



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 15 stk.

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 01.02.05-p16-14-19

Kommunenr. 260

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?	3
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?	3
Tillæggets baggrund	3
Tillæggets formål og indhold	3
Vedtagelsespåtegning.	8

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?

Al fysisk planlægning er reguleret af Planloven. Dvs. forhold om områders anvendelse til f.eks. byggeri, offentlige institutioner osv.

I kommunerne styres den overordnede fysiske planlægning gennem kommuneplanen. Der skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøres en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde en beslutning om enten at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

I løbet af fireårsperioden kan der dog opstå situationer, hvor kommuneplanen ikke rækker. Her er det så muligt at lave et tillæg til kommuneplanen. Tillægget muliggør en ændring af anvendelsesmulighederne for lige præcis det område, der er aktuelt.

Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til det nye tillæg. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet tillægget endeligt.

Tillæggets baggrund

I forbindelse med Byrådsbeslutningen i november 2019 om det byggeprojekt, der kan realiseres på Nordmolen, er der sket nogle mindre ændringer af projektet. Det aftalte medfører, at rammerne for områderne 8.B8 og 8.B9 skal ændres i mindre omfang.

Tillæggets formål og indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at tilrette kommuneplanrammerne for Nordmolen i Hundested, så de matcher det projekt, der er indgået aftale om, kan opføres i området. Dette medfører en ændring på beskrivelse af højderne i rammeområde 8.B8 og af bebyggelsesomfang og område i rammeområde 8.B9.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Påvirkning af Natura2000-område

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 153 "Havet mellem Hundested og Rørvig". Natura2000-området ligger som direkte nabo til lokalplanområdet.

Lokalplanområdets nuværende karakter som egentligt havneanlæg, det vil sige mole inklusiv stor

asfalteret flade med fire mindre bygninger og en stor grøn lagerhal, medfører at udmøntningen af lokalplanen lokalt ikke antages at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området. Dette skyldes, at hverken arter eller diverse naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura2000 området i dag direkte eller indirekte udnytter eller påvirkes (positivt eller negativt) af mole/havnearealet og dets nuværende drift.

Det er derfor Halsnæs Kommunes vurdering, at en implementering af lokalplanen ikke vil medføre ændringer i forhold til status quo jævnfør ovennævnte betragtninger.

Forbehold for anlægsfase-påvirkninger

Der tages dog i nærværende udtalelse forbehold for, hvorvidt kommende byggeri i dets anlægsfase herunder afledte effekter på vandkvalitet, støj og forstyrrelsesniveau af arter på Natura2000-områdets udpegningsgrundlag skal undergå en egentlig konsekvensvurdering i forhold til Natura2000-lovgivningen. Det er vurderet nærmere i miljørapporten, og det vurderes ikke at medføre nogen konsekvenser.

Påvirkning af bilag IV-arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til eller registreret forekomst af bilag-IV arter på havnearealet. Det er Halsnæs Kommunes vurdering, at det er usandsynligt at eksisterende byggeri og havneareal er levested i bred forstand for arter opført på bilag IV.

Nærværende screening forudsætter, at lokalplanen ikke medfører ændringer (eks. afledte ændringer som følge af dræning og eller tilledning af overfladevand mv.) som kan påvirke det marine områdes funktion som yngle- raste- og fødesøgningssted negativt.

På baggrund af ovenstående forbehold, vurderer Halsnæs Kommune, at lokalplanen, ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Klima

Området er, som en del af et større område, i klimatilpasningsplanen fra 2013 udpeget som risikoområde i forhold til havstigning. Udpegningsgrundlaget viser, at der ved 50-års og 100-års hændelser forventes at komme vand på terræn. Projekter tager højde for dette ved at sikre byggeriet for midlertidige og potentielt permanente vandstandsstigninger i fjorden, ved at fastlægge gulvkoten i alt byggeri til minimum kote 2.8. Dette er ca. 80 centimeter over molens nuværende terræn.

Det er hensigten at sikre området mod skybrud ved at lede regnvand fra både tage og terræn til fjorden. Dette kræver, at regnvandet ikke forurennes, eller alternativt renses i filtre, inden det ledes i fjorden. En sådan løsning med udledning til fjorden vil kræve en tilladelse fra myndighederne, hvori der indsættes nødvendige betingelser.

Rammeplanområde 8.B8 og 8.B9



Rammerne som de er i Kommuneplan 2013.



Rammerne som de vil være efter vedtagelse af Kommuneplantillæg 40. Ændringerne i rammernes udstrækning er alene sket omkring det gamle Grenå-færgeleje og for område 8.B9.

