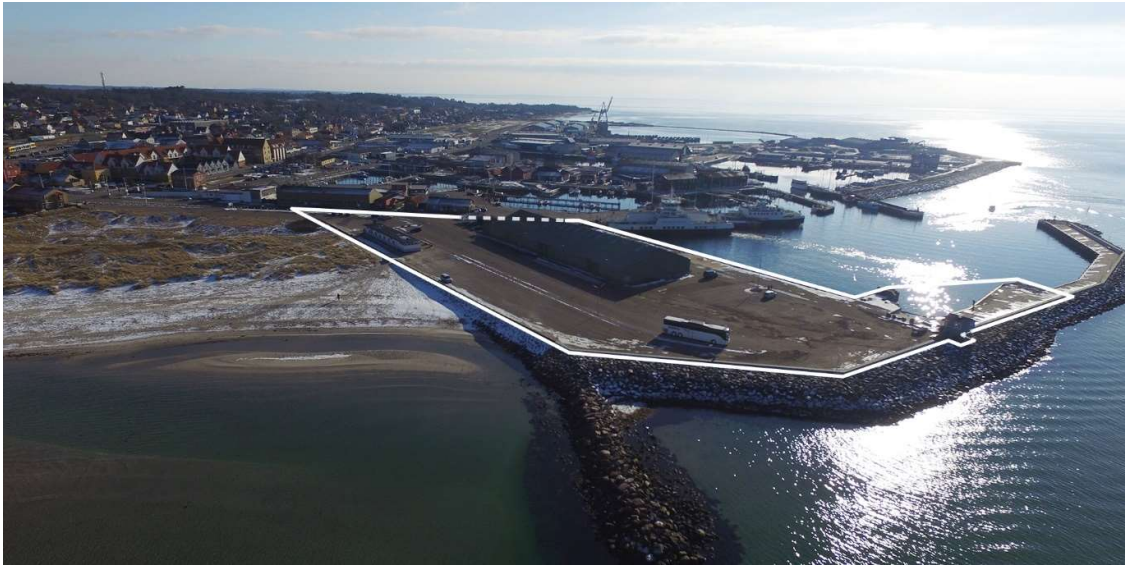




Halsnæs
Kommune



For boliger på Nordmolen i Hundested
Havn



Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Planloven 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 den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

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

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, behandlet igen af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Lokalplanens baggrund, formål og indhold | 3 |
| Eksisterende forhold | 6 |
| Lokalplanen i forhold til anden planlægning | 7 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning | 13 |
| Bestemmelser | 21 |
| § 1 Lokalplanens formål | 21 |
| § 2 Lokalplanens område | 21 |
| § 3 Områdets anvendelse | 21 |
| § 4 Udstykning | 22 |
| § 5 Vej- og stiforhold | 22 |
| § 6 Ledningsforhold | 23 |
| § 7 Miljø | 23 |
| § 8 Bebyggelsens beliggenhed | 24 |
| § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden | 25 |
| § 10 Ubebyggede arealer | 29 |
| § 11 Grundejerforening | 32 |
| § 12 Bevaringsværdig bebyggelse | 32 |
| § 13 Tilladelser fra andre myndigheder | 32 |
| § 14 Forudsætning for ibrugtagning | 32 |
| § 15 Retsvirkninger | 33 |
| § 16 Tilsyn og dispensation | 34 |
| Vedtagelsespåtegning | 35 |
| Bilag: | |
| Kortbilag 1 – Lokalplansområdet | |
| Kortbilag 2 – Bebyggelse | |
| Kortbilag 3 – infrastruktur | |
| Kortbilag 4 – ubebyggede arealer | |
| Kortbilag 5 - Snit | |
| Offentlighed og klagevejledning | |
| Miljøscreening | |

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Baggrund

Kommunen solgte i 2015 kommunens del af Nordmolen til Hundested Havn, der som led i en større udviklingsstrategi for havnen og byen ønsker at udvikle arealet til blandede formål. I 2016-2017 udarbejdede et arkitektfirma et skitseprojekt for Hundested Havn. Projektet er siden blevet diskuteret og tilrettet i en dialog med Halsnæs Kommune og udgør nu grundlaget for lokalplanen.

Skitseprojektet har taget afsæt i de overordnede rammer og intentioner for havnens udvikling i "Masterplanen for Hundested Havn" fra 2008 og i kommuneplanens rammebestemmelser for området siden 2009. Herudover har en nærmere gennemgang af stedets egenart og Nordmolens placering mellem fjord, by, havn og strand dannet afsæt for formgivningen og karakteren af projektet.

Formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre en ny bebyggelse på Nordmolen i 1 til 3 etager med et samlet etageareal på 6.300 kvadratmeter. De 6.300 kvadratmeter skal fordeles på blandede formål som bolig, kulturelle aktiviteter, offentlige, service, klublokaler og private serviceerhverv som f.eks. café, restaurant, hotel og liberalt erhverv.

Lokalplanens formål er desuden at sikre projektets arkitektoniske og planmæssige kvaliteter og intentioner. Herunder at fastlægge de ydre rammer for bebyggelsens placering, højder og materialer, sikre offentlig adgang til og omkring i området samt sikre de ubebyggede arealers placering, udformning, anvendelse, karakter og kvalitet.

Indhold

Planens bebyggelse består af to åbne karréer og et punkthus mod fjorden. Planen viderefører den eksisterende havns offentlige promenade hele vejen rundt om molen. Som led i udbygningen af havnens liv og tilbud, skal der placeres publikumsorienterede funktioner i bygningernes stueetager mod den sydvestlige promenade i byggefelt 1 og 2. Der er offentlige forbindelser og kig på tværs af molen, hvor en ny opholdstrappe giver adgang fra molen til stranden. Gårdrummene i de to karréer udgør en ramme for beboernes fællesskaber og ligger i kraft af bebyggelsesstrukturen skærmet fra den vestlige vind. Gårdrummene er hævet over molens terræn, herunder er der mulighed for at etablere en parkeringskælder. Der hvor karréerne åbner sig mod den nordøstlige promenade skabes adgang til gårdrummene via opholdstrapper gennem et grønt landskabstræk.



Illustrationsplan 1:1500



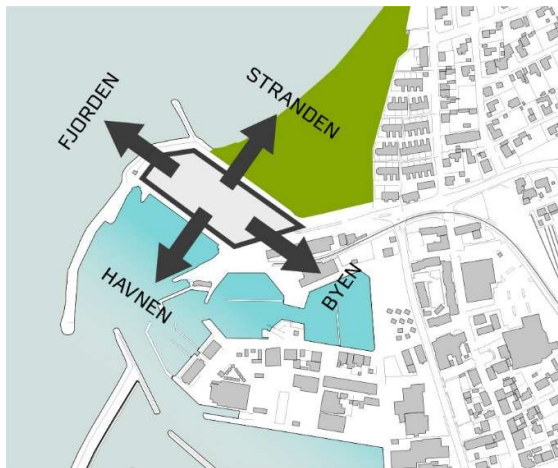
Hundesteds struktur: Byen, havnen og stranden

Projektets udformning er skabt med afsæt i intentioner om at:

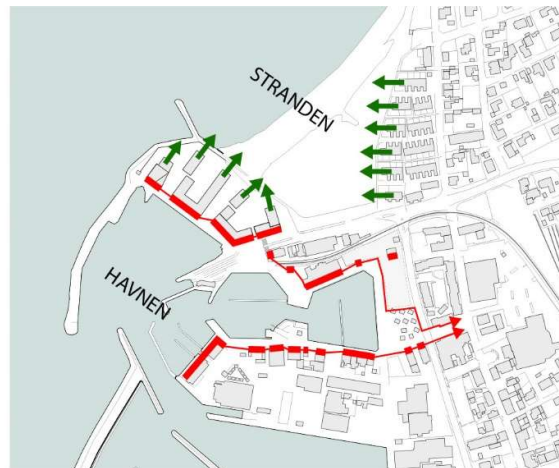
1. videreføre byens struktur og identitet.
2. formidle Nordmolens placering mellem by, fjord, strand og havn:
 1. Betragtes Hundested, både i dag og på historiske kort, ses en bystruktur der består af tre zoner. Fjorden mødes af havnen og stranden og bagved rejser den øvrige by sig op ad bakkedraget. Denne historiske og identitetsgivende struktur understøttes og videreføres i projektet, ved at skabe en bebyggelse, der gennem organisering, skala, materialer og karakter indskrives sig i havnens kontekst. Bygningernes højder og facadelængder har skalamæssig relation til bebyggelsen på den eksisterende havn. Facadematerialerne på de nye bygninger fremstår primært i træ og pladematerialer, der er typisk og kendetegnende for byggeri på havnen.



Billeder fra havnen. De eksisterende bygninger er typisk opført med facadematerialer i træ, metalplader og beton



Projektets ide bygger på en intention om at formidle og iscenesætte Nordmolens unikke placering mellem byen og fjorden, stranden og havnen.



Konceptuelt greb: Bebyggelsen danner en præcis kant mod havnen, mens den fremstår fliget i mødet med stranden.

2. Nordmolens afgrænsning mod fire forskellige kontekster: havnen, stranden, byen og fjorden, iscenesættes både gennem bebyggelsesstrukturen og landskabskonceptet.

Bebyggelsen viderefører således den eksisterende havns "logik" mod havnebassinet. Her følger facaderne havnekanten og danner et præcist rumligt forløb langs promenaden. Mod stranden eller naturen åbner bebyggelsen sig i stedet op og skaber en fliget kant med gavle og dybde.

Bygningernes højder varierer, så det møder byens skala og rejser sig ud mod fjordens store rum. Et greb der formidler Nordmolens særlige placering mellem by og fjord og samtidig vil give bebyggelsen et dynamisk udtryk, der gør at den opleves forskelligt alt efter hvorfra den ses.

