

UDKAST 11.01 2016

Lokalplan 1.70

Campingplads på Ishøj Havn



2016



Ishøj Kommune

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.

Redegørelse	4
Baggrund.....	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdets afgrænsning.....	4
Eksisterende forhold.....	6
Anvendelse	6
Bebyggelse	6
Ubebyggede arealer	7
Fremtidige forhold.....	9
Anvendelse	9
Bebyggelse	9
Ubebyggede arealer	9
Overordnet planlægning	11
Øvrig planlægning og lovgivning.....	12
Bestemmelser	17
§ 1. Lokalplanens formål.....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Udstykning.....	17
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold.....	17
§ 6. Ledningsanlæg.....	18
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9. Ubebyggede arealer.....	19
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagningen	20
§ 11. Aflysning af servitutter	21
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	21
§ 13. Retsvirkninger	21
Kortbilag 1 Eksisterende forhold.....	22
Kortbilag 2 Anvendelse.....	23
Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering... 	24
Kortbilag 4 Ubebyggede arealer.....	25
Bilag 1 Servitutoversigt	26
Bilag 2 Miljøscreening	27

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

Campingpladsen 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, 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 vinteroplæg 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 m² oppe under taget.



De store enkelthytter set fra adgangsvejen.

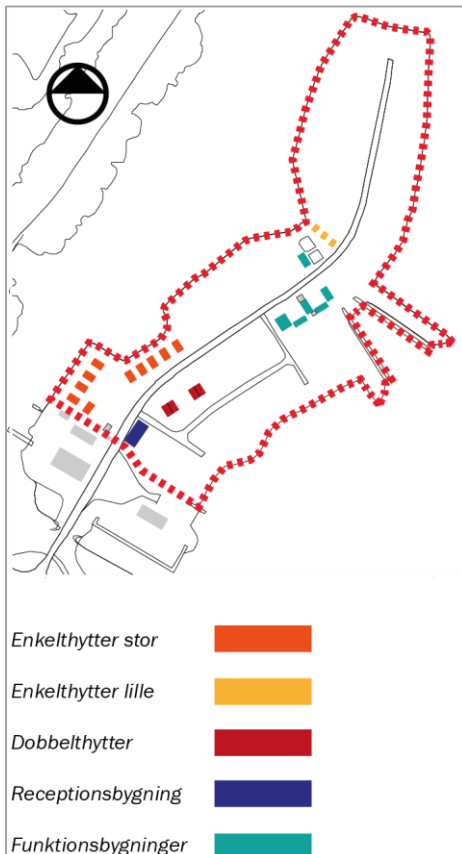


Illustration af placering af bygninger på campingpladsen

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 m². Underetagen fungerer som reception og information. Bygningens sydlige ende har etableret en tagetage på 9 m², 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 m². 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 m² har en terrasse med udsigt til det fredede engområde ud for Ishøj Strandvej. Se billede i margenen.

De tre små hytter på hver 12 m² har indgang fra legearealet. Døren med glas er hytternes eneste lysindtag. Campinghytternes placering følger adgangsvejen.



Små enkeltcampinghytter ved legepladsen



Funktionsbygninger med køkken, bad og toilet-faciliteter



Fælleshus og legeplads.



Beplantning 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 m². 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 forholdsvist 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.

Beplantningen 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.

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



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

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 dertilhørende campinghytter og faciliteter som reception, fælleshus, køkken, toilet og bad til gæster, legeplads og forpagterbolig.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en forpagterbolig til helårsbrug på 175 m² 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 materiale-mæssige 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.



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

Ved udskiftning og renovering af de eksisterende campinghytter, funktionsbygninger som køkken, toilet og bade-faciliteter, 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 fra april til oktober.

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, læ-givende beplantning langs kanten af campingpladsen og skygge-givende 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 Campingplads i 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.

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 bygeansøgninger inden for åbeskyttelseslinjen, som vist på kortbilag 1, skal ansøges om dispensation.

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 Campingplads i 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 kommuneplanens 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 uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource. Det vil sige, at grundvandstruen-

de 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 højst 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 ressourcerne 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 bebodt.

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 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 1.70 Campingplads i 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 Campingplads i Ishøj Havn.

