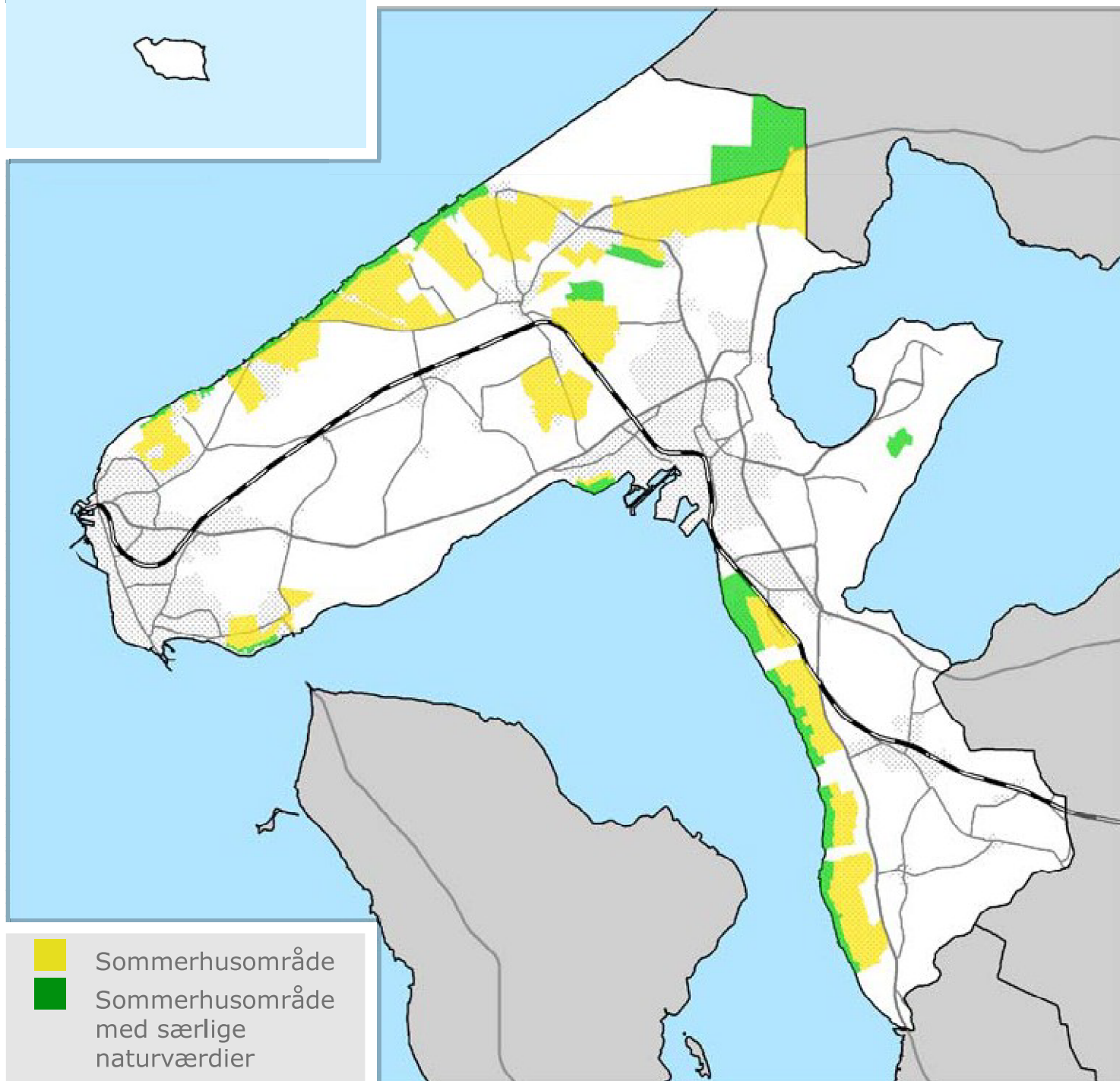


4.1 Sommerhuse

Kort 4.1.1



Sommerhusområde

Sommerhusområde
med særlige
naturværdier

4.1 Sommerhuse

Redegørelse

I Halsnæs Kommune er der ca. 8.400 sommerhuse, hvilket udgør en stor del i forhold til antallet af helårsboliger. Ca. 1.250 af sommerhuserne har helårstilladelse.

