

Lokalplanlægning for sommerhusområder

6. November 2022



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan, er en detaljeret plan med juridisk bindende bestemmelser for et afgrænset geografisk område i kommunen.

Det er Planloven, der regulerer, hvordan lokalplaner bliver til, hvad de kan anvendes til og hvornår de skal anvendes.

Det fremgår udtømmende af Planlovens § 15 stk. 2 hvad der kan reguleres i en lokalplan.

Hvad kan en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et område.

En lokalplan kan bl.a. bestemme: hvordan lokalplanområdet må anvendes, valg af materialer og udseende, placering og omfang af bebyggelse, veje, friarealer.



- og hvad kan en lokalplan ikke?

En lokalplan medføre ikke handlepligt.

Det betyder, at man må opretholde den bebyggelse og den anvendelse af en ejendom, som lovligt var etableret, før lokalplanen blev offentliggjort.

Kommunen kan ikke påbyde, at man ændrer anvendelse eller bebyggelse, så den svarer til den nye lokalplans bestemmelser.

Foretager man selv ændringer, skal man dog overholde lokalplanen, f.eks. hvis man udvider bygninger på ejendommen.

Altså: Eksisterende lovlige forhold kan en lokalplan ikke styre.

Kommuneplanen

Det er kommuneplanen der fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

Kommuneplanen er bindende for politikerne.

Halsnæs kommuneplan 2021 er netop blevet endeligt vedtaget, men er endnu ikke offentliggjort.



Kommuneplan 2021 - Forslag

[OM KOMMUNEPLANEN](#)[KLIMA](#)[HOVEDSTRUKTUR](#)[RAMMER](#)[HVAD GÆLDER FOR MIG](#)[BILAG](#)[KOMMUNEPLANTILLÆG](#)[Hovedstruktur](#) / [Fritid](#) / [Sommerhuse](#)

Sommerhuse

[Byer](#)[Fritid](#)[Sommerhuse](#)[Kolonihaver](#)[Friluftsmål](#)[Turisme](#)[Åbent land](#)[Teknik](#)[Vand](#)

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 feriemål.

4.1.2 Sommerhusområder må kun anvendes jf. gældende lovgivning til ferie og fritidsformål, som ikke har erhvervmæssig 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

Lovgrundlag

[Planloven](#)

Udpegningsgrundlag

Der er ikke ændret i udpegningsgrundlaget i forhold til Kommuneplan 2009 og 2013.

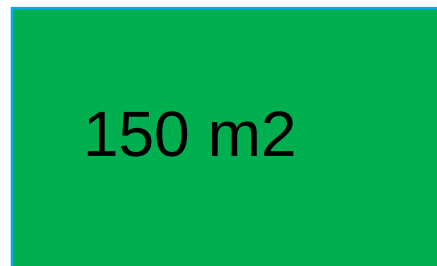


Halsnæs
Kommune

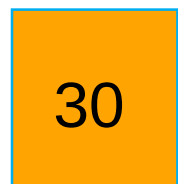
Kommuneplan 2021

Nye retningslinjer for sommerhuse – da det omhandler byggeri er kommuneplanen bildende for borgerne

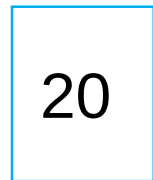
- **4.1.4** Bebyggelsesprocenten i sommerhusområder er 15 procent, hvis ikke andet er nævnt i rammen for området. Dog må det samlede boligareal maksimalt være på 180 m², hvoraf sommerhuset maksimalt må udgøre 150 m². Anneksen må maksimalt være på 30 m². Der er enkelte rammer hvor boligarealet må være større. Det samlede bebyggede areal på en ejendom inkl. småbygninger og overdækninger ikke må være større end 200 m², hvoraf garager, udhuse og andre småbygninger i alt må udgøre maksimalt 80 m².
- Det er ikke tilladt at opføre carporte i sommerhusområder. Det er muligt at opføre en garage pr. grund. Garage inklusiv eventuelt integreret skur må maksimalt være på 50 m².
- Øvrige småbygninger må ikke være større end 40 m².
- Det er ikke tilladt at etablere overdækkede arealer på mere end 50 m² i alt på en sommerhusgrund. Heraf må maksimalt 30 m² være integreret under sommerhusets tag. (De inderste 50 cm udhæng langs sommerhusets facader medregnes ikke heri jf. almindelige regler herom.)



