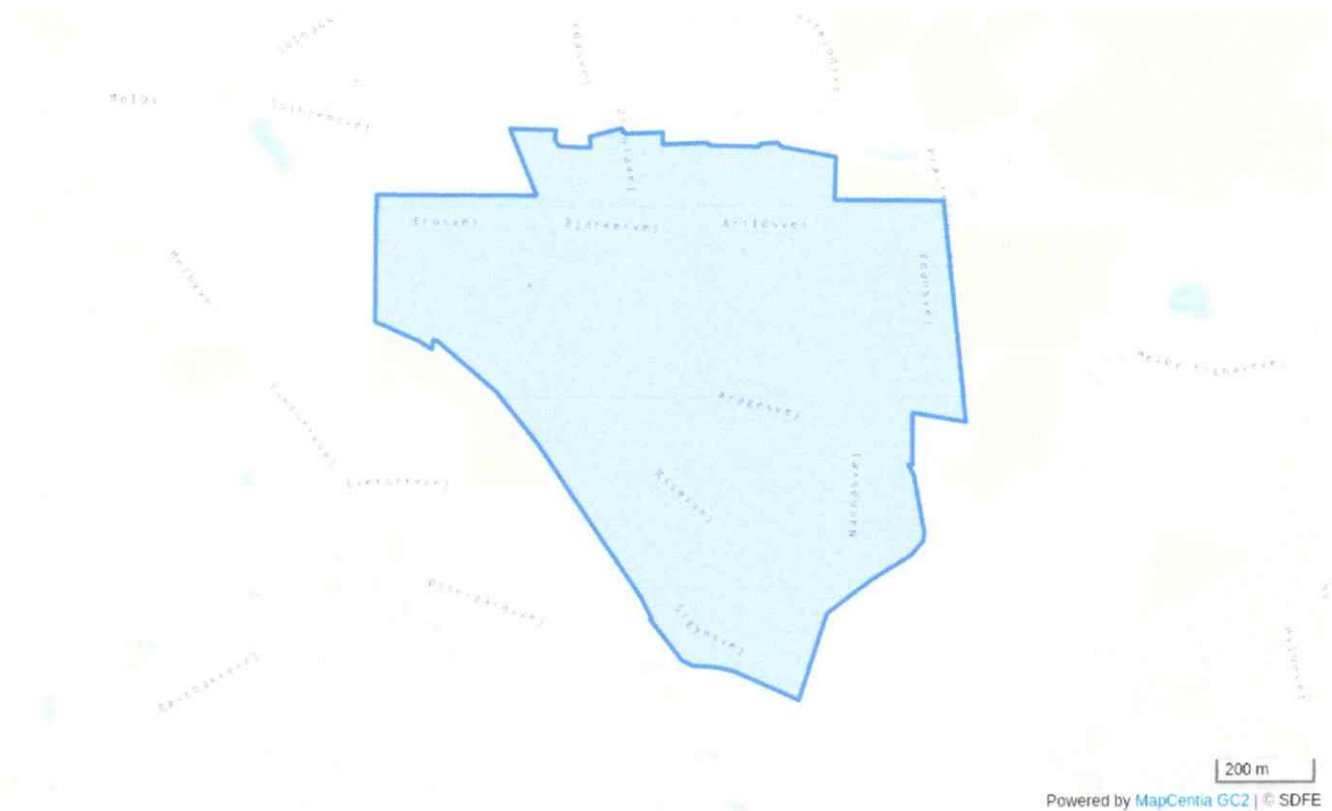


Præstelodden



Plannavn	Præstelodden
Plannummer	1.S15
Plandistrikt	Melby
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Min. grundstørrelse	1200
Områdets anvendelse	Sommerhusformål
Bemærkning til zonestatus	Sommerhusområde
Særlige bestemmelser	3.3, 4.1, 6.1, 6.2
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse

4.1 Sommerhuse

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 og for dem, der bor lokalt og bruger områderne til rekreative ture eller ophold.

Redegørelse

I Halsnæs Kommune er der ca. 8.600 sommerhuse, hvilket er et ret stort antal i forhold til antallet af helårsboliger.

Ca. 1.550 af sommerhusejerne har helårstilladelse.

Sommerhusområderne er en betydelig og vigtig rekreativ ressource i kommunen.

