

# Lokalplan nr. 78

for et grønt område mellem godshavnen og byen



# Hundested Kommune



# **Indhold**

## **Redegørelse - side 4-6**

Lokalplanområdets beliggenhed

Baggrund og formål med lokalplanen

Eksisterende forhold

Lokalplanens indhold

Forhold til anden planlægning

Lokalplanens gennemførelse

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Støj

## **Bestemmelser - side 7-9**

Indledning

Formål

Afgrænsning

Område og zonestatus

Områdets anvendelse

Udstykning

Vej- og sti- og parkeringsforhold

Bebyggelse

Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

Terræn og jordbehandling

Beplantning

Områdets indretning

Udformning og materialer

Forudsætning for ibrugtagen

Lokalplanens retsvirkninger

## **Påtegning om vedtagelse - side 10**

## **Kortbilag 1 - side 11**

# Redegørelse

## Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i Hundested by, mellem den sydlige del af havnen og centerområdet.

## Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være inden for kommuneplanernes rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Ved at offentliggøre forslag til lokalplan sikres det, at kommunens borgere og virksomheder får kendskab til planlægningen, og lejlighed til at gøre deres synspunkt gældende inden Byrådet behandler lokalplanen endeligt.

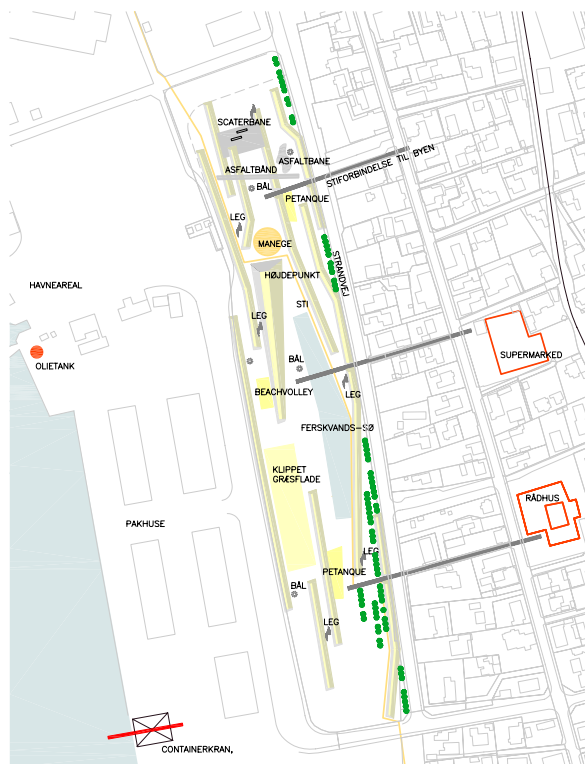
Siden 1989 har der været planer om at gøre arealet mellem godshavnen og byen til et indbydende og brugbart grønt område. I 2002 fik kommunen fondstilsbud til at udvikle et konkret projekt – Projekt Mellemrummet.

I efteråret 2003 blev der indkaldt idéer og forslag til aktiviteter på området. En styregruppe sammensat af borgere og kommunens administration udarbejdede et revideret skitseforslag til Projekt Mellemrummet, på grundlag af borgerne idéer.

Formålet med lokalplan 78 er, at fastlægge de planmæssige rammer for hvordan området skal tilføres rekreative kvaliteter - dvs. et sæt spille-regler, som et konkret projekt skal holde sig indenfor.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af det åbne areal mellem havnen og byen, samt den del af Strandvejen som ligger langs med arealet. Området opstod ved opfyldning i slutningen af 1960'erne, i forbindelse med udvidelsen af havnen og etablering af det ny færgeleje til Hundested-Grenåfærgen. Arealet blev aldrig taget i brug, og på nær enkelte hundeluffere, petanquespillere og omreisende cirkus henligger området som et ingenmandsland.