Rammerne for området er i Kommuneplan 2013 følgende:

Plannavn	8.B8 Nordhavn
Plandistrikt	Hundested
Max. Bygningshøjde	11 m
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Byggekvote på 7000 m ²
Max. Antal etager	2½ til 3 max. højde 11 meter. Enkelt bygning på 7 etager (max. 22 m)
Anvendelse	Boligformål, se bemærkninger
Bemærkning	Området kan anvendes til boligformål, kulturelle formål, offentlige formål og privat service, som f.eks. café, restaurant, hotel og liberalt erhverv. Indtil der er udarbejdet lokalplan for boliger, kan området fortsat anvendes til eksisterende lovlige havneformål. Af bilag B fremgår det, at der i et mindre område i det nordvestlige hjørne kan opføres en 7 etagers bygning på max. 22 meter. Byggeknoten rummer såvel det 2,5 – 3 etagers byggeri som det 7 etagers byggeri. Boligandelen må maksimalt udgøre 85 % af byggeknoten. Ved lokalplanlægning eller anden projektplanlægning skal der redegøres for bygningens indvirkning på kystlandskabet. Der skal skabes opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet. Ved boligbyggeri skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder kunne overholdes.
Her gælder også	3.3, 3.5, 3.6, 6.1, 6.2

Plannavn	8.B9 Opfyld i havnebassin
Plandistrikt	Hundested
Max. Bygningshøjde	7 m
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	Max 500 m ² byggeri
Max. Antal etager	2, max. højde 7 meter
Anvendelse	Boligformål uden boliger
Bemærkning	Området kan overføres til byzone ved lokalplanlægning. Området kan anvendes til café, klublokaler, restaurant, liberalt erhverv. Ved byggeri skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i centerområder kunne overholdes.
Her gælder også	3.3, 3.6, 6.1, 6.2

Rammerne for området bliver i Kommuneplantillæg nr. 40 følgende:

Plannavn	8.B8 Nordhavn
Plandistrikt	Hundested
Max. Bygningshøjde	12 meter i gavle på de treetagers bygningsdele, ellers 11 meter. Alt målt fra kote 2,8 meter af hensyn til klimasikring.
Zonestatus	Byzone. Lille hjørne i vest skal overføres til byzone.
Bebyggelsesprocent	Byggekvote på 6.300 m ² , herunder 5.800 til boliger og 500 til erhverv.
Max. Antal etager	2 til 3
Anvendelse	Boligformål m.m. – se bemærkninger. Alle boliger skal anvendes til helårsbeboelse
Bemærkning	Området kan anvendes til boligformål, kulturelle formål, offentlige formål



	<p>og privat service som f.eks. café, restaurant, hotel og liberalt erhverv. Indtil der er udarbejdet lokalplan for boliger, kan området fortsat anvendes til eksisterende lovlige havneformål.</p> <p>Ved lokalplanlægning eller anden projektplanlægning skal der redegøres for bygningens indvirkning på kystlandskabet.</p> <p>Stueetagerne mod det nuværende havnebassin i byggefelt 1 og 2 (mod sydvest/promenaden) skal anvendes til publikumsrelaterede formål som kulturelle formål, offentlige formål og serviceerhverv (som f.eks. administration, liberale erhverv, butikker og restauranter), og der skal være flere forskellige af disse. Stueetagen i byggefelt 3 må anvendes til boligformål publikumsrelaterede formål samt til hotel til ferieformål af kortere varighed.</p>
Her gælder også	3.3, 3.5, 3.6, 6.1, 6.2

Plannavn	8.B9 Opfyld i havnebassin
Plandistrikt	Hundested
Max. Bygningshøjde	6 meter
Zonestatus	Landzone – skal overføres til byzone i lokalplan
Bebyggelsesprocent	Bebyggelsesrammen fastlægges endeligt i senere planlægning
Max. Antal etager	1
Anvendelse	Rekreative aktiviteter, fællesområder og lignende. Eventuelle andre anvendelser fastlægges i senere planlægning.
Bemærkning	Området skal overføres til byzone ved lokalplanlægning.
Her gælder også	3.3, 3.6, 6.1, 6.2

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til Kommuneplantillæg 40 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 25. juni 2020 for vedtagelse i henhold til Planlovens § 24.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 25. juni 2020 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 40 for Nordmolen.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden 2. juli til 18. september 2020.

Tillæggets formål er at tilpasse rammerne 8.B8 og 8.B9 til det Nordmole-projekt, der er aftalt kan bygges.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 40. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen,

hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 08.22 for boliger på Nordmolen i Hundested Havn og Kommuneplantillæg nr. 40.

Dato: maj 2020

Deltagere i screeningen: Anders Skak og Jørgen Krog

Konklusion

Screeningsresultatet fører til, at der skal udarbejdes en miljørapport på grundlag af tre miljøparametre: Dyreliv, Planteliv samt Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder og Habitat-områder (Natura 2000).

Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

Ikke relevant: Parameteret er **ikke relevant** for planen og er derfor ikke vurderet

Udløser ikke miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal ikke laves en miljørapport**

Udløser miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal laves en miljørapport**

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning		X		Støjkrav opfyldes for boliger og udearealer i gårdrum på grund af disses placering. Øvrige havnearealer har samme støjpåvirkning som i dag. Der er ikke væsentlige støjkluder i området omkring Nordmolen.
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			Byggeriet bliver opført i henhold til gældende regler i forhold til handicappede.
Friluftsliv/rekreative interesser	X			Der bliver mulighed for dette på de fælles udearealer for beboerne. Der bliver offentlig adgang gennem området via port gennemgange til gårdrum, mellemrum mellem byggefelter samt åbning i gårdrum mod strandarealer mod øst.
Begrænsninger og gener for befolkningen	X			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Dyreliv			X	Området ligger lige op til et Natura 2000 område.
Planteliv			X	Området ligger lige op til et Natura 2000 område
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		X		Det er ikke vurderet, at der er bilag IV arter, der påvirkes
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X	Området ligger lige op til et Natura 2000 område
Habitat-områder			X	Området ligger lige op til et Natura 2000 område
Spredningskorridorer	X			Området indgår ikke i en spredningskorridor
Naturbeskyttelse jf. §3	X			Området omfatter ikke § 3 områder.
Grønne områder	X			Området rummer ingen grønne områder i dag.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			Ikke aktuelt
Fredning	X			Der er ingen fredninger i lokalplanområdet.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		X		Området ligger mellem fjordlandskabet og bylandskabet i havnen. Projektet søger at spille sammen med alle de tre landskabselementer.
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening		X		Der er registreret jordforurening i området, og sagen vil derfor skulle udføres med en §8 tilladelse.
Risiko for jordforurening		X		Se ovenfor.
Jordhåndtering/-flytning		X		§8 tilladelse
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X			Overfladevand opsamles, og inden udledning løber det igennem olieudskiller. Ledes til havnebassin som i dag – kræver tilladelse.
Udledning af spildevand		X		Spildevand ledes til

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				kloaksystemet i området.
Grundvandsforhold	X			Der er ingen grundvandsboringer i nærhed til området. Det er ikke et OSD-område.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer	X			Der er ingen forurenende aktiviteter i lokalplanområdet
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)		X		Der vurderes ikke at være væsentlige kilder i umiddelbar nærhed. Der kan være mere diffuse kilder længere væk i erhvervshavnen.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		X		Der er primært biltrafik til området. Begrænset tung trafik. Lokalbanens tog kører til og fra færgen.
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		X		Der er virksomheder på havnen mod syd. Det vurderes, at de giver støjproblemer, når krav overholdes.
Vibrationer		X		Byggeriet er placeret mere end 25 meter fra lokalplanens spor. Der vurderes ikke at være andre kilder til vibrationer.
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning	X			Trafikken kører til og fra via Amtsvejen, så trafik belastning i området omkring boligerne vil være minimal.
Trafikstøj	X			
Energiforbrug	X			
Sikkerhed	X			
Risiko for trafikuheld	X			Trafikområdet får max 30 km/t. Der er separate Stier for de svage trafikanter.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima				Havnemolen klimasikres til nye klimasikrings kote på 2.8 meter over normale vande.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier	X			Havnens kulturmiljø søges indarbejdet i projektet.
Arkitektoniske værdier	X			
Kirker	X			
Arkæologiske værdier	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		X		Ormebadernes hus er bevaringsværdigt, og det sikres via lokalplanlægningen.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug	X			Eksisterende erhvervs område som inddrages til boligformål
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer og råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			Affald håndteres via gældende ordninger.
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	X			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		X		Området får et samlet udtryk, som harmonerer med resten af havnens
Lys og/eller refleksioner	X			Der tillades ikke reflekterende tage
Sikkerhed				
Kriminalitet	X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Bebyggelsen giver mulighed for et socialt fællesskab i området

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Påvirkning af erhvervsliv	X			Den nye bebyggelse vil åbne op for muligheder for det lokale erhvervs og handelsliv.

Orientering om Miljøvurderinger

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Indledende screening

Her fastlægger vi, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der udløser en miljørapport. Screeningen tager udgangspunkt i loven, hvor det fremgår, hvilke plantyper der er omfattet, og af lovens bilag. I nogle tilfælde skal der dog altid udarbejdes en miljørapport:

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag, skal der udarbejdes en miljørapport.
- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

Hvis en plan ikke udløser en miljørapport jf. ovenfor, skal den samlede plan screenes for at vurdere, om der er parametre, der medfører en væsentlig indflydelse på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljørapport.

Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående tjekliste omfatter de miljøparametre, vi typisk skal tage i betragtning ved en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger.

Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.