Klagemulighed

Byrådet har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Afgørelsen kan påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål, hvorimod indholdet af screeningens vurdering ikke kan påklages. Eventuelle klager rettes til Ishøj Kommune som videresender og kommenterer klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af planforslaget, dvs. at Ishøj Kommune skal have modtaget klagen senest den 31. marts 2016.

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 m² og en lagerbygning på op til 30 m² 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 vinteroplag 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 bedefaciliteter, som vist på kortbilag 2.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan kun udstykkes 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 m² 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 orienteres med gavl mod havnen og receptionsbygningen.

Lagerbygning

- 7.8. Der må placeres en lagerbygning på maksimalt 30 m² i tilknytning til receptionsbygningen.
- 7.9. Lagerbygningen må have en maksimal højde på 4 meter.

Eksisterende bebyggelse

- 7.10. Ved udskiftning af bebyggelse skal de etableres på samme sted, som vist på kortbilag 3.
- 7.11. Udskiftede bygninger skal opføres som gavlhuse med saddeltag.

- 7.12. Udskiftede bygninger skal være orienteret som eksisterende byggeri, som vist på kortbilag 3.
- 7.13. Campinghytter og funktionsbygninger må have en maksimal højde på 4 meter.
- 7.14. 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. Boligen må have en anden farve end resten af bebyggelsen på campingpladsen.
- 8.10. Forpagterboligen må have en terrasse på maksimum 30 m² 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. I skellet mod parkeringspladsen må der etableres en privat åbning til forvalterboligen.

Vinteroplag

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

Belysning

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

Terræn

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

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før 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 Campingplads i 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 eksisterende 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 § 24 i Lov om planlægning offentliggøres forslaget til lokalplan af Ishøj Byråd den 3. marts 2016.

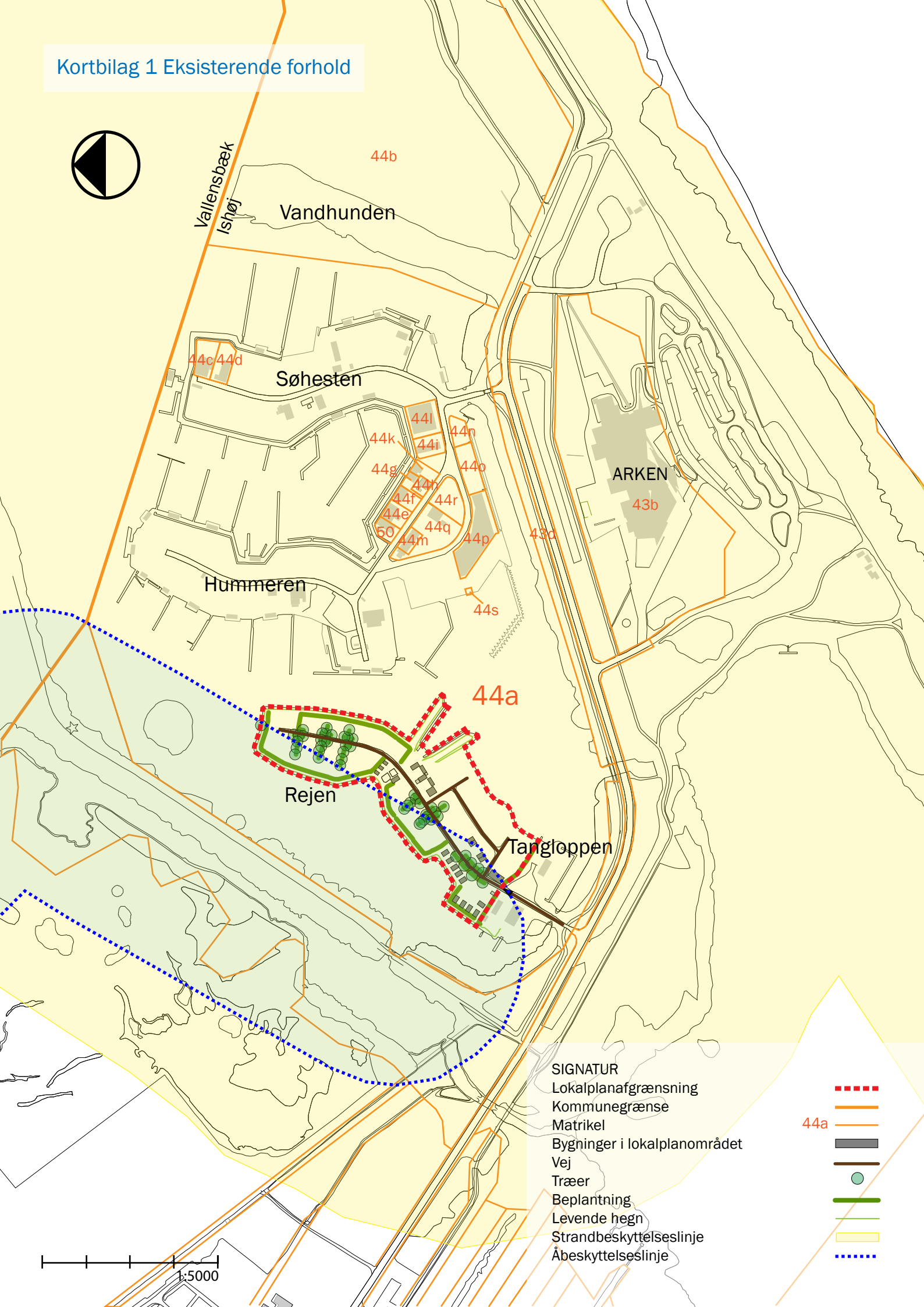
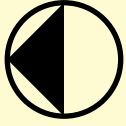
På byrådets vegne

