

Baggrundsnotat- sommerhuse

I Høje-Taastrup Kommune har vi sommerhuse i udlagte sommerhusområder og sommerhuse spredt beliggende i landzone.

Der skelnes i planloven mellem, hvorvidt sommerhuset er placeret i et udlagt sommerhus område eller i landzone. I landzone reguleres efter planlovens landzonebestemmelser §§ 34-38.

For sommerhuse i udlagte sommerhusområder gælder særlige regler.

Lovgivning og statslige interesser

Planloven

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til sommerhusområder, jf. § 11, stk. 1 nr. 3.

Som udgangspunkt, kan der ikke etableres nye sommerhuse på ubebyggede arealer i landzone, da dette vil være i modstrid med planlovens landzonebestemmelser, der har til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Fingerplanen 2013

Der kan ikke udlægges arealer til nye sommerhusområder, jf. Fingerplanens § 3 nr. 5.

Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen

Områder til sommerhuse fastlægges via et landsplandirektiv. Det vil sige, at nye udlæg af sommerhusområder alene kan fastlægges af staten.

Det er et statsligt krav, at eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til feriemål. Det er en statslig interesse, at eksisterende større sommerhusområder forbedres af hensyn til både turismen og friluftslivet.

Den regionale Udviklingsplan 2012

Ingen bemærkninger

Eksisterende kommunale planer

Der er udlagt 4 sommerhusområder i kommunen:

1. Område ved Strømsvej
2. Område ved Hovmarken
3. Område ved Enghavegårdsvej
4. Område ved Kathrineberg

Fælles for områderne er, at der kan bygges i 1 etage og med en bebyggelsesprocent på 10 % af grundens areal. Dette har bevirket, at der på større sommerhusgrunde er blevet bygget huse på over 200 m².

Forslag til ændring af kommuneplanens rammer og baggrund herfor

Størrelse på sommerhuse i sommerhusområder

Kommuneplanens eksisterende rammer for sommerhusområder har bevirket, at områderne har fået udseende af miniparcelhus-områder, hvilket giver anledning til udbredt praksis med ulovlig helårsbeboelse, hvor der er dækadresse andet steds end i sommerhuset. Det bør der-

for overvejes, hvorvidt der i kommuneplanen bør stilles krav til bebyggelsens materialevalg og udformning for at fastholde områdets karakter af sommerhusområde.

Ligesom det bør overvejes om kommuneplanrammerne for, hvor meget der kan bebygges i sommerhusområder bør ændres til en maksimalstørrelse på sommerhusene i området.

Det vurderes at være hensigtsmæssigt at tilføje en retningslinje i kommuneplanen, der fastlægger en maksimal størrelse på sommerhuse i sommerhusområder på 150 m².

De 150 m² er fremkommet ved at en normal sommerhusgrund er på 1000 – 1200 m² og bebyggelsesprocenten er ifgl BR10 15 %. Og så er der også taget hensyn til de noget sårbare områder som vore sommerhusområder ligger i. Kommune skal have mulighed for et nedlægge et § 14-forbud, hvis der skulle komme en ansøgning ind på et meget stort sommerhus på en meget stor grund.

Sommerhuse i landzone

Høje-Taastrup Kommune har en praksis om at give landzonetilladelse til tilbygning af sommerhuse op til 100 m². Der er desuden servitutter ved Kirkestien i Sengeløse, der giver ret til opførelse af 100 m² sommerhus i landzone.

Forslag om ny retningslinje for maksimal størrelse på sommerhuse i sommerhusområder, vurderes ikke at have indflydelse på praksis om tilladelse til tilbygning af sommerhuse i landzonen.

Sommerhusområde ved Kathrineberg

Sommerhusområde ved Kathrineberg bør udgå af kommuneplanens rammer som sommerhusområde, da det er et lavbundsareal, der er fysisk vanskeligt at bebygge.

Da sommerhusområder fastlægges ved landsplandirektiv, anmoder Byrådet med hørings svar til forslag til Fingerplan 2013, Naturstyrelsen om, at området udtages af Fingerplan 2013.

Dette er sket med den endeligt vedtagne Fingerplan 2013. Ramme 4050 udgår derfor. Området er en del af kommuneplanens udpegning af øvrige lavbundsarealer.