*Styregruppens skitseforslag er et eksempel på hvordan området kan udformes, indenfor rammerne af lokalplanen.*

Jordbunden på det åbne areal er indpumpet sand. Fladen er mere eller mindre dækket af forskellige græsser og urter. Spredt på arealet er der enkelte klynger af buske og mindre træer. I det nordvestlige hjørne er der anlagt to petanquebaner og et læskur.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at gøre det grønne område mere indbydende og brugbart, med udgangspunkt i principperne i Projekt Mellemrummet. Det bliver muligt at forme terrænet til et system af græsklædte volde og lavninger, som kan danne ramme om forskellige aktiviteter og anlæg. Eksempler på aktiviteter og anlæg kan være skaterbane, arealer til forskellige boldspil, en sø, naturlegeplads, bålplads m.m. Anlæg og aktiviteter skal indpasses i naturen og fordeles, så de fleste og de mest „bymæssige“ anlæg placeres i den nordlige del af arealet. Stier, dels på arealet og dels på tværs af Strandvejen, skal sikre at der bliver en god tilgængelighed til området.



## Forhold til anden planlægning

### *Kommuneplanen*

Lokalplanområdet er omfattet af følgende bestemmelser i kommuneplan 1997-2008, område OFF-3 (rekreativt grønt friareal øst for havneområdet):

*Områdets anvendelse fastlægges til of-  
fentlige formål (rekreativt grønt areal)*

*Indenfor området må der ikke opføres  
bygninger eller anlæg.*

### *Regionplanen*

Lokalplanområdet er omfattet af følgende bestemmelser i regionplanen:

Området er udpeget som kystkile (kap. 2.5 Fri-luftsliv og Turisme), og er omfattet af følgende bestemmelser:

*„Landzonestatus i kilerne skal opret-  
holdes, og de omliggende by- og som-  
merhusområders bebyggelsesmæssige  
afgrænsning skal fastholdes. Ved udar-  
bejdelse af projekter, planlægning og  
administration skal muligheden for ad-  
gang og oplevelse indarbejdes.“*

Der må ikke plantes skov på arealet (kap. 2.7 Skovrejsning).

Området er udpeget som „beskyttelsesområde, land“ (kap. 4.1 Beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber), og er omfattet af følgende bestemmelser:

*„I beskyttelsesområderne må der ikke  
inddrages arealer til byudvikling“.*

*„I beskyttelsesområderne må den nu-  
værende tilstand og arealanvendelse  
kun ændres, hvis det ikke forringer om-  
rådernes kvaliteter“.*

*„I beskyttelsesområderne skal mulig-  
hed for adgang og oplevelse styrkes un-  
der hensyntagen til områdernes sårbar-  
hed“.*

### *Kystnærhedszonen*

For anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Området er tænkt som Hundested Bys bidrag til perlerækken af grønne områder langs kysten af Halsnæs. Lokalplanen skaber mulighed for en udsigtsbakke, som vil skabe visuel kontakt til fjorden, kystlandskabet mod syd, og havneområderne mod nord. Bakken, samt de grupper af beplantning, som lokalplanen også skaber mulighed for, vil punktvis sløre den visuelle kontakt mellem godshavn og by.

## Lokalplanens gennemførelse

Området for lokalplanen er ejet af Hundested Kommune. Byrådet har principgodkendt et projektprogram for Projekt Mellemrummet, med følgende milepæle:

*Februar 2004: Byrådet behandler lo-  
kalplanforslaget*

*Marts--maj 2004: Lokalplanforslaget  
sendes i høring*

*Juni 2004: Byrådet behandler lokalpla-  
nen endeligt (i projektprogrammet står  
der maj, men det kan ikke nås). Byrå-  
det tager stilling til anlægsbevilling.*

*August 2004: Byrådet tager stilling til  
udbudsmateriale*

*Oktober 2004: Anlægsarbejdet igang-  
sættes og afsluttes forsommeren 2005.*

## Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Området (minus Strandvejen) er omfattet af strandbeskyttelse. Det betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af området (Naturbeskyttelseslovens §15).

Frederiksborg Amt kan i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse (Naturbeskyttelseslovens §65). Det betyder, at ethvert anlæg, ud over at skulle overholde lokalplanens bestemmelser, også skal opnå dispensation fra amtet, på grundlag af et konkret projekt.