Landskabskonceptet er inspireret af strandens karakter, hvor vandet har aflejret sand, sten og tang i zoner langs kystens kant. Således udlægges forskellige belægnings- og beplantningszoner i bånd på langs af havnen. Mødet mellem havn og strand formidles ved at zonernes afgrænsninger er geometrisk præcise mod den menneskeskabte havn, mens de får et mere bevæget og organisk forløb mod naturen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordligste del af Hundested havn. Området afgrænses af stranden og fjorden mod nordøst og nordvest, af Amtsvejen mod sydøst og mod sydvest af havnebassinet, hvor Hundested-Rørvig-færgen lægger til.

I dag fremstår molen som en stor asfalteret flade med fire mindre bygninger og en stor grøn lagerhal, der udlejes til lagervirksomhed, og som visuelt dominerer molen.



Billeder fra Nordmolen. Nederst til venstre: Det bevaringsværdige "Ormebadenes hus"

På den nordlige kant af grunden - bygget hen over bølgebrydningsanlægget - ligger Ormebadenes hus, som er erklæret bevaringsværdig. Bygningen anvendes af en lystfiskerforening. Syd for den grønne hal ligger havnegrillen og en mindre sort bygning, der anvendes som mandskabslokale af havnen. På den østlige del af molen ligger en bygning, der i de seneste år har været anvendt som restaurant.

Med lokalplanen sikres bevaringen af Ormebadernes hus. Øvrigt eksisterende byggeri forudsættes nedrevet.

Der er i dag kun adgang til lokalplanområdet fra syd via Amtsvej for kørende trafik. Fra stranden kan man også komme som fodgænger, og så er der færgen. Vandet afgrænser naturligt grunden mod sydvest og nordvest. Mod sydøst møder grunden delvist fjorden og delvist stranden. Mellem mole og strand er der et niveauspring på op til ca. to meter ved strandkanten, som udlignes længere inde, og der er i dag en gangforbindelse mellem de to områder.

Nordmolens afgrænsning mod stranden er underlagt bestemmelserne om Strandbeskyttelseslinjen. Det er lokalplanens intention at skabe en bedre fysisk sammenhæng mellem molen og stranden. Placering og udformning af trappeanlæg eller lignende skal ske inden for bestemmelserne for strandbeskyttelseslinjen eller med nødvendig forudgående dispensation. Fredningen af stranden kan også have betydning for dette.

Der vil i forbindelse med modningen af området til det planlagte byggeri, være behov for at renovere kajen mod bassinet. Lokalplanens afgrænsning inkluderer derfor to meter af havnebassinet, så evt. ny spunsning muliggøres. Tilladelse til udvidelse af molen i havnebassinet skal hentes fra Kystdirektoratet og evt. Søfartsstyrelsen.

Der er fundet olieforurening i et begrænset omfang i den nordlige del af molen, se nærmere herom senere.

Ud fra tidligere undersøgelser forventes det, at Rørvig-Hundested-færgen og øvrig virksomhed på havnearealerne ligger under grænseværdierne. Det skal sikres, at Miljøstyrelsens krav til grænseværdier for støj overholdes for områdets fremtidige anvendelse.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kystbeskyttelsesloven

I forbindelse med udvidelse af molearealet ud i havnebassinet, skal der søges om etablering af anlæg eller udførelse af aktiviteter på søterritoriet, dette kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. kystbeskyttelsesloven.

Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når tillæg 40 hertil er vedtaget endeligt:

| | |
|--------------------|---|
| 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 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. Ved lokalplanlægning eller anden projektplanlægning skal der redegøres for bygningens indvirkning på kystlandskabet. 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. |
| 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 |

Strandbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelsen. Der er planlagt en passage mellem lokalplanområdet og stranden. Om nødvendigt skal den behandles i forhold til strandbeskyttelsesreglerne.

Lov om Miljøvurdering - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017. Projektet er screenet, og på baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en VVM-rapport.

Lov om Miljøvurdering – vurdering af planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017. Projektet er screenet, og på baggrund af screeningen er det vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Lokalplan for byomdannelse af et område på Hundested Havn er blevet miljøvurderet. Formålet med miljøvurderingen er at vurdere indvirkningerne på miljøet som følge af lokalplanens gennemførelse. Her følger et resume af miljørapporten.

Miljøvurderingen bygger blandt andet på et tidligere udkast til en rapport fra COWI samt rådgiverens konkrete vurdering af det konkrete projekt udarbejdet af Arkitekt Holscher Nordberg, som samlet fastlægger de miljøfaktorer som lokalplanens gennemførelse kan få væsentlige miljøvirkninger på, og som derfor vurderes nærmere. De miljøfaktorer der er udpeget i afgrænsningen er:

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
- Dyreliv
- Planteliv
- Natura 2000 områder

- Bilag IV-artsbeskyttelse
- Befolkning
- Landskab og visuelle påvirkninger af omgivelserne
- Trafik

Påvirkningerne af disse miljøfaktorer er miljøvurderet og forventes at være:

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna samt Natura 2000

Lokalplanområdet grænser op til Natura2000-område 153 for Havet mellem Hundested og Rørvig. Natura2000-området består af såvel habitatområde nr. 134 som fuglebeskyttelsesområde nr. 102.

Overordnet vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper eller arter, som danner grundlag for udpegningen af Natura 2000-området negativt.

Om Habitatområdet

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde - Nr.134 Havet mellem Hundested og Rørvig er følgende:

| Nr | Habitatområde | Kode | Udpegningsgrundlag |
|------|---|------|---|
| 134 | Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig | 1903 | Mygblomst (Liparis loeselii) |
| | | 1110 | Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand |
| | | 1150 | * Kystlaguner og strandsøer |
| | | 1160 | Større lavvandede bugter og vige |
| | | 1210 | Enårig vegetation på stenede strandvolde |
| | | 1220 | Flerårig vegetation på stenede strande |
| | | 1330 | Strandenge |
| | | 2110 | Forstrand og begyndende klitdannelser |
| | | 2120 | Hvide klitter og vandremiler |
| | | 2130 | * Stabile kystklitter med urteagtig vegetation (grå klit og grønsværklit) |
| | | 2140 | * Kystklitter med dværgbuskvegetation (klithede) |
| | | 2190 | Fugtige klitlavninger |
| | | 2250 | * Kystklitter med enebær |
| | | 3140 | Kalkrige søer og vandhuller med kransalger |
| | | 6410 | Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop |
| 7210 | * Kalkrige moser og sumpe med hvas avneknippe | | |
| 7230 | Riqkær | | |

I ovennævnte udpegningsliste for Habitatområde nr. 134 er kun udpeget planter og ingen dyr.

Der vil ikke være nogle aktiviteter i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanens byggeri der vil have påvirkning på det omtalte planteliv.

Om Fuglebeskyttelsesområdet

Fuglebeskyttelsesområde nr. 102 er udpeget ud fra nedenstående grundlag:

| SPA 102 Havet mellem Korshage og Hundested | | | | |
|---|---------------------|--|----|--------|
| Mosehornugle | | | Tn | F2 |
| | Ederfugl | | T | F4, F7 |
| | Hvinand | | T | F4, F7 |
| | Toppet skallesluger | | T | F4, F7 |
| | Stor skallesluger | | T | F4, F7 |

Ovennævnte udpegningsliste for fuglebeskyttelsesområde nr. 102, er der en del fugle der er nævnt, men som vurderet tidligere (2006 Cowi-rapport) vil disse forekomster ikke påvirkes negativt i anlæg- eller driftsfase af det påtænkte byggeri.

Om BilagIV-artsbeskyttelsen

I Habitatdirektivets bilagIV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse såvel indenfor som udenfor Natura2000-områderne.

Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

En relevant art i denne henseende, af de oplyste bilag IV-arter, er marsvin.

Der er ikke tilbundsående kendskab til marsvins forekomst i det marine område, ligesom der ikke er lavet en vurdering af alle negative faktorer, der kan påvirke arten.

De væsentligste forstyrrelser vurderes bl.a. at være fiskeri, støj, større indgreb i hav og havbund (f.eks. pilotering over længere tid) samt stærk bådtrafik.

Det vurderes, at det påtænkte byggeri som lokalplanens skaber mulighed for, *ikke* medfører væsentlig forstyrrelse på eventuel bestand af Marsvin i området.

Befolkning

Den væsentlige faktor i forhold til påvirkning af befolkning vil være den støj de kommende beboere vil blive udsat for i form af trafikstøj og støj fra havneaktiviteter. Støjberegninger viser at trafikstøjen vil holde sig inden for Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Dette gælder også for støjen fra havneaktiviteterne.

Landskaber og visuelle påvirkninger af omgivelserne

Der er gennemført nogle visualiseringer af bebyggelsen – se afsnittet om visualisering på side 15-20 for figurer/billeder.

Visualiseringerne viser to åbne karréer. Gårdrummet i de to karréer udgør en ramme for beboernes fællesskaber, og ligger i kraft af bebyggelsesstrukturen skærmet fra den vestlige vind.

Betragtes Hundested, både i dag og på historiske kort, ses en bystruktur der består af tre zoner. Fjorden mødes af Havnen, stranden og bagved rejser den øvrige by sig op ad

bakkedraget. Denne historiske og identitetsgivende struktur understøttes og videreføres i projektet ved at skabe en bebyggelse, der gennem organisering, skala, materialitet og karakter indskrives sig i havnens kontekst.

Bygningernes højder og facadelængder har skalamæssig relation til bebyggelsen på den eksisterende havn. Facadematerialerne på de nye bygninger fremstår primært i træ og pladematerialer, der er typisk og kendetegnende for byggeri på havnen.