Sommerhusområderne udgør en stor og vigtig rekreativ ressource i kommunen. Områderne har stor betydning både for dem, der kommer langvejs fra for at holde en afslappende ferie eller weekend i trygge, grønne naturomgivelser og for dem, der bor lokalt og bruger områderne til rekreative ture eller ophold. Fra områderne er der nem adgang til rekreative områder som skov og strand, ligesom områderne har en rekreativ værdi i sig selv. Disse værdier er det meget vigtigt at fastholde – ikke kun fordi de har stor betydning for dem, der bor i områderne, men også fordi de har stor betydning for nabo-områderne og for de oplevelser man får, når man færdes i dem.

I nogle områder har Halsnæs Kommune vurderet, at der er særlige naturværdier, der bør beskyttes. Disse sommerhusområder ligger typisk i en smal zone langs Nordkysten og Roskilde Fjord samt i nogle af de mest kuperede områder eller op til skovarealer. Se kort 4.1.1. I første omgang er det vigtigt at sikre, at naturværdierne ikke forringes. Derfor stilles der krav til materialer, hegning m.m.

Dernæst skal værdierne styrkes, og områdernes generelle indtryk løftes. Det kan ske på mange måder, men vil ofte kræve samarbejde mellem myndigheder og private, da der skal sættes ind over en bred front.

Sommerhusområdernes fremtid
Udviklingsmulighederne for sommerhusområder i Halsnæs Kommune

Byrådet vil

- sikre at kommunens sommerhusområder fortsat udgør en stor og vigtig rekreativ ressource i kommunen. Områderne har stor betydning både for dem, der kommer langvejs fra for at holde en afslappende ferie eller weekend i trygge, grønne naturomgivelser og for dem, der bor lokalt og bruger områderne til rekreative ture eller ophold.

knytter sig særligt til bevaring af de eksisterende områder og sikring af deres rekreative værdier. Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder i Halsnæs kommune jf. Fingerplanen, og der vurderes ikke at være behov for nye udlæg af sommerhusområder. Der er stadig enkelte tomme sommerhusgrunde. Desuden er der endnu enkelte mindre uudnyttede sommerhusområder.



4.1 Sommerhuse

Retningslinier

4.1 Der udlægges ikke nye sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til ferieformål.

4.2 Sommerhusområder må kun anvendes jf. gældende lovgivning til ferie og fritidsformål, som ikke har erhvervsmæssig karakter.

4.3 Sommerhusområder kan anvendes til sommerboligformål som f.eks. sommerhuse, liberale erhverv (se nedenfor), grønne områder og fællesanlæg samt aktiviteter, der ligner disse.

Minimumsgrundstørrelsen i sommerhusområder er 1200 m². Mindste grundlængde og bredde er 15 meter. Vejareal kan ikke indgå ved beregning af minimumsgrundstørrelsen.

4.4 Bebyggelsesprocenten i sommerhusområder er 15 procent.

Ved større sommerhusgrunde (over 1800 m²) må sommerhusboligen maksimalt være 250 m² selv om bebyggelsesprocenten giver mulighed for mere. Overdækkede arealer indgår i beregningen for sommerhusboligen. Småbygninger til f.eks. carport, garage eller udhusformål må højst være 50 m². Derudover må der opføres 2 småbygninger på under 10 m². Formålet er at bevare disse områders ofte meget åbne og grønne karakter.

4.5 Sommerhusbebyggelse må ikke være over 5 meter højt og må ikke være indrettet med mere end en etage uden udnyttelig tagetage.

4.6 Der skal være en biofaktor på 0,7 i sommerhusområder, dog på 0,8 i sommerhusområder med særlige naturværdier.



Biofaktoren er nærmere beskrevet i bilag 1.

Parkering skal ske på ubefæstede arealer, eller græsarmering. Der kan etableres fast belægning i carporte og garager.

4.7 Det skal sikres, at kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter i et område bevares. På samme måde skal særligt karakteristiske bebyggelser sikres.