Sommerhusområderne har stor betydning både for dem, der kommer langvejs fra for at holde en afslappende ferie eller kommer på weekend samt for lokale der bruger sommerhusområderne som rekreativt område, hvor de kan gå en tur eller tage ophold. Ud over at mange af sommerhusområderne har en rekreativ værdi i sig selv, er flere af dem placeret tæt ved skov og strand, og benyttes derfor også som adgangsområde til disse. Det er vigtigt, at den rekreative og grønne karakter som kendetegner sommerhusområderne bevares og styrkes, så områderne fortsat kan have en identitet som sommerhusområder, og klart adskiller sig fra boligområder. Ligeledes er det vigtigt, at der fortsat er offentlig adgang til og gennem områderne, så både gæster og lokale kan få gavn af den oplevelse det er, at færdes gennem områderne.

I nogle sommerhusområder har Halsnæs Kommune vurderet, at der er særlige naturværdier, der bør beskyttes. Størstedelen af sommerhusområderne med særlige naturværdier ligger i en smal zone langs Nordkysten og Roskilde Fjord, men også inden i landet i kupperet terræn og op af skovarealer, er der sommerhusområder med særlige naturværdier. I første omgang er det vigtigt at sikre, at naturværdierne ikke forringes. I forbindelse med lokalplanlægning for disse områder kan dette ske f.eks. gennem bestemmelser omkring hegning, materialer, beskyttelse af eksisterende beplantningsudtryk m.m.

På lidt længere sigt er det vigtigt at værdierne i de enkelte områder styrkes og det generelle indtryk løftes. Dette arbejde vil ofte kræve samarbejde mellem myndigheder og private.

Sommerhusområdernes fremtid

I henhold til fingerplanen 2019 kan der på nuværende tidspunkt ikke udlægges nye sommerhuse i Halsnæs kommune. Det vurderes, at der på nuværende tidspunkt heller ikke er behov for nye udlæg, da der både er enkelte tomme grunde og mindre uudnyttede sommerhusområder. Udviklingsmulighederne for sommerhusområdet knytter sig derfor til de eksisterende områder, hvor de grønne og rekreative værdier skal sikres, så områderne også fremadrettet er attraktive for både sommerhusbeboerne og lokalbefolkningen.

Retningslinjer

Kort 4.1 - retningslinjer

4.1 Sommerhuse

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 og for dem, der bor lokalt og bruger områderne til rekreative ture eller ophold.

Redegørelse

Retningslinjer

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

4.1.2 Sommerhusområder må kun anvendes jf. gældende lovgivning til ferie og fritidsformål, som ikke har erhvervsmæssig karakter. Der kan dog etableres liberalt erhverv men kun hvis der er en lovlig helårsanvendelse (se nedenfor). Derudover kan områderne anvendes til sommerhusformål med grønne områder og fællesanlæg samt aktiviteter, der knytter sig til disse.

4.1.3 Minimumsgrundstørrelsen i sommerhusområder er 1200 m², hvis ikke andet er beskrevet i rammen for området. Mindste grundlængde og bredde er 15 meter. Vejareal kan ikke indgå ved beregning af minimumsgrundstørrelsen.

4.1.4 For sommerhuse og sekundærbebyggelse hertil gælder følgende:

Bebyggelsesprocenten i sommerhusområder er 15 procent, hvis ikke andet er nævnt i rammen for området. Dog må det samlede boligareal maksimalt være på 180 m², hvoraf sommerhuset maksimalt må udgøre 150 m². Anneksler må maksimalt være på 30 m². Det maksimale bygningsareal for en bygning er inklusiv integrerede eller sammenbyggede/tilbyggede udestuer og overdækkede arealer (for overdækninger dog fraregnet det, der i henhold til Byggeloven umiddelbart er muligt).

Der er enkelte rammer hvor boligarealet må være større. Det samlede bebyggede areal på en ejendom inkl. sekundærbygninger og overdækninger ikke må være større end 200 m², hvoraf garager, udhuse og andre sekundærbygninger i alt må udgøre maksimalt 80 m². Ingen sekundærbygninger må være større end 50 m².

Det er ikke tilladt at etablere overdækkede arealer på mere end 40 m² i alt på en sommerhusgrund.

Carporte og/eller garager kan eventuelt forbydes i enkelte områder gennem lokalplan, hvis særlige forhold taler derfor.

For eksisterende helårshuse og sekundærbebyggelse hertil gælder følgende:

Bebyggelse kan opføres i henhold til gældende bygningsreglement for helårshuse. Dette gælder f.eks. omfang, afstande til skel, højder med mere.