Denne arkitektoniske for analyse og bearbejdning af projektet i lokalplanen medfører en stor integration i områdets karakter, og vil medføre en mindre dominerende effekt af byggeriet set fra vandet og fra byen. Samlet set vurderes de nye planer til ikke at have en negativ effekt for området.

Trafik

Det vurderes, at den samlede trafikbelastning vil være mindre med den fremtidige benyttelse til boligformål end med den nuværende benyttelse som erhvervshavneareal. I dag bruges arealerne til tung erhvervstrafik samt meget trafik og parkering af turister, der benytter de omkringliggende strand og havnearealer. Borgernes benyttelse vil kunne fordeles til andre placeringer i Hundested og på havnens øvrige områder. Samlet set vurderes de nye planer til ikke at have en negativ effekt for området.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Der kan dog være aktiviteter i havnen, som kan føre til, at der skal foretages særlige tiltag for at støjdampe inde- og udearealer.

Byggeriet skal dog støjdampe efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området har ikke hidtil været omfattet af nogle lokalplaner.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Kommunen ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>.

Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området ligger i et område med drikkevandsinteresser, men der er ikke særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

“Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.”

Lokalplanen er lavet efter de retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er nødvendigt at redegøre for placeringen i et kystområde. Der er tale om et eksisterende bebygget og anvendt område i byzone, men det nye byggeri vil være synligt fra kysten nord for området og fra havet. Der er redegjort nærmere for dette i miljørapporten.

Det er ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

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 er forurennet. Alternativt skal regnvand renses via filtre, inden det ledes ud i fjorden. En sådan løsning med udledning til fjorden vil kræve en udledningstilladelse fra myndighederne, der skal være på plads, før byggeriet igangsættes.

Jordforurening

I 2006 blev der udført undersøgelser af Nordmolen for forurening. Der er gennemført i alt 19 jordprøver, som blev analyseret for kulbrinter. Fire af dem blev desuden analyseret for PAH'er og ni for metaller.

Der er påvist et indhold af kulbrinter over Miljøstyrelsens kvalitetskriterium og spor af kulbrinter under Miljøstyrelsens kvalitetskriterium i fire jordprøver. I de øvrige prøver er, ikke påvist indhold af kulbrinter. De påviste kulbrinter er primært kvantificeret som kraftigt nedbrudt gasolie.

I forbindelse med gennemførelsen af byggeri, vil der blive udarbejdet en ansøgning i henhold til Jordforureningslovens § 8. og jordhåndteringen vil blive udført i henhold til anvisningerne i den endelige §8 tilladelse.

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.

Natura 2000-område nr. 153 "Havet mellem Hundested og Rørvig" ligger som direkte nabo til lokalplanområdet.

Lokalplanområdets nuværende karakter som havneanlæg, det vil sige mole inklusiv stor asfalteret flade med fire mindre bygninger og en stor grøn lagerhal, medfører, at udmøntningen af lokalplanen 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.

Anlægsfase-påvirkninger

Der vurderes, at det kommende byggeris anlægsfase herunder gennem afledte effekter på vandkvalitet, støj og forstyrrelsesniveau af arter på Natura2000-områdets

udpegningsgrundlag ikke medfører krav om en egentlig konsekvensvurdering i forhold til Natura2000-lovgivningen.

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.

Visualisering af projektet



Standpunktsoversigt for visualiseringer på følgende sider.

Bemærk at visualiseringerne har til formål at visualisere byggeriets størrelse og placering i omgivelserne. Facader er ikke udtryk for et endeligt design, ligesom der heller ikke er lagt materialer på bebyggelsens facader.



Standpunkt 1 – Eksisterende situation



Standpunkt 1 – Visualisering af det planlagte byggeri



Standpunkt 2 – Eksisterende situation



Standpunkt 2 – Visualisering af det planlagte byggeri



Standpunkt 3 – Eksisterende situation



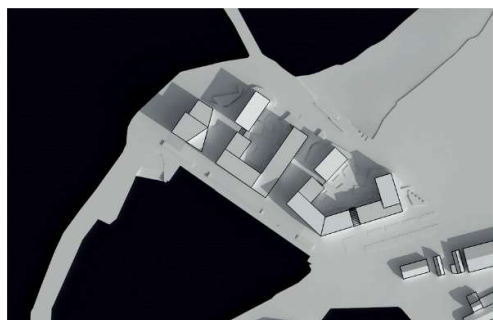
Standpunkt 3 – Visualisering af det planlagte byggeri



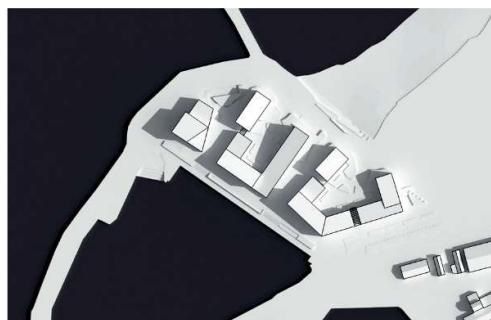
Standpunkt 4 – Eksisterende situation



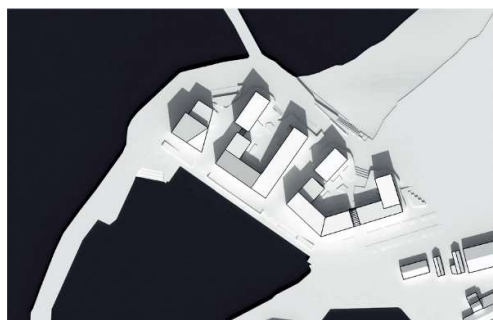
Standpunkt 4 – Visualisering af det planlagte byggeri



21. marts. kl. 9.00



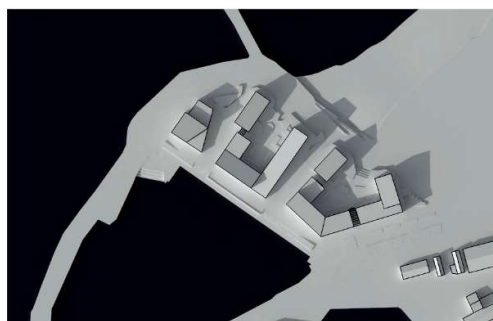
21. juni. kl. 9.00



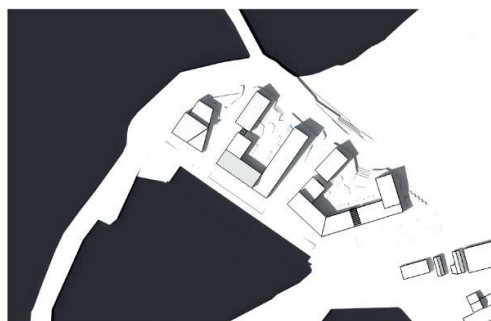
21. marts. kl. 12.00



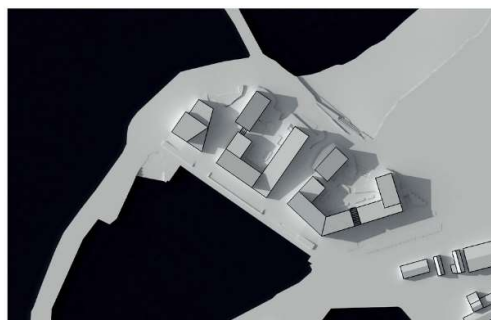
21. juni. kl. 12.00



21. marts. kl. 16.00



21. juni. kl. 16.00



21. juni. kl. 19.00

Skyggediagrammer, der bl.a. viser, at der altid kan findes opholdsmuligheder i solskin på molen samt at slagskygger fra byggeriet på stranden er meget begrænset

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 287 af 16. april 2018 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at fastlægge de overordnede rammer for opførelse af i alt 6.300 kvadratmeter nyt byggeri til helårsboliger, erhverv, kulturelle formål med mere jf. § 3.
- 1.2. at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og helhed i bebyggelsen såvel som i de ubebyggede arealer.
- 1.3. at sikre private og fælles udearealer til ophold for områdets beboere samt offentlige opholdsarealer og udearealer, der kan anvendes i tilknytning til bygningernes funktioner.
- 1.4. at sikre en offentlig promenade hele vejen rundt langs molens kant, tre offentlige passager på tværs af molen og en ny offentlig adgang fra molen til stranden.
- 1.5. at fastlægge den overordnede vejstruktur. Herunder parkeringsudlæg, og sikring af arealer til redning og affaldshåndtering.
- 1.6. at fremtidigt byggeri er forberedt for klimaforandringer og sikres for vandstandsstigninger.
- 1.7. At overføre de dele af lokalplanområdet, der hidtil har været i landzone, til byzone.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 100, 1bt og en del af 1p alle af Hundested by, Torup samt en lille del af havnebassinet. Den lille del, der inddrages skal muliggøre en evt. ny spuns samt at etablering af en opholdsflade eller opholdstrappe ved vandet i det gamle færgeleje.
- 2.2. Efter lokalplanens endelige vedtagelse vil hele området være i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse og der er bopælspligt.
- 3.2. Bebyggelsen må kun anvendes til boligformål samt publikumsorienterede aktiviteter som kulturelle formål, offentlige formål og privat serviceerhverv som f.eks. café, restaurant, galleri, kunsthåndværker eller designer med åbent værksted og/eller butik og publikumsorienteret liberalt erhverv som f.eks. frisør. Der må ikke etableres f.eks. advokatkontor, bank- og forsikringsvirksomhed og ejendomsmæglere.
Andre anvendelser end bolig og fælleslokaler skal placeres i bygningernes stueetager, så de henvender sig mod den sydvestlige havnepromenade.

I byggefelt 1 og 2 må der alene etableres publikumsorienterede aktiviteter i stueetagen mod den sydvestlige promenade, mens der i byggefelt 3 også må etableres boliger eller fælleslokaler.