Området er pålagt byggelinier langs vest- og sydsiden til sikring af „Halsnæsvejen“ og dennes tilslutning til Fjordvejs forlængelse. Frederiksborg Amt er myndighed.

### **Støj**

Det må tages som en forudsætning for områdets anvendelse, at området er placeret bynært og som nabo til en driftig havn, i modsætning til en række af kommunens andre grønne områder som ligger mere perifert.

Området vil, med sin placering være påvirket af vejstøj og støj fra havnens drift. Som følge af områdets placering op mod havnen kan det accepteres at de vejledende støjkrav for område-typen overstiges, så længe kravene i „lokalplan nr. 64 Hundested Havn - Søtransportcenter“ overholdes ved skel.

Områdets kommende struktur, med langsgående jordvolde, vil virke støjdæmpende både internt i området og for de bagvedliggende boliger, både når det drejer sig om ekstern støj og eventuelle støjende aktiviteter i området.

# Bestemmelser

## § 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lbk. nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §3:

## § 2 Formål

- 2.2 Lokalplanens formål er:
- at gøre området indbydende og anvendeligt som rekreativt grønt område
  - at forme et landskab af langsgående græsklædte volde og lavninger der skaber variation og struktur, herunder også et enkelt udsigtspunkt
  - at indpasse nye rekreative aktiviteter og elementer i den grønne struktur
  - at forbinde området med byen med en langsgående og flere tværgående stier
  - at fastholde et overordnet præg af naturområde (strandeng), herunder at tilpasse nye elementers størrelse, placering, udformning og materialer

## § 3 Afgrænsning

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 98, 3hp, 3ho og 3hk, samt del af litra „p“ (Strandvejen), alle Hundested By, Torup.

## § 4 Område og zonestatus

- 4.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i område A, B, C og D (vej).
- 4.2 Lokalplanområdet er landzone.

## § 5 Områdets anvendelse

- 5.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentligt rekreativt grønt område, undtaget område D, som er vejareal.

- 5.2 I den nordlige del af området kan der, på grundlag af et konkret projekt, overføres areal til vejareal (til udvidelse af Færgevejen), i det omfang det er nødvendigt for at sikre den trafikbetjening af Hundested Havn, som er forudsat i lokalplan 64.

## § 6 Udstykning

- 6.1 Området kan ikke udstykkes.

## § 7 Vej- og sti- og parkeringsforhold

- 7.1 Der kan anlægges en langsgående sti i det grønne område og flere tværgående stier.
- 7.2 Den langsgående sti skal skabe den bedst mulige forbindelse mellem kyststien mod Lynæs i syd og lystbådehavnen i nord. De tværgående stier skal skabe den bedst mulige forbindelse mellem det grønne område og byen.
- 7.3 Stierne skal udføres med fast og skridsikker overflade. Der skal enten være niveaufri adgang eller adgang via rampe til stierne.
- 7.4 De tværgående stier kan udføres som hastighedsdæmpende „bump“ hvor de krydser Strandvejen.
- 7.5 De tværgående stier kan på det grønne område udføres som træbroer i niveau med Strandvejen.
- 7.6 Der kan etableres parkeringspladser langs Strandvejen.

## § 8 Bebyggelse

- 8.1 Der må ikke opføres bygninger i området.
- 8.2 Flytbare telte eller pavilloner, som ikke er opstillet permanent, er undtaget for kravet i § 8.1.

## § 9 Terræn og jordbehandling

- 9.1 Terrænet i det grønne område skal formes til et landskab af langsgående volde og lavninger.
- 9.2 Terrænet må maksimalt reguleres +/- 1,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 9.3 Der må anlægges en enkelt bakke som overstiger højdekra­vet i § 9.2. Det er ud­sigtspunktet, som på det højeste sted må være op til 5 meter højere end det eksis­terende terræn.
- 9.4 Der skal tages udgangspunkt i den eksis­terende sandbund. Jordforbedring skal begrænses til det, der er nødvendigt for at hindre sandflugt og for at skabe grundlag for et robust plantedække, jf. dog § 10.3. Der må ikke tilføres foruren­et jord til om­rådet.
- 9.5 Bunden af søer kan anlægges lavere i ter­rænet end anført i § 9.2.