Ved nybyggeri, ændringer af bygninger og facader skal byggeriet tilpasses området. Alternativt kan et større byggeri have sin egen særegne stil. For ældre bygninger skal enhver ændring af bygningens udseende være med respekt for bygningens oprindelige udseende, opdeling og konstruktion.

Bygninger, der er erklæret bevaringsværdige i en lokalplan eller kommuneplan må ikke ombygges udvendigt eller rives ned uden særlig tilladelse fra Byrådet.

Bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger er beskrevet i rammerne for de enkelte områder.

4.8 Der må generelt ikke være erhverv i sommerhusområder. Undtaget er liberalt erhverv jf. afsnit om erhverv i boligområder (i afsnit 3.3), idet indehaver af erhvervet dog skal være lovligt helårstilmeldt på adressen. Kravene for boligområder er skærpet, idet ejendommen ikke må skifte karakter, det vil sige, at der f.eks. ikke må skiltes eller være ansatte.

4.9 Ved lokalplanlægning af sommerhusområderne skal der tages særligt hensyn til områdernes rekreative værdier.

4.1 Sommerhuse

Retningslinier

Karakteristiske træk og sammenhænge skal søges bevaret og styrket. Det er for eksempel en særlig skovkarakter, bygningsmæssige værdier, åbninger i landskabet, markante bakker, skrænter, slugter med mere.

Der skal sikres stiforbindelser i sommerhusområderne, da områderne også har rekreative værdier for andre end dem, der bor der. Det er for eksempel stier fra baglandet til Kattegat og Roskilde Fjord, stier til udsigtspunkter, stier til og gennem særlige naturområder og så videre.

4.10 Det skal sikres, at privat udvendig belysning i sommerhusområder vælges og placeres, så den ikke er genegivende i forhold til naboer og områdets naturlige karakter.

4.11 Der må ikke skiltes på bygninger og grunde i sommerhusområderne.

4.12 I sommerhusområder må der ikke hensættes containere, skurvogne eller både med en længde på over 6,0 meter eller en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer herunder biler og campingvogne, ombyggede containere og ombyggede skurvogne. Der må ikke foretages udendørs oplag, herunder affald, møbler, hvidevarer, byggematerialer og lignende – med mindre det vurderes at være af underordnet betydning. Mindre oplag af haveaffald og kortvarige oplag af byggematerialer i forbindelse med byggeri er dog tilladt.

I alle områder kan for eksempel en uindregistreret bil dog henstilles i en helt lukket garage, så den ikke kan ses udefra.

4.13 Der må ikke opstilles fritstående

Lovgrundlag Planloven

Udpegningsgrundlag

Der er ikke ændret i udpegningsgrundlaget i forhold til Regionplan 2005. Dog er der udpeget sommerhusområde med særlige naturværdier i den tidligere Hundested Kommune på samme måde som det er gjort i Frederiksværk i forbindelse med Kommuneplan 2001.

master i sommerhusområder, som for eksempel antenne-, parabol-, mølle-, og lysmaster. Undtaget er dog master til fællesantennener og mobilantennener.

4.14 I skel mod vej, sti og naboer må der kun hegnes med levende hegn, som dog må støttes af åbne lave trådhegn. Faste hegn må kun opstilles som læhegn internt på grundene – for eksempel omkring en terrasse og skal holdes mindst 2,5 meter fra skel.

4.15 I sommerhusområder med særlige naturværdier (se kort 4.1.1.) gælder desuden følgende forhold:

- Den dominerende beplantning skal bestå af planter, der er almindelige i området, eller som kan finde naturligt indpas. Beplantningen på den enkelte grund skal, så vidt det er muligt, have samme karakter som beplantningen i området i øvrigt.

- Materialer, der anvendes til byggeri og andre anlæg, skal være domineret af naturmaterialer såsom træ, skifer, tegl, granit eller lignende. Der tillades ikke brug af reflekterende tagmaterialer. Stål, store glaspartier, beton og lignende må således kun anvendes som sekundære materialer. Farvevalget i disse områder skal være en del af jordfarveskalaen samt sort.

- Al byggeri skal placeres mindst 5,0 meter fra skel. Det omfatter også carporte, udhuse og lignende og småbygninger under 10 m².