I såvel byggefelt 1 som 2 skal der være flere publikumsorienterede aktiviteter – altså ikke kun en stor eller en stor i hvert byggefelt.

Disponeringen af bygningernes mulige anvendelse til henholdsvis bolig og øvrige formål fremgår af kortbilag 2.

- 3.3. Der må maksimalt opføres 70 boliger inden for lokalplanområdet og boligerne skal have et rimeligt spænd og sammensætning af størrelser mellem 75 og mindst 200 kvadratmeter.
- 3.4. Alle ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige med undtagelse af private terrasser. (jf. stk. 10.5)
- 3.5. Der kan indrettes areal til affaldshåndtering i kældre eller i miljø-øer på terræn i arealer vist på kortbilag 3.
- 3.6. Der må ikke opføres carporte, udestuer eller anden form for småbebyggelse i området.
Dog kan der opføres mindre overdækninger til cykelparkering.
Inden for gårdrummene kan der desuden opføres mindre lette bygningskonstruktioner til fællesformål for beboerne som f.eks. et drivhus.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Hele lokalplanområdet skal samles til en selvstændig matrikel, der kan udstykkes jf. § 4.2.
- 4.2. De tre byggefelter – 1, 2 og 3 – må sokkeludstykses. For Byggefelt 1 og 2 omfatter sokkeludstykningsen også gårdrum.
- 4.3. Der kan etableres ejerlejligheder/andelsboliger bestående af såvel bolig som erhverv. De skal være fysisk sammenhængende, men ikke stå i åben sammenhæng.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der etableres vejadgang til området og adgang til eventuelle parkeringskældre som angivet på Kortbilag 3.
- 5.2. Der udlægges privat fællesvej som markeret på Kortbilag 3 som henholdsvis dobbeltrettet og ensrettet vej.
Vejudlægget af den dobbeltrettede vej skal udformes/dimensioneres som anvist i snit B-B, kortbilag 5 med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.
Den ensrettede vej langs den sydvestlige promenade indrettes efter principper om shared space og kun ærindekørsel samt kørsel til handicapparkeringspladser langs promenaden er tilladt. Vejudlægget skal udformes/dimensioneres som anvist i snit A-A, Kortbilag 5 med en kørebanebredde på mindst 3,5 meter.
- 5.3. Vejene skal anlægges med kørefast belægning. Asfalt eller asfalt med tilslag.
- 5.4. Der skal sikres offentlig adgang til molen i lokalplansområdet Nordvestlige

hjørne.

- 5.5. Der skal sikres nødvendig adgang for beredskabet i hele området.
- 5.6. Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. bolig og 1 plads pr. 25 m² erhverv. Parkeringsdækningen til evt. hotelanvendelse fastlægges til en plads pr. overnatningsenhed.
Der kan inden for området etableres terrænparkering i form af en parkeringsplads mod Amtsvejen, samt inden for mindre zoner som anvist på Kortbilag 3.
Der kan etableres parkering under de tre byggefelter, de hævede gårdrum og i kælder under terræn mellem byggefelt 1 og 2 og 2 og 3.
Parkeringsanlæg skal udføres i henhold til tilgængelighed for alle.
- 5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.8. Der skal etableres en offentlig promenade/sti langs havnens kant, som anvist på Kortbilag 3. Promenaden skal generelt have en minimumsbredde på 2,5 meter dog skal minimumsbredden langs havnebassinet være 4 meter. (Se principper for udformning af promenaden på snit A-A og snit B-B.)
- 5.9. Der skal etableres offentlig sti/forbindelse på tværs af molen som anvist på kortbilag 3. Stiforbindelser skal have en minimumsbredde på 2,0 meter.
- 5.10. Alle promenader og stier skal udføres i henhold til tilgængelighed for alle og udføres med fast belægning. (Belægningstyper er beskrevet i § 10.9. idet slotsgrus ikke betragtes som fast belægning).
- 5.11. Langs veje og stier opsættes vej- og stibelysning jf. Halsnæs Kommunes masterplan. I gårdrum og langs stiforbindelserne på tværs af molen opsættes lavtsiddende belysning. F.eks. pullertbelysning. Det samme gælder de steder langs promenaden, hvor master kan udelades iht. Halsnæs Kommunes masterplan.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Alle parkeringspladser skal forberedes til, at der kan etableres el-lade standere. Forberedelsen skal som minimum ske i form af trækrør til fremtidige kabler til ladestandere.

§ 7 Miljø

- 7.1. Klimatilpasning
Byggeriet skal forberedes for klimatilpasning jf. §7.3.
- 7.2. Vedvarende energikilder
Som et led i dette skal der i forbindelse med gennemførelsen af byggeriet laves minimum et tiltag af vedvarende energi kilde, i form af solceller på taget, luft til vand varme anlæg eller lignende.
- 7.3. Følsomhed over for vandstandsstigninger – koter og øget sokkelkote
Byggeriet skal sikres mod vandstandsstigning. Der fastsættes en

klimasikringskote på 2.8 meter over daglig vande, og boligerne er desuden placeret lidt højere end dette.

- 7.4. Affaldshåndtering skal foregå i miljø-øer eller i en kombination af nedgravede løsninger og miljø-øer. Mulige placeringer fremgår af Kortbilag 3.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal opføres med en placering som anvist på Kortbilag 2.
- 8.2. Stuegulvskoten for anden anvendelser end bolig i byggefelt 1 og 2 må maksimalt ligge 10 centimeter over kote 2,8 mod promenaden.
For boliger i stueetagen i byggefelt 1 og 2 skal gulvkoten ligge i niveau med det fælles gårdrum. For at undgå høje og lukkede sokler på de andre facader, må stuegulvskoter i boliger maksimalt ligge 1,6 meter over tilstødende terræn.



Visualisering af skitseprojektet. Set fra færgelejet med den sydvestvendte promenade i forgrunden.



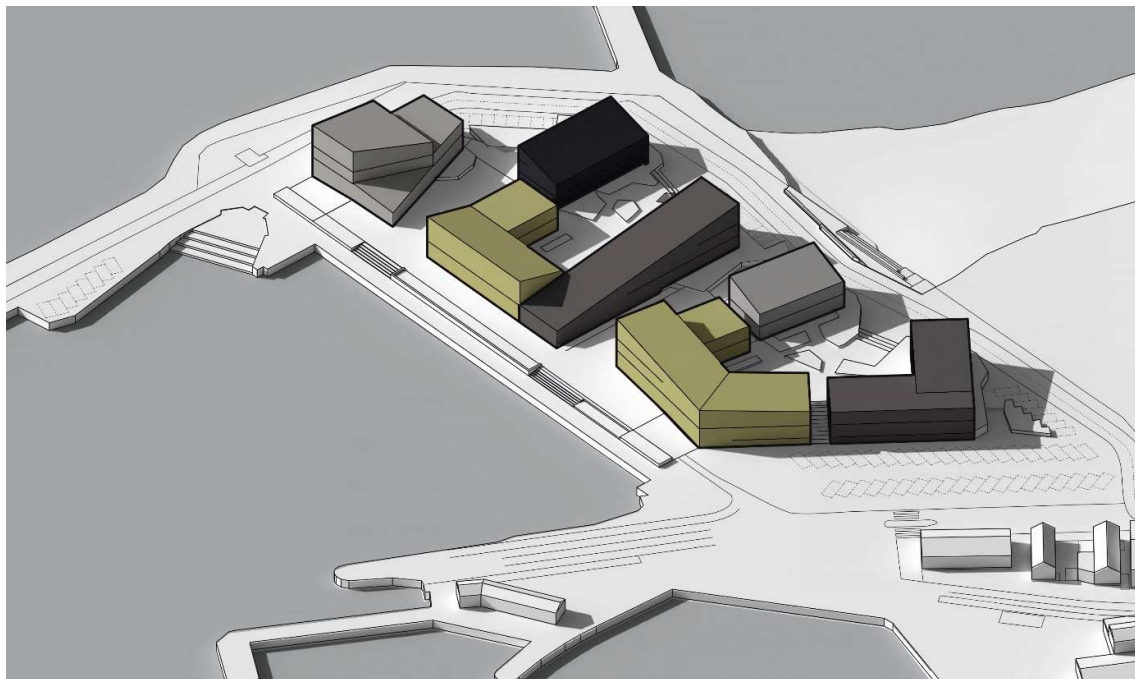
Visualisering af skiteseprojektet. Set fra Amtsvejen med nyt byggeri og som i dag.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

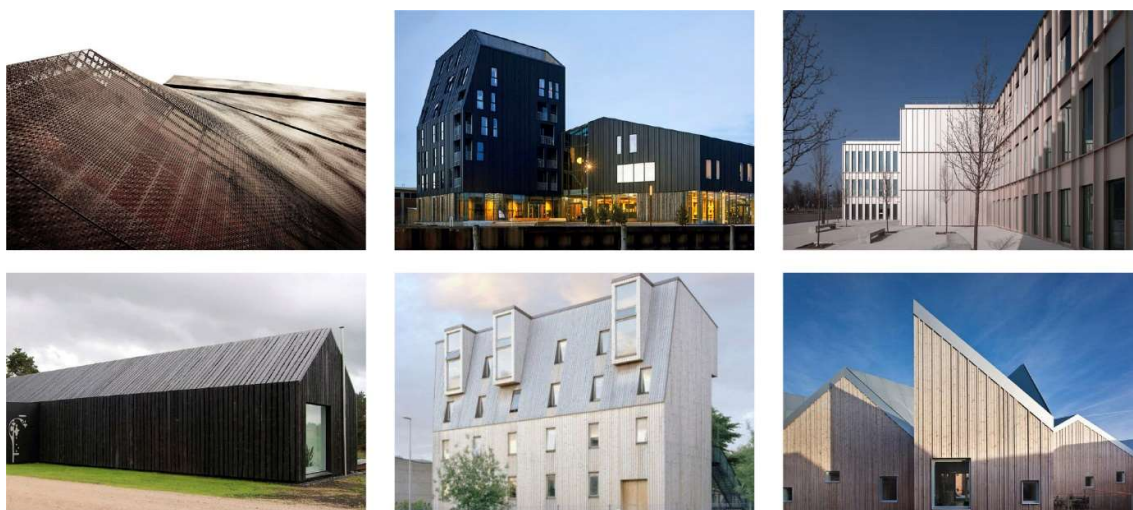
- 9.1. Den samlede bebyggelse inden for byggefelt 1,2 og 3 må højst omfatte 6.300 kvadratmeter. Heraf kan maksimalt 5.800 kvadratmeter anvendes til boligformål. Samlet inden for byggefelt 1 og 2 skal der minimum opføres 450 kvadratmeter til publikumsorienteret formål. Der skal etableres en port i