## § 10 Beplantning

- 10.1 Planter skal være hjemmehørende og til­passet naturtypen (strandeng).
- 10.2 Volde og lavninger skal være dækket af „vildtvoksende“ græsser / urter.
- 10.3 Der kan etableres mindre arealer med klippet græs. Her kan der udføres den jordforbedring der er nød­vendig for at gøre arealerne egnede til boldspil.
- 10.3 Der kan plantes spredte grupper af buske og mindre træer i området, efter en samlet beplantningsplan.

## § 11 Områdets indretning

- 11.1 Område A skal anvendes til de mest „by­mæssige“ rekreative aktiviteter. Følgende elementer må kun placeres i område A:
  - skaterbane
  - asfaltarealer til boldspil
  - manege til arrangementer
- 11.2 Asfalt- og flisebelagte arealer og større grusarealer må kun placeres i område A. Dog kan den langsgående sti udføres i et af ovenstående materialer gennem alle tre områder.
- 11.3 Udsigtspunktet må kun placeres i område B.
- 11.4 Følgende elementer kan placeres frit, un­der hensyntagen til kravene i §12:
  - søer
  - naturlegepladser
  - bål- / grillpladser
  - græsarealer til boldspil
  - beachvolleybaner
  - petanquebaner
  - borde / bænke
- 11.5 Der kan placeres andre rekreative aktivi­ter og elementer i det grønne område end de nævnte, under hensyntagen til kra­vene i §12.

## § 12 Udformning og materialer

- 12.1 Størrelsen på de enkelte rekreative aktivi­tetsarealer skal begrænses.
- 12.2 De enkelte rekreative arealer og elementer skal indpasses i terrænet.
- 12.3 Arealer og elementer skal så vidt muligt udføres i materialer som er „naturlige“ for en strandeng, eksempelvis træ og natur­sten.



- 12.4 Asfalt- og flisebelagte arealer og større grusarealer (ud over den langsgående sti) må tilsammen maksimalt udgøre 10% af det grønne områdes samlede areal.
- 12.5 Asfaltarealer skal udføres med en gruslignende overflade, undtaget på arealer hvor specielle funktionskrav umuliggør dette.

### **§ 13 Forudsætning for ibrugtagen**

- 13.1 Etablering af grundstrukturen (beplantede volde og lavninger, samt stier) er en forudsætning for ibrugtagen af de enkelte rekreative arealer og elementer.


### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 14.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).
- 14.5 Lokalplanens bestemmelser erstatter krav om landzonetilladelse til etablering af grundstrukturen (beplantede volde og lavninger, samt stier), samt de i §§ 11.1, 11.3, og 11.4 nævnte anlæg.
- 14.6 Etablering af andre anlæg (jf. § 11.5) vil kræve landzonetilladelse.

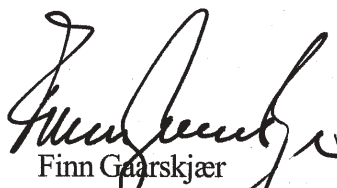
## Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den 23. februar 2004

På Byrådets vegne



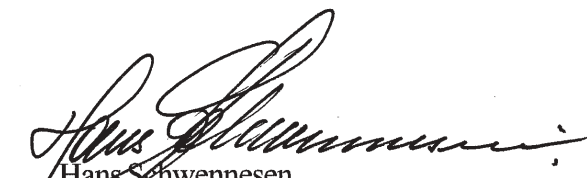
Hans Schwennesen  
Borgmester



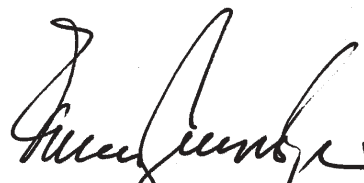
Finn Gaarskjær  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 21. juni 2004