Forslag til nye retningslinjer i kommuneplan 2014

- Der kan maksimalt bygges op til 150 m² sommerhus i de udlagte sommerhusområder.

Kommuneplan 2010	Kommuneplan 2014
<p>Landområder med særlig status Nogle arealer i landområdet har en særlig anvendelsesmæssig status. Deres beliggenhed er vist på kort 7.2.1, og rammerne for lokalplanlægningen fastlægger mere detaljerede bestemmelser <i>(Adm bemærkn.: Det gælder kun for kolonihaver og landzonelandsbyer – de udlagte sommerhusområder er ikke placeret i landzone, men i sommerhusområder. Teksten til kort skal omformuleres, for så vidt angår de udlagte sommerhusområder).</i></p>	<p><i>(Indsættes som indlednings til afsnit om sommerhusområder, landzonelandsbyer og kolonihaver)</i></p> <p>Landområder med særlig status I det åbne land findes områder, der har en særlig status. Det drejer sig om mindre landsbyer, kolonihave- og sommerhusbebyggelse i landzone, samt områder udlagt til sommerhusområder. Områdernes beliggenhed er vist på kort XX</p>
<p>Sommerhuse</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sommerhuse kan kun etableres i de eksisterende sommerhusområder i den nordlige del af kommunen, se retningslinjekort 7.2.1. 2. Områdernes beliggenhed er matrikuleret afgrænset i rammerne for lokal- 	<p>Sommerhuse</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sommerhuse kan kun etableres i de eksisterende udlagte sommerhusområder i den nordlige del af kommunen, se retningslinjekort xx. 2. Områdernes beliggenhed er afgrænset i rammerne for lokalplanlægningen.

<p>planlægningen. (<i>adm. bemærk.: mindre omformulering</i>)</p> <p>3. Der kan ikke overføres nye arealer til sommerhusområde.</p>	<p>3. Der kan ikke overføres nye arealer til sommerhusområde.</p> <p>4. Der kan maksimalt bygges op til 150 m² sommerhus i de udlagte sommerhusområder. (ny retningslinje)</p>
---	---

Til indarbejdelse i forslag til Kommuneplan 2014:

Landområder med særlig status

- I det åbne land findes områder, der har en særlig status. Det drejer sig om mindre landsbyer, kolonihave- og sommerhusbebyggelse i landzone, samt områder udlagt til sommerhusområder. Områdernes beliggenhed er vist på kort XX (Indsættes som indlednings til afsnit om sommerhusområder, landzonelandsbyer og kolonihaver)

Retningslinjer for Sommerhuse

Retningslinjekort: Sommerhuse

Sommerhuse kan kun etableres i de eksisterende udlagte sommerhusområder i den nordlige del af kommunen, se retningslinjekort XX.

Områdernes beliggenhed er afgrænset i rammerne for lokalplanlægningen.

Der kan ikke overføres nye arealer til sommerhusområde.

Der kan maksimalt bygges op til 150 m² sommerhus i de udlagte sommerhusområder.

Redegørelse

Redegørelseskort: eksistere ikke – her henvises til retningslinje kortet (3.2.2.)

Mål

Det er et mål at fastholde, at kommunens få udlagte sommerhusområder fremstår og anvendes i overensstemmelse hermed.

Baggrund for retningslinjer

Kommunen rummer ganske få sommerhusområder jf. retningslinjekortet. Udlæg af sommerhusområder sker ved landsplandirektiv.

Lovgivning og overordnede planer

Lovgivning

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til sommerhusområder, jf. § 11, stk. 1 nr. 3.

Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, § 3, nr. 5, kan der ikke udlægges arealer til nye sommerhusområder i Høje-Taastrup Kommune..

Statslige interesser

Det er et statsligt krav, at eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til ferieformål. Det er en statslig interesse, at eksisterende større sommerhusområder forbedres af hensyn til både turismen og friluftslivet.

Kildeliste

Lovgivning:

- Lov om planlægning", lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 (Planloven)

Overordnede planer:

- "Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning", Miljøministeriet 2013
- "Regional Udviklingsplan", Region Hovedstaden 2012
- "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2013", Miljøministeriet 2011