- byggefelt 2, som vist på kortbilag 2. Portarealet indgår ikke i byggekvote på de 6.300 m².
- 9.2. Der kan opføres transformestationer o.l., mindre overdækninger til cykelparkering og til miljø-øer. Herudover mindre småbebyggelse i de to gårde, til fællesformål for beboerne som f.eks. drivhuse.
 - 9.3. I gårdrummene er der mulighed for at opføre et større uopvarmet fællesrum for beboerne i form af en vinterhave eller en glasoverdækning, der spænder fra facade til facade. Dette er ikke en del af lokalplanens byggekvote på 6.300 m². Placeringen fremgår af kortbilag 2.
 - 9.4. Der må etableres kælder til bilparkering eller andre formål under alle bygninger samt under gårdrummene i byggefelt 1 og 2. Herudover kan der etableres parkeringskældrene mellem byggefelt 1 og 2 og mellem byggefelt 2 og 3.
 - 9.5. Bygningerne må ikke opføres i mere end 1 til 3 etager som vist på Kortbilag 2. Den maksimale højde er 11,0 meter – dog ved 3 etager kan den enkelte steder være op til 12,0 meter. Placeringen og den maksimale højde for disse steder fremgår af bilag 2.
Den maksimale bygningshøjde måles alle steder ud fra kote 2,8.
 - 9.6. Bygningerne skal i deres udtryk fremstå som solitære, enkle og præcise volumener.
 - 9.7. Bygningsgavle skal arkitektonisk behandles som øvrige facader og forsynes med vinduer.
Gavlene mod den nordøstlige promenade skal have en minimumsbredde på 11 meter.
 - 9.8. Byggeriet skal fremstå med varierede højder og taggeometrier, hvor flade tage og tage med ensidig hældning opføres som vist i figur 1. Tagene må ikke udføres med udhæng.



Figur 1 – Rumlig illustration af projektet med principielle taggeometrier og principielle angivelse af forskelle på facadematerialer – se § 9.9.

- 9.9. Forskellige facadematerialer skal skabe variation i bebyggelsen, men den enkelte bygning skal fremstå med et gennemgående materiale. Hver af de tre bygninger inden for henholdsvis byggefelt 1 og 2 skal fremstå med forskellige facadematerialer. Principielt som vist i figur 1.
- 9.10. Facaderne skal fremstå i grå, mørkegrå og varme nuancer og materialerne skal skabe et arkitektonisk samspil internt i området og med den eksisterende havns bebyggelse. Facadematerialer der må anvendes er træ (malet eller "natur") samt metalplader og strækmetal, stedvist kan beton også anvendes som facademateriale i stueetagen. Eventuelle sokler skal fremstå i beton eller pudsede. Metalpladerne må ikke udføres som malede og må ikke fremstå skinnende. F.eks. accepteres naturanodiseret aluminium ikke, For at skabe skala, stoflighed, dybde og skygeeffekter i facaderne må fladerne ikke fremstå plane. De skal udføres, så de fremtræder med en vertikal eller retningsløs struktur. Dette kan f.eks. skabes gennem valsede samlinger eller ved perforering af metalpladerne. (se eksempler i referencebillederne herunder).
- I stueetagen, eller omkring vinduer og altaner, kan der skabes variation i facaden ved at lade felter i facaden fremstå i beton eller træ. (se visualiseringen side 25, hvor f.eks. byggefelt 3 fremstår med partier i træ i stueetagen og byggefelt 1 fremstår med en anden bræddebeklædning i stueetagen end på den øvrige del af facaden)



Referencebilleder på facadernes materialitet. Øverste række er metalplader. Nederste række er træfacader.

- 9.11. Vinduer og døre skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal.
- 9.12. Stueetager, der ikke anvendes til boliger, skal mod promenaderne fremstå åbne med stor grad af visuel udveksling mellem inde og ude og der må ikke opklæbes folie e.l. på vinduerne ud og de i §9.20 gældende regler for skiltning.
- 9.13. Altaner på facaderne mod gårdrummene i byggefelt 1 og 2 må maksimalt have en dybde på 2,5 meter.
Altaner der ikke vender mod gårdrummene må maksimalt have et fremspring fra facaden på 2,0 meter og må udføres som helt eller delvist inde liggende altaner.
Indeliggende altaner skal fremstå som udsparinger i bygningskroppen og må ikke bryde bygningens sternkant.
Altaner skal gennem design og materialer fremstå i en arkitektonisk helhed med den pågældende bygninger. Altanernes undersider skal holdes i en lys farve. Værn og evt. afskærmninger mod naboer må udføres i perforeret metalplader, strækmetal, klart glas eller trælistor (malet eller natur).
Trækbånd, stræbekonsoller e.l. må ikke fremstå synlige over altanværnshøjde og på altaner der ikke vender mod gårdrummene, må der ikke opsættes afskærmninger over altanværnshøjde.
På syd-østvendte facader i byggefelt 1 og 2 kan altaner - til boliger i stueetagen, der ligger tæt på terræn - udføres som terrasser. Dvs. at altanbunden erstattes af en terrænvæg. Terrænvæggen skal fremstå i samme materiale som bygningens øvrige altaner, eller bygningens facade. De skal overholde størrelseskravene som altaner. Se hvor de kan placeres på bilag 4.
- 9.14. Tagene vil grundet byens topografi være synlige fra store dele af byen og skal derfor fremstå rolige. Tage skal generelt fremstå mørke eller med sedum og den enkelte bygning (anvist i figur 1) må kun fremstå med et gennemgående

tagmateriale. Undtaget heraf er muligheden for udførelse af solenergianlæg og tagterrasser.

Der kan anvendes, sorte metalplader, mørke eller sorte fiberplader, sedum og lignende. På tagterrasser må der anvendes træ, mørke kompositmaterialer eller lignende.

Solenergianlæg på tage skal udføres i arkitektoniske integrerede løsninger.

Enten som felter, nedfældet og i plan med tagfladen og kun på tage med metalplader, eller som løsning for hele taget, hvor anlæg spændes fra facade til facade. Sådanne anlæg må ikke være reflekterende.

- 9.15. Der må udføres ovenlysvinduet i tagfladen. Vinduerne skal have plant glas og ligge i plan med tagfladen. Kupler, pyramider og lignende accepteres ikke.
- 9.16. Inddækninger af sternkanter skal udføres, så det understøtter facadens arkitektoniske udtryk. For eksempel kan en metalinddækning på en træfacade udføres med samme materiale og farve som bygningens vinduer eller altanværn.
- 9.17. Større ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg må ikke opstilles på tagene, men skal etableres i uudnyttede loftrum eller i kældere. Mindre udluftningshætter o.l. accepteres på tagene, men der må ikke være synlige rør- og ledningsføringer.
- 9.18. Der kan etableres private tagterrasser på byggefelt 1 og 3 som vist på kortbilag 2. I byggefelt 3, skal terrasserne udspares i den skrå tagflader. I byggefelt 1 skal terrasseværn trækkes minimum 2 meter tilbage fra facadelinjen.
- 9.19. Parabolantener må ikke opsættes på nogen bygninger.
- 9.20. Alle boligerne i byggefelt 1 og 2 skal have hovedindgang fra gårdrummet. Boliger i byggefelt 3 skal have hovedindgang fra passagen i den nordøstvendte facade.
Anvendelser til andre formål end bolig, skal have hovedindgang fra promenaden, og (for byggefelt 2 og 3) også i facader mod passagen mellem disse to byggefelter
- 9.21. Skiltning for butikker, erhverv, hotel m.m. må opklæbes på vinduet eller opsættes bag glasfacaden og må maksimalt have en højde på en meter. Belysning af skilte opsat bag facaden kræver byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
Endvidere må der monteres udhængsskilte på stueetagens facade med en maksimal størrelse på 1x1 meter. Belysning af udhængsskilte kræver byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Der skal skabes tilgængelighed for alle til alle områdets ubebyggede arealer og til alle bygningers hovedindgange.
- 10.2. Terrænet i området bearbejdes principielt som anvist på kortbilag 4. For at sikre området mod forventede vandstandsstigninger, hæves den generelle kote på molen til kote 2.8. Nærheden til vandet i havnebassinet og til stranden bibeholdes ved at fastholde

den nuværende kote på ca. 2.0 langs promenaderne.

En overgangszone, flekszonen langs den sydvestlige promenade optager niveauspringet på de ca. 80 cm mellem vej og havnepromenade. Flexszonen kan disponeres med opholdstrapper der giver adgang mellem de to niveauer, afsætningspladser, handicapparkeringspladser, cykelparkering, træer og nedgravede affaldsløsninger, men må også anvendes til opsætning af boder og til udeservering. Flexszonen fremgår af snit A-A, Bilag 5.