Sommerhus

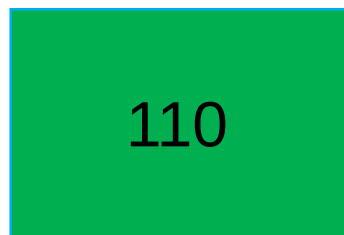


Anneks

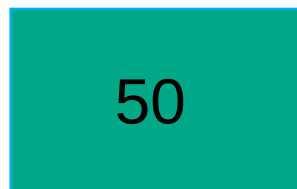


Rest

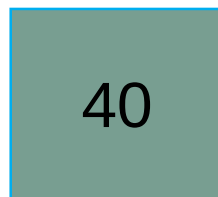
200 m2



sommerhus

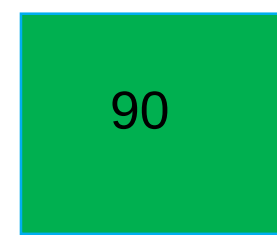


Overdækket
terrasse

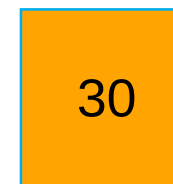


Garage

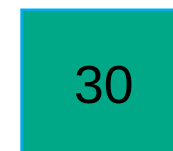
200 m2



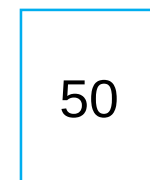
sommerhus



Anneks



Overdækket
terrasse



Rest

200 m2

Hvordan laver vi en lokalplan?

Når det er blevet besluttet at der skal udarbejdes en lokalplan for et område stater processen:

Inddragelse

Flyer til sommerhusejerne

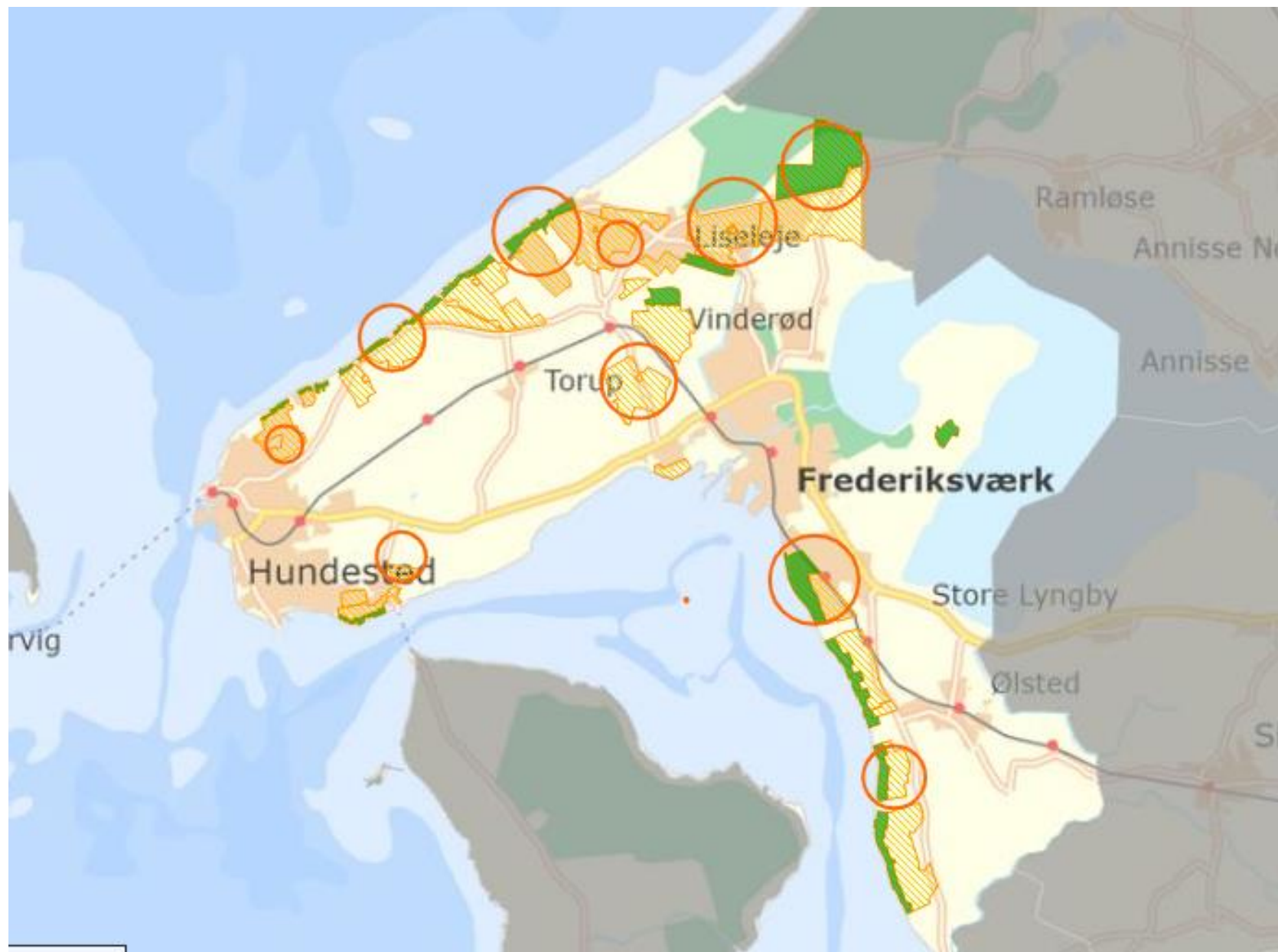
Kortlægning

ved skrivebordet og ude i området

Høring

Forslag til lokalplan udsendes i hele lokalplanområdet





Kan der blive afholdt et offentligt møde om lokalplaner for sommerhusområderne i Halsnæs Kommune?

Hvilke kriterier skal være opfyldt for at få opstartet en lokalplan?

Hvad kan foreningerne gøre?

Hvilke områder er man i gang med?

Vil det være opportunt at fremme lokalplaner for kommunerne langs Roskilde Fjord – nu hvor der er tale om kloakering?

Vil eller kan Halsnæs Kommune bruge Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune som samarbejdspartner?

Spørsmål ?



Hvad indeholder en lokalplan?

En **lokalplan** skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkning.

Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse.

Formålsparagraffen er vigtig, fordi den giver **lokalplanens** brugere et overblik over, **hvad** kommunalbestyrelsen vil opnå med de bestemmelser, der fastsættes i **lokalplanen**.

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanes formål

- Kan der blive afholdt et offentligt møde om lokalplaner for sommerhusområderne i Halsnæs Kommune?

Umiddelbar er det jo muligt, men det er tvivlsomt at det vil blive prioriteret i forhold til vores mange arbejdsopgaver. Og så er spørgsmålet vel også, hvad man kan opnå ved et offentligt møde om sommerhuslokalplaner. Når vi laver lokalplaner om sommerhusområder er de tilpasset de enkelte områder

- Hvilke kriterier skal være opfyldt for at få opstartet en lokalplan?

Der er ikke nogle faste kriterier. Typisk tager vi fat i en lokalplan for et sommerhusområde hvis vi kan se, eller får henvendelse om at der er ved at ske en udvikling i sommerhusområdet der er uhensigtsmæssigt i forhold til at sikres områdets karakter. Det kan f.eks. være hvis der kommer en masse fast bebyggelse op langs alle vejene eller hvis mange ældre sommerhuse bliver revet ned og der i stedet kommer sommerhus med helårskarakter.

Vi sætter også lokalplaner i gang hvis vi er ude og give et §14 forbud.

- Hvad kan foreningerne gøre

Områderne er jo individuelle og hvis man i et område ser at der sker uhensigtsmæssige ændringer, så kan man gå i dialog med Halsnæs Kommune.

I sidste ende er det en politisk beslutning hvilke lokalplaner der skal udarbejdes. Oftest bliver lokalplaner der bolig og erhvervsudvikling prioriteret højest.

- Hvilke områder er man i gang med?

Vi er lige blevet færdige med en meget stor lokalplan for Karsemose Syd.

I øjeblikket har vi henvendelser med ønske om lokalplan fra Grævlingehøj, Kikehavn og Melby Enghave

- Vil det være opportunt at fremme lokalplaner for kommunerne langs Roskilde Fjord – nu hvor der er tale om kloakering?