På Byrådes vegne

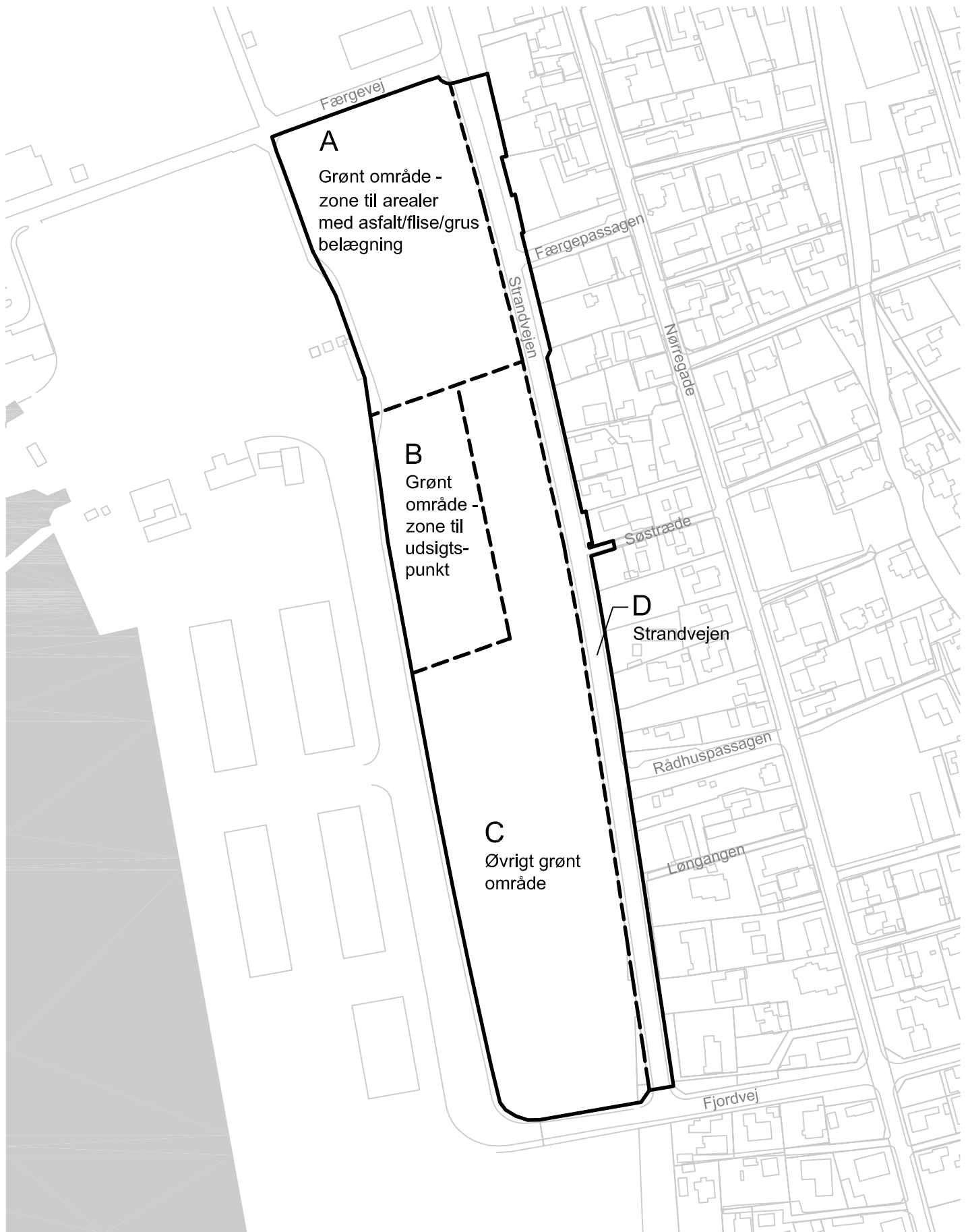


Hans Schwennesen  
Borgmester



Finn Gaarskjær  
Kommunaldirektør

# Kortbilag 1 - lokalplanområdets afgrænsning og opdeling



mål 1:2500