Ca. midt på molen, i de to øst-vestgående passager, falder terrænet svagt ned mod den nordøstlige promenade.

Gårdrummene i byggefelt 1 og 2 skal være hævet i forhold til det øvrige terræn, for at værne om beboernes fællesskab. Den konkrete kote afhænger af om der etableres parkeringskælder under gårdrummene, men gårdrummenes terrænniveauet må maksimalt ligge i kote 3.6.

Begge gårdrum har tre adgange. Adgangen fra passagen mellem de to byggefelter foregår via rampe, der skal indrettes efter regler for tilgængelighed for alle. Ud mod stranden udformes overgangen som en grøn landskabelig skrånning eller trappeanlæg med opholdsmuligheder.

Ud over ovenstående må terrænet maksimalt reguleres +/- 0,5 meter.

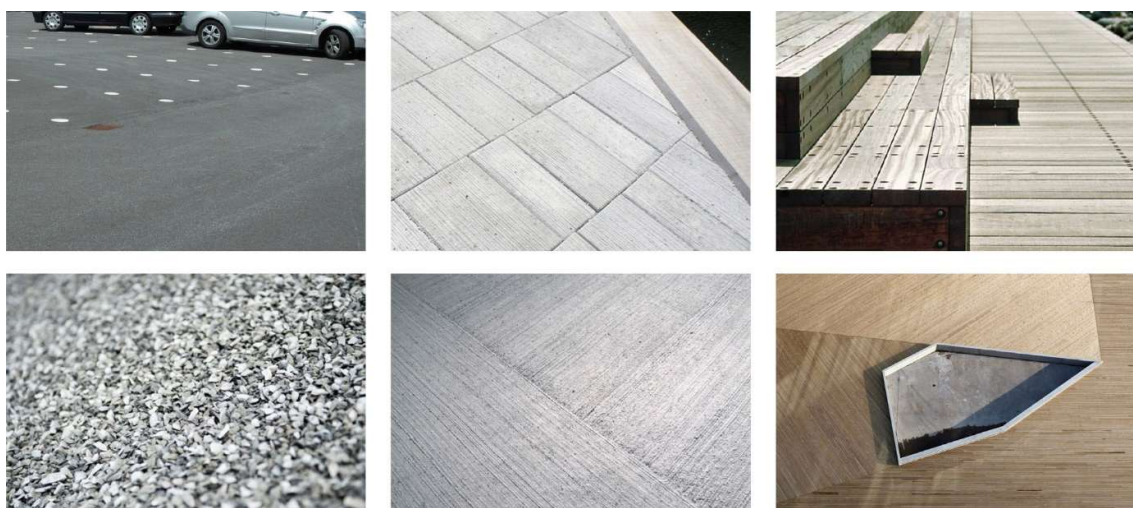
- 10.3. Gårdrummene i byggefelt 1 og 2 skal være offentlige tilgængelige, men er i anvendelse forbeholdt beboerne. Gårdrummene skal indrettes til opholds- og aktivitetsmuligheder, der kan danne ramme om fællesskaber for beboerne.
- 10.4. Der skal etableres opholds- og aktivitetsmuligheder i de offentlige rum i opholdszonerne angivet på kortbilag 4. Dette kan f.eks. være en opholdstrappe, bænke, en legeplads eller en petanquebane.
- 10.5. Der må indrettes private terrasser til boliger i stueetagen i zonerne angivet på kortbilag 4. Terrasserne må maksimalt have en dybde på 3 meter fra facaden mod gårdrum og maksimalt 2 meter mod de offentlige rum. Der må opstilles afskærmning mod naboer i en dybde på maks. 1 meter fra facaden. Afskærmningerne skal fremstå så de harmonerer med bygningen eller landskabet. Med bygningen, eksempelvis ved at udføre dem i samme materiale som facaden eller værn på altaner. Med landskabet, eksempelvis ved at udføre dem i træ, hvis der er træbelægning på terrassen. Øvrige afgrænsninger af terrassen kan ske gennem belægningsskifte eller beplantning i maksimalt 1 meters højde. Værn kan opføres mod evt. niveauspring efter samme beskrivelse som ovenfor, men ellers accepteres hverken værn, hegn, stakit eller lignende omkring terrasserne.
- 10.6. På følgende offentlige arealer, må butikker, café o.l. indrettes med flytbare møbler, beplantning o.l. i tilknytning til stueetagens funktion – f.eks. caféborde til en café.
 - I flekszonen (se snit A-A, Kortbilag 5)
 - Langs facaderne orienteret mod havnepromenaden. Dog ikke længere ud fra facaden, end en fri passage på min. 2 meter på fortovet friholdes
 - Langs facaderne i passagerne. Dog maksimalt op til 4 meter fra facaden.
- 10.7. Inden for de i §10.6 beskrevne zoner må butikker, caféer o.l. opstille maksimalt et skilt. Skiltet skal være flytbart og må ikke have en højde på over 1,5 meter.

Der må ikke opsættes andre skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.

- 10.8. Belægningerne i området skal harmonere med havnens og strandens æstetik og materialer.

Forskellige belægninger skal anlægges i zoner på tværs af molen (Principielt som det fremgår af illustrationsplanen side 4), således at der anvendes flere forskellige belægningstyper på arealerne, og de kan bruges til at markere funktionsskift.

På den sydvestlige promenade "videreføres" asfalten fra den øvrige havnepromenade, og øvrige belægninger kan være beton, asfalt med tilslag, slotsgrus og træ – slotsgrus dog ikke som belægning på stier og kørearealer. Asfalt uden tilslag må ikke anvendes i den på kortbilag 4 anviste zone. Se også referencer nedenfor.



Referencebillede af belægninger

- 10.9. Der skal etableres et grønt beplantningsbånd som anvist på Kortbilag 4. Beplantningsbåndet skal fremstå med lav beplantning som græsser og buske. Arterne skal være typiske for det danske kystland og der skal som minimum være tre forskellige arter i landskabsbåndet.
- 10.10. Der skal plantes træer i mindre grupper og træer langs Amtsvejen og promenaden. Principielt som anvist på kortbilag 4.
- 10.11. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.12. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.

- 10.13. Der må ikke hensættes noget fast på alle udearealerne på nær fælles anlæg for beboerne i de fælles gårdrum og de i øvrige paragraffer nævnte genstande samt almindeligt byinventar.
- 10.14. Fritstående parabolantenner må ikke placeres i området.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

- 11.1. Alle ejere af bolig- og erhvervs lejligheder i lokalplanområdet har pligtige til at være medlem af andels- eller ejerforeninger. Og alle andels- og ejerforeninger i lokalplansområdet har pligt til at være medlem af en grundejerforening for hele lokalplanområdet.
Ved eventuel senere udstykning er alle ejere pligtige til at være medlem af den samme grundejerforening.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Bevaringsværdig bebyggelse

- 12.1. "Ormebadernes hus" er bevaringsværdigt. (huset placering fremgår af kortbilag 2)
- 12.2. Den bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden byrådets særlige tilladelse. Det gælder uanset bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt.
Det er dog muligt at føre bygningen tilbage til en dokumenterbar oprindelig udgave.
Ved renovering og udskiftningsarbejder skal anvendes materialer og farver, der svarer til bygningens oprindelige karakter.
Der må ikke bygges til bygningen.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1. Jordhåndteringen skal udføres i henhold til reglerne i Jordforureningsloven, og der skal søges og modtages en §8 tilladelse, inden byggetilladelse kan udsteds. Alt jordhåndtering i forbindelse med byggeriet skal udføres iht. anvisningerne i §8 tilladelsen.
- 13.2. Opfyldning af det gamle færgeleje i forbindelse med etablering af trappe og dæk ved vandet, skal søges hos kystdirektoratet og øvrige relevante myndigheder.
- 13.3. Der skal indhentes opfyldningstilladelse til fyldmaterialerne.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

- 14.1. Inden der kan gives byggetilladelse, skal forureningen på grunden være håndteret i henhold til gældende regler herom.

- 14.2. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5 og 10 beskrevne vej- og stianlæg, fælles udeanlæg herunder belægnings, belysning og beplantning være etableret. Dette gælder såvel offentligt tilgængelige arealer omkring byggefeltene som arealerne inden for byggefeltene, idet der til arealerne omkring de enkelte byggefelte regnes til lokalplanrådets kant og til en linje mellem de enkelte byggefelte.
- 14.3. Hvis byggeriet etapeopdeles gælder kravene for hvert byggefelt som følger:
- For alle byggefelte gælder, at interne gårdrum, de nødvendige parkeringspladser til betjening af byggefeltet samt sti-/fortovsarealer og beplantningsbånd/træer omkring byggefeltet skal være etableret – regnet til midte til nabobyggefelt samt til vej omkring byggefeltet.
 - Byggefelt 1 desuden parkeringspladsen mellem byggefeltet og Amtsvejen, promenaden mod havnebassinet (promenade, flekszone og ensrettet vej) langs byggefelt 1, 2 og 3, den dobbeltrettede vej og promenade nord for byggefeltet langs byggefelt 1.
 - Byggefelt 2 desuden det under byggefelt 1 nævnte samt den dobbeltrettede vej og promenade nord for byggefeltet langs byggefelt 2.
 - Byggefelt 3 desuden det under byggefelt 1 og 2 nævnte samt den dobbeltrettede vej og promenade nord og vest for byggefeltet langs byggefelt 3.
- 14.4. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret en brandhane i området efter aftale med Beredskabet.
- 14.5. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den kollektiv varmforsyning.

§ 15 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ovenstående afsnit om midlertidige retsvirkninger slettes i den endelige lokalplan.