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

Sommerhusbebyggelse, der er forsynet med stråtag må være op til 6,5 meter højt.

4.1.6 Som udgangspunkt må der ikke terrænreguleres mere end +/- ½ meter og ikke nærmere skel end og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Ved byggeri og terrænregulering, skal det naturlige terræn/landskab respekteres mest muligt og underordne sig dette.

Nogle steder er landskabet meget kuperet, og der kan være behov for at regulere mere for at kunne

indplacere et byggeri. Det naturlige terræn skal dog altid være udgangspunktet og fastholdes i størst muligt omfang under hensyntagen til at muliggøre et byggeri. En regulering over +/- 0,5 meter skal dog ske mindst 2,5 meter fra skel.

Hvis naboer er enige, kan terrænregulering op til +/- ½ meter ske tættere naboskel - eventuelt gennem naboskel.

Ved terrænregulering skal det sikres, at vand ikke løber ind på nabomatrikler, herunder vej og sti.

Vedr. jordbalance se retningslinje 2.1.11 i klimakapitlet.

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

Biofaktoren beregnes som angivet i bilag 1.

4.1.8 Parkering skal ske på ubefæstede arealer, eller græsarmering. Der kan etableres fast belægning i garager. Adgangsveje til affaldsbeholdere skal forsynes med jævnt og kørefast underlag. I sommerhusområder skal det primært være faststampet grus.

4.1.9 Veje der i dag er etableret i grus, skal vedblive at være det.

4.1.10 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.

4.1.11 Der må generelt ikke være erhverv i sommerhusområder. Undtaget er liberalt erhverv jf. afsnit om erhverv i boligområder, 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.

4.1.12 I sommerhusområderne skal der tages særligt hensyn til områdernes rekreative værdier.

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.

4.1.13 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.

4.1.14 Det skal sikres, at privat udvendig belysning i sommerhusområder vælges og placeres, så den ikke giver gener i forhold til naboer og så det passer ind i områdets naturlige karakter. Der må alene opsættes belysning i forbindelse med parkeringsarealer samt ved gangarealet til sommerhusets hovedindgang.

4.1.15 I sommerhusområder skal graden af befæstede arealer udgøre så lille et areal som muligt - 30-50 m² afhængigt af områdets karakter og grundens størrelse. Der bør i størst muligt omfang anvendes permeabel belægning.

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

4.1.17 I sommerhusområder må der ikke hensættes:

- containere

- skurvogne
- 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.

4.1.18 Der må ikke opstilles fritstående master i sommerhusområder, som for eksempel antenne-, parabol-, mølle-, og lysmaster. Undtaget er dog master til fællesantennener og mobilantennener.

4.1.19 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. Der kan dog undtages, hvor et sommerhusområde ligger ud til en stærkt trafikeret vej/ betydende gennemfartsvej.

4.1.20 I sommerhusområder med særlige naturværdier 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.
- Alt byggeri, også småbygninger, skal placeres mindst 5,0 meter fra skel mod vej og sti. På ejendomme over 2.500 m² tillige også 5,0 meter fra skel mod nabo.

Energikilder

4.1.21 Solfanger- og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede eller på anden måde sikret mest muligt mod refleksion og genskin. Sådanne anlæg skal være sorte eller mørkegrå, og rammer skal være i samme farve som solcellerne, eller hele anlægget kan udføres i farver, der er tilpasset det eksisterende tag. Solceller og solfangere skal placeres umiddelbart over og i plan med facader og tagflader og må ikke rager ud over disse. Ved bevaringsværdige bygninger må der som udgangspunkt ikke opsættes sådanne anlæg, mens der i særligt følsomme områder skal tages særlige hensyn, eventuelt være forbud mod sådanne anlæg.

4.1.22 Varmepumper og lignende skal placeres på facaderne, så de er mest muligt skjult i forhold til det offentlige rum og tilpasses facadernes farve og materiale mest muligt. Ved bevaringsværdige bygninger samt i særligt følsomme områder skal der tages særlige hensyn, eventuelt være forbud mod sådanne anlæg. Varmepumper skal placeres så eventuelle støjgener genere naboer mindst muligt.

4.1.23 Husstands vindmøller, minimøller og lignende må ikke opsættes på bevaringsværdige ejendomme samt i følsomme områder, herunder særligt værdifulde sommerhusområder. I øvrige områder må sådanne møller kun opsættes, hvis de overholder gældende støjkrav og ikke fremstår som et markant teknisk anlæg.