Ole Bjørstorp

/

Anders Hvid Jensen

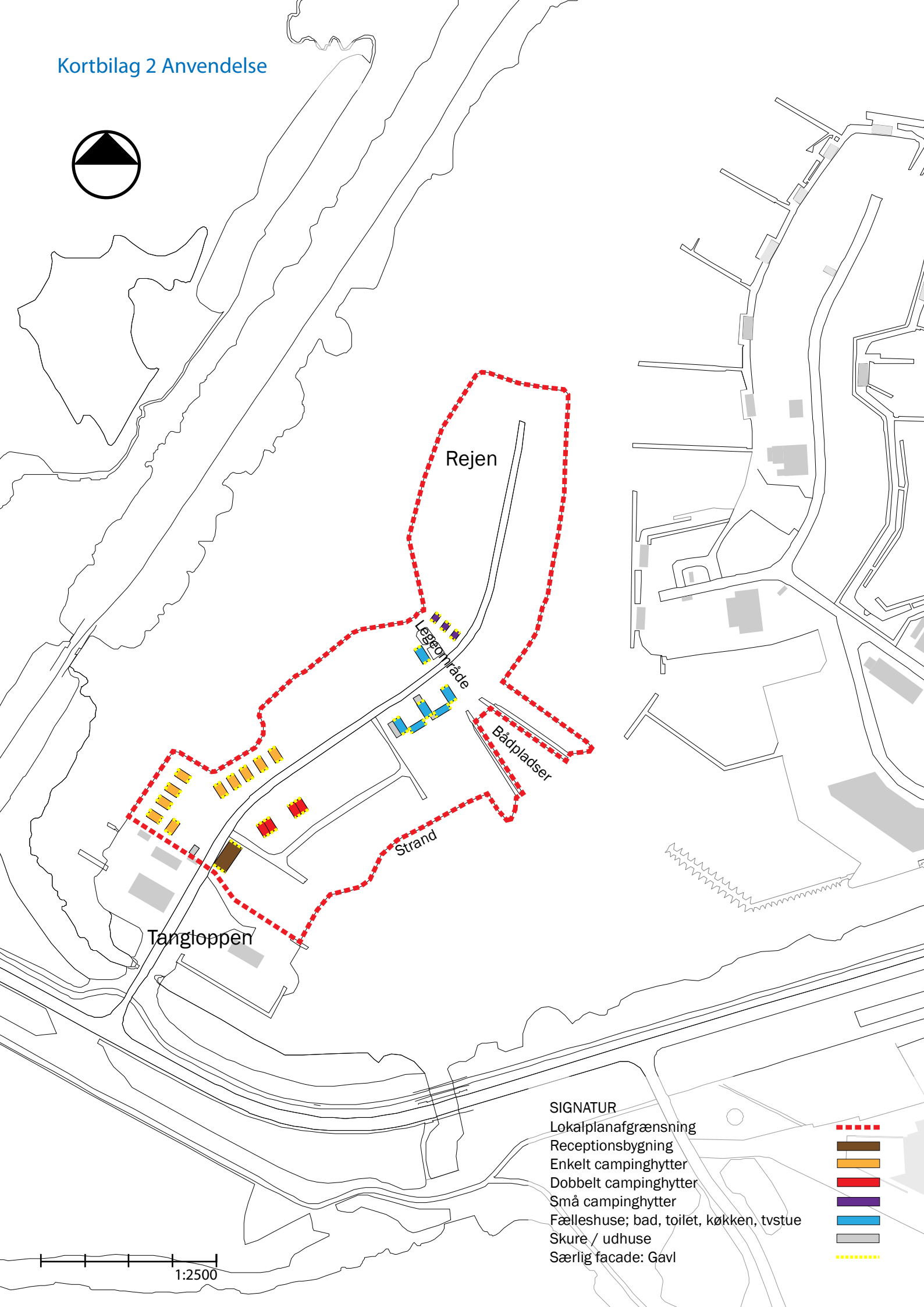
Kortbilag 1 Eksisterende forhold



- 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

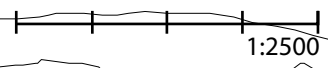
Dobbelt campinghytter

Små campinghytter

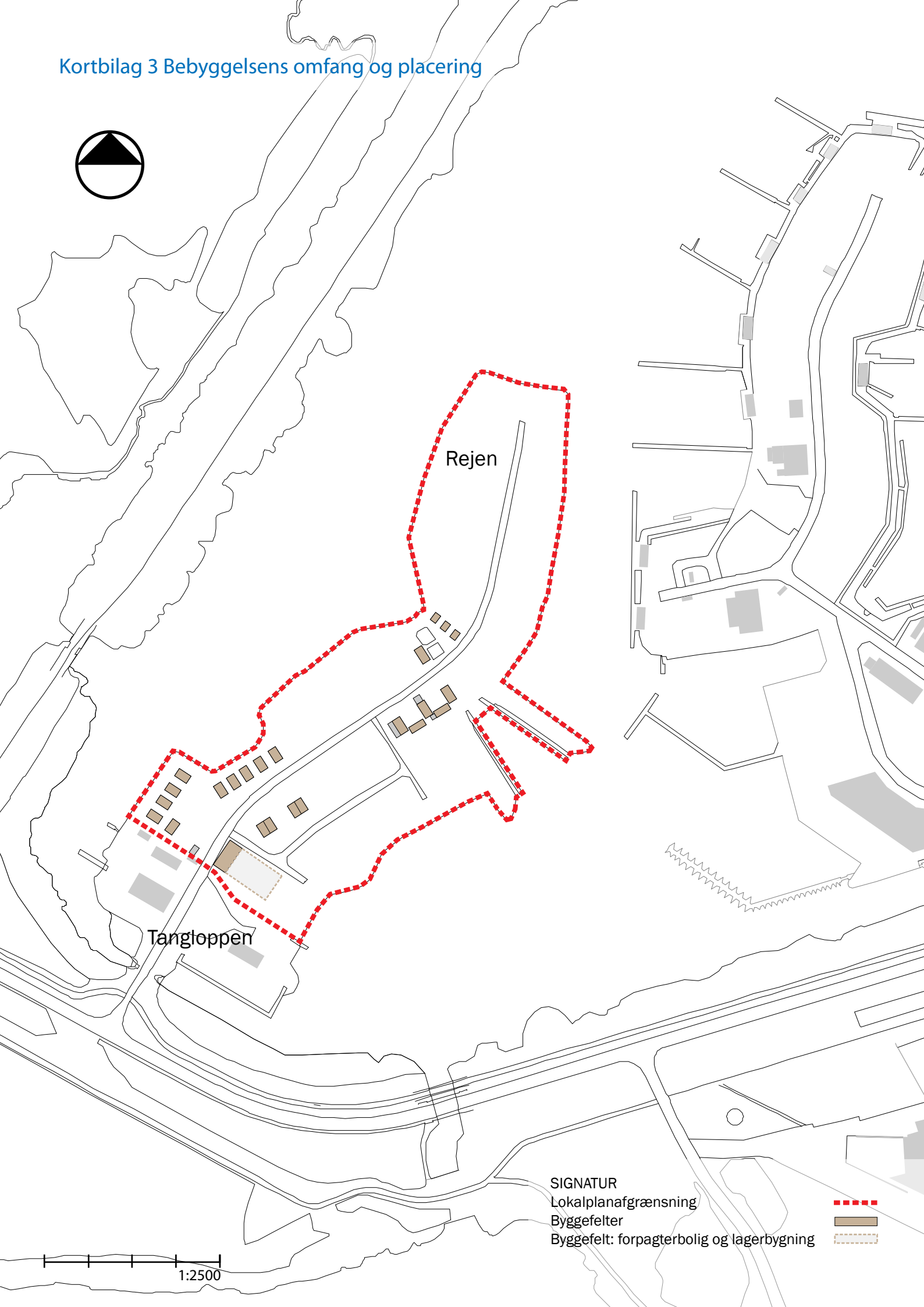