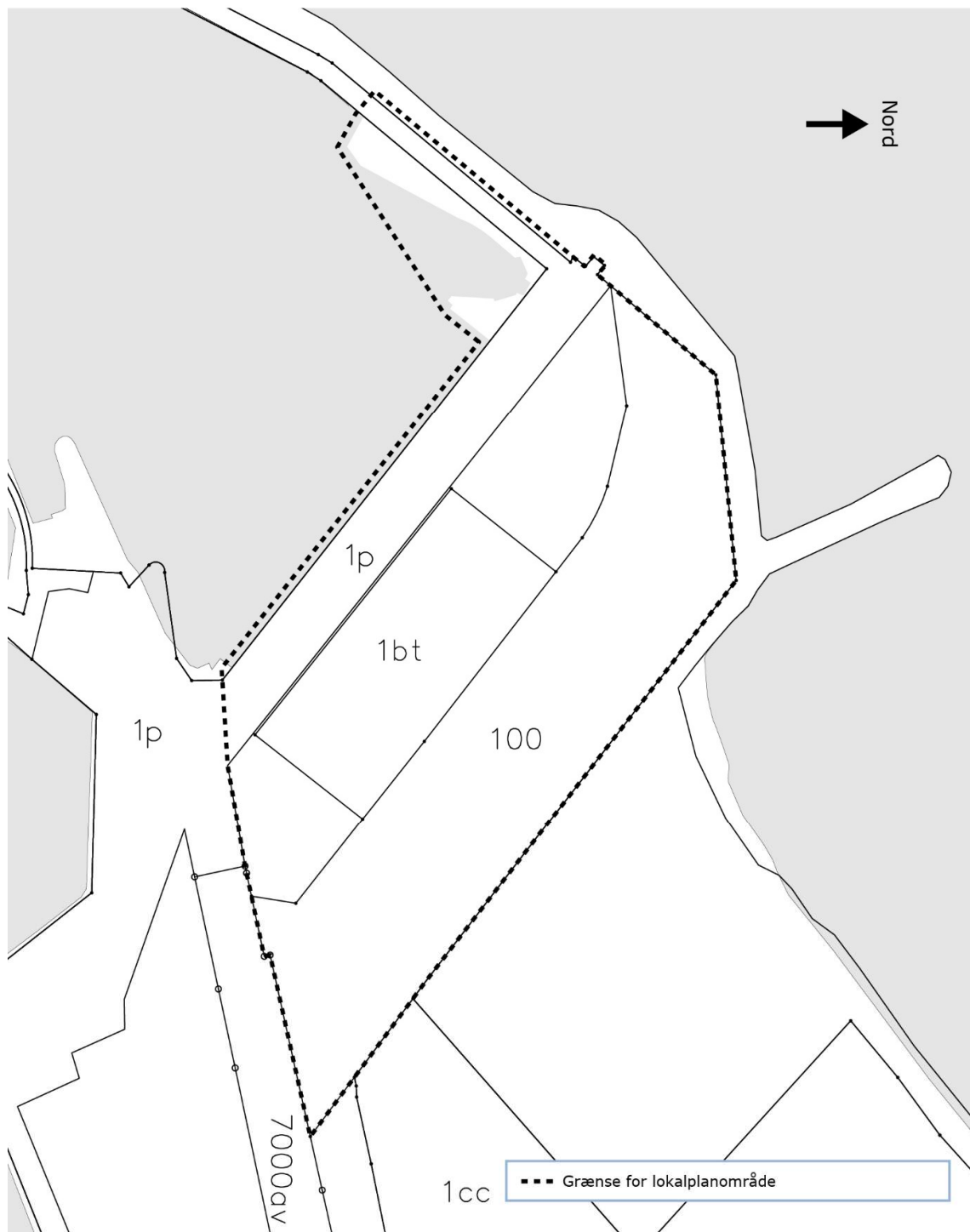
Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 16 Tilsyn og dispensation

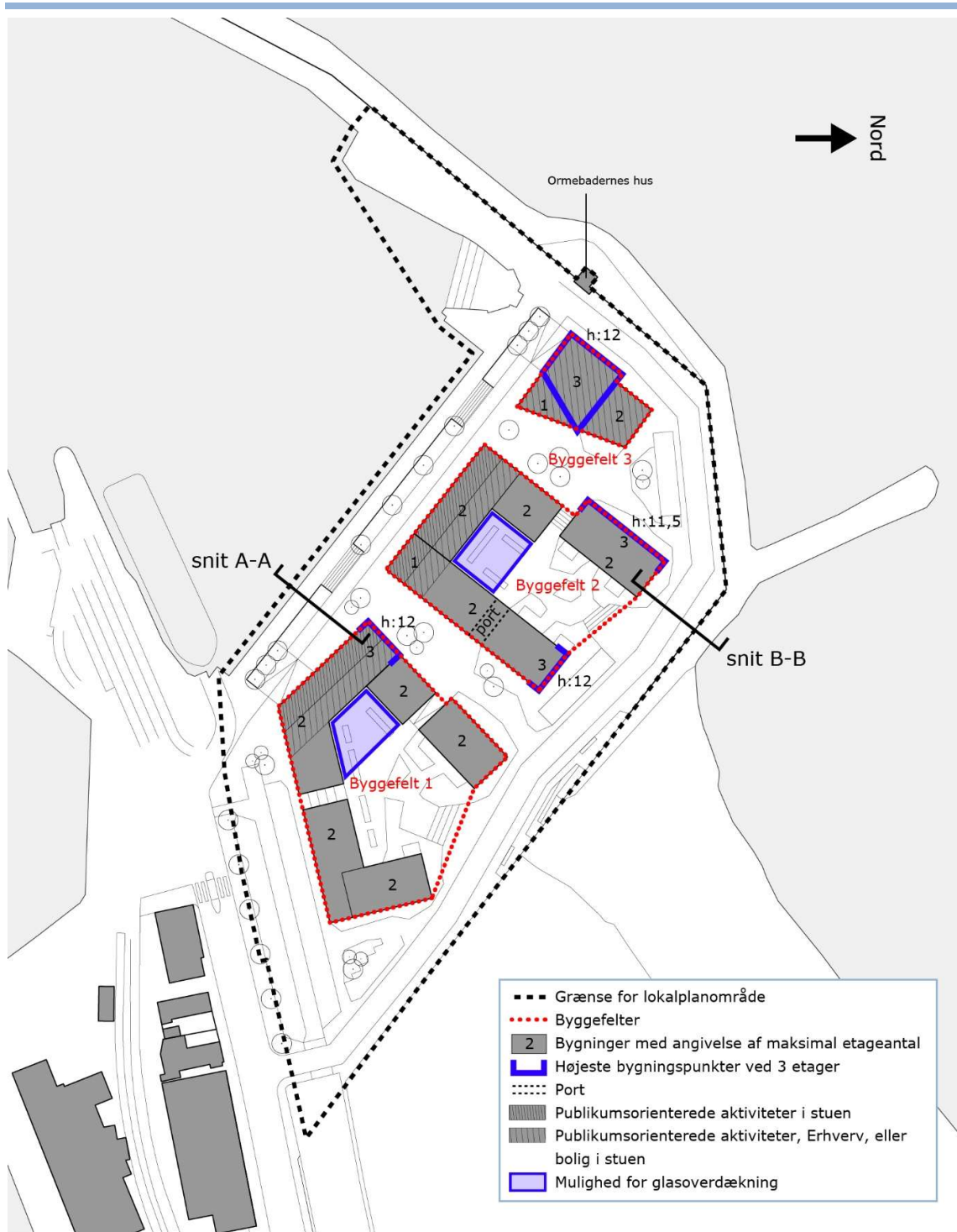
- 16.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 16.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 16.3. Videregående afvigelser end omhandlet i planlovens § 19 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

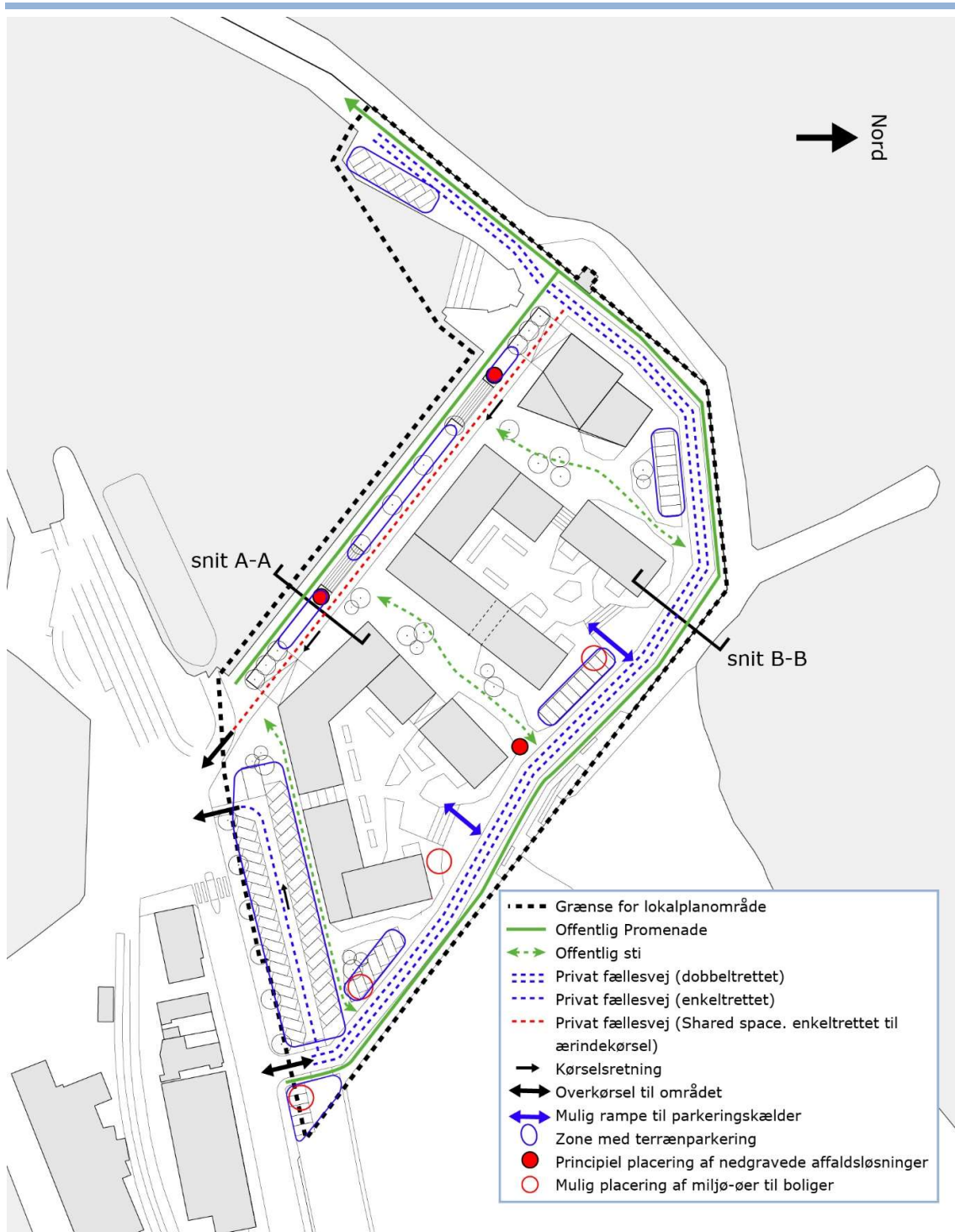
Forslag til lokalplan 08.22 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 25. juni 2020 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.



