




qweqwe

Lovgrundlag

[Planloven](#)

Udpegningsgrundlag

Der er ikke ændret i udpegningsgrundlaget i forhold til Kommuneplan 2009.

 Sommerhuse med særlige naturværdier

 Sommerhusområder

[Se kortet i stort format.](#)

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.

4.1.3 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.

4.1.4 Bebyggelsesprocenten i sommerhusområder er 15 procent, idet dog det samlede boligareal på en ejendom ikke må være større end 250 m², og det samlede bebyggede areal på en ejendom inkl. småbygninger ikke må være større end 300 m², hvoraf garager, carporte, udhuse og andre småbygninger i alt må udgøre 80 m².

En garage eller carport må ikke være større end 60 m².

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 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](#).

Parkering skal ske på ubefæstede arealer, eller græsarmering. Der kan

etableres fast belægning i carporte og garager.

4.1.7 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.

4.1.8 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.

4.1.9 Ved lokalplanlægning af 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.

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.

4.1.10 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.

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

4.1.12 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.

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

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

4.1.15 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 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

4.1.16 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.

4.1.17 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.

4.1.18 Husstandsvindmøller, 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.