Fælleshuse; bad, toilet, køkken, tvstue

Skure / udhuse

Særlig facade: Gavl




Kortbilag 3 Bebyggelsens omfang og placering



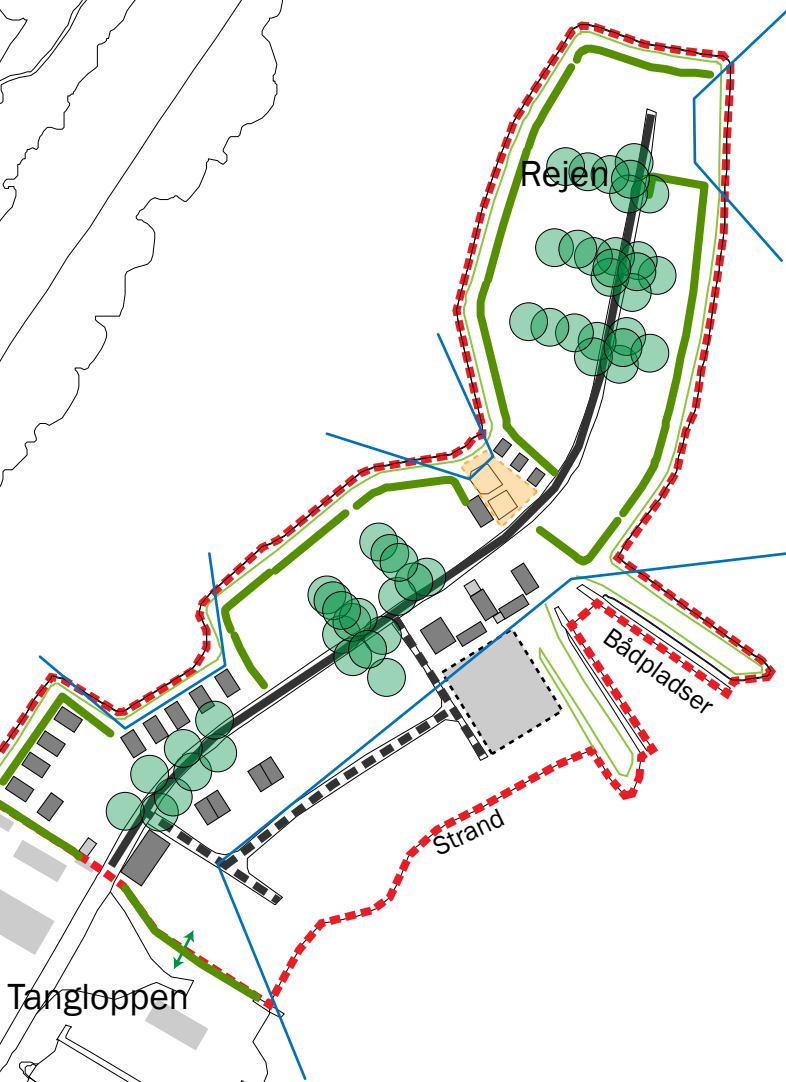
Rejen

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	Servitutten aflyses
27.05.1981	Påtegning på partiel byplanvedtægt nr. 20	44a, Tranegilde By, Ishøj	Servitutten aflyses
28.09.1984	Dispensation til midlertidig campingplads	44a, Tranegilde By, Ishøj	Servitutten aflyses
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	Servitutten aflyses delvist
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