lagerbygning
- 

1:2500

# Kortbilag 4 Ubebyggede arealer



## SIGNATUR

- Lokalplanafgrænsning
- Vinteroplæg af campingvogne
- Legeområde
- Træer (område I)
- Beplantning (område II)
- Levende hegn (område III)
- Steder hvorfra der er udkig
- Principiel placering af privat udgang til forvalterbolig
- Vej der kan asfalteres
- Grusvej



1:2500

## Bilag 1 Servituroversigt

Servitut nr.	Byrde	Vedr. matrikel nr.	Bemærkninger
20.04.1977	Partiel byplanvedtægt nr. 20	44a, Tranegilde By, Ishøj	<b>Servitutten aflyses</b>
27.05.1981	Påtegning på partiel byplanvedtægt nr. 20	44a, Tranegilde By, Ishøj	<b>Servitutten aflyses</b>
28.09.1984	Dispensation til midlertidig campingplads	44a, Tranegilde By, Ishøj	<b>Servitutten aflyses</b>
27.12.1993	Salg	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
28.03.1996	Bygværk: betonrammer	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
14.03.2000	Lejekontrakt	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
11.12.2000	Lejekontrakt	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
07.11.2007	Lokalplan 1.54 Ishøj Havn	44a, Tranegilde By, Ishøj	<b>Servitutten aflyses delvist</b>
01.04.2009	Naturgasledninger	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
17.02.2010	Regnvandsledning	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
17.02.2010	Antenne-fiberledning	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
17.02.2010	Vandledning	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
28.04.2011	Transformeranlæg	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
19.02.2013	Forsyning / afløb	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
17.09.2013	Trykledning	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger
18.09.2013	Vandledning	44a, Tranegilde By, Ishøj	Ingen bemærkninger