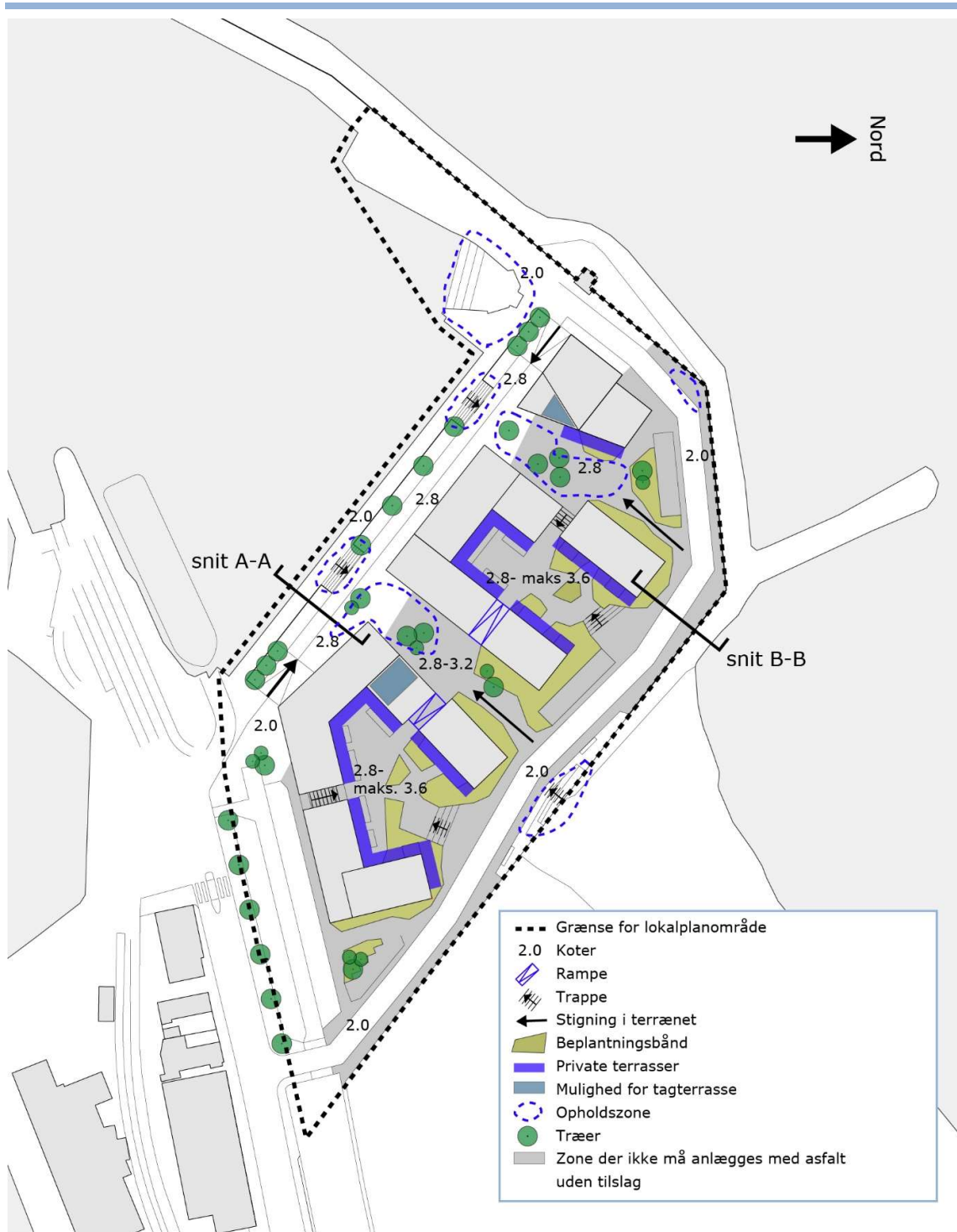
| | |
|-----------------|----------------|
| Lokalplanområde | Kortbilag 1 |
| Lokalplan 08.22 | Mål: 1:1500 |
| | Dato: maj 2020 |



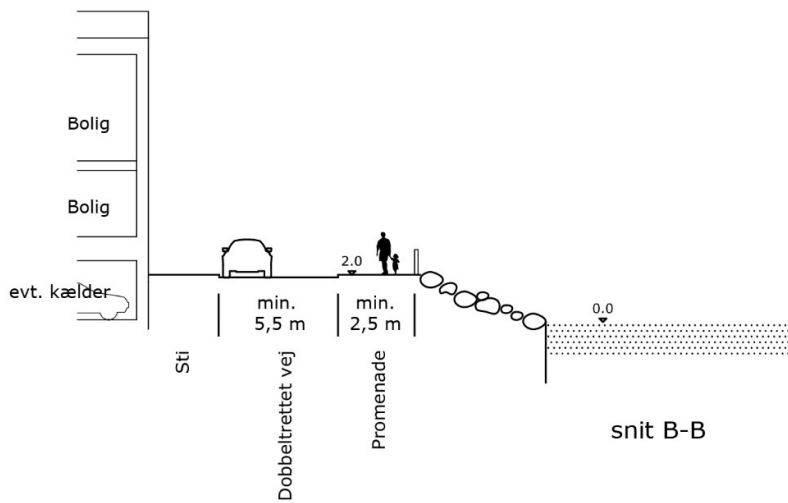
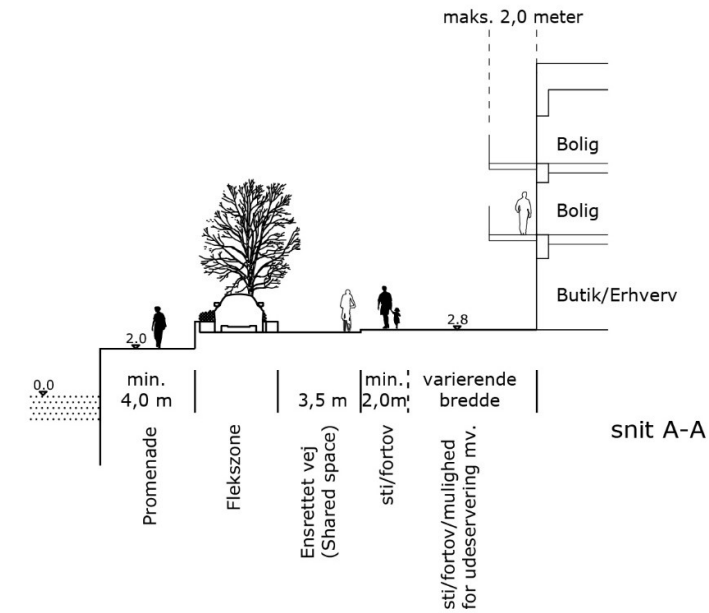
| | |
|-----------------|----------------|
| Bebyggelse | Kortbilag 2 |
| Lokalplan 08.22 | Mål: 1:1500 |
| | Dato: maj 2020 |



| | |
|-----------------|-----------------|
| Infrastruktur | Kortbilag 3 |
| Lokalplan 08.22 | Mål: 1:1500 |
| | Dato: juni 2020 |



| | |
|--------------------|----------------|
| Ubebyggede arealer | Kortbilag 4 |
| Lokalplan 08.22 | Mål: 1:1500 |
| | Dato: maj 2020 |



| | |
|-----------------|----------------|
| Snit | Kortbilag 5 |
| Lokalplan 08.22 | Mål: 1:300 |
| | Dato: maj 2020 |

Høring.

Byrådet i Halsnæs Kommune har 25. juni 2020 vedtaget forslag til Lokalplan 08.22.

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

Lokalplanens formål er at muliggøre et byggeri på Hundested Havns nordmole, som giver plads til boliger, kulturelle aktiviteter, serviceerhverv og liberale erhverv. Desuden at fastlægge udenomsarealerne, som vil være offentligt tilgængelige.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Lokalplan 08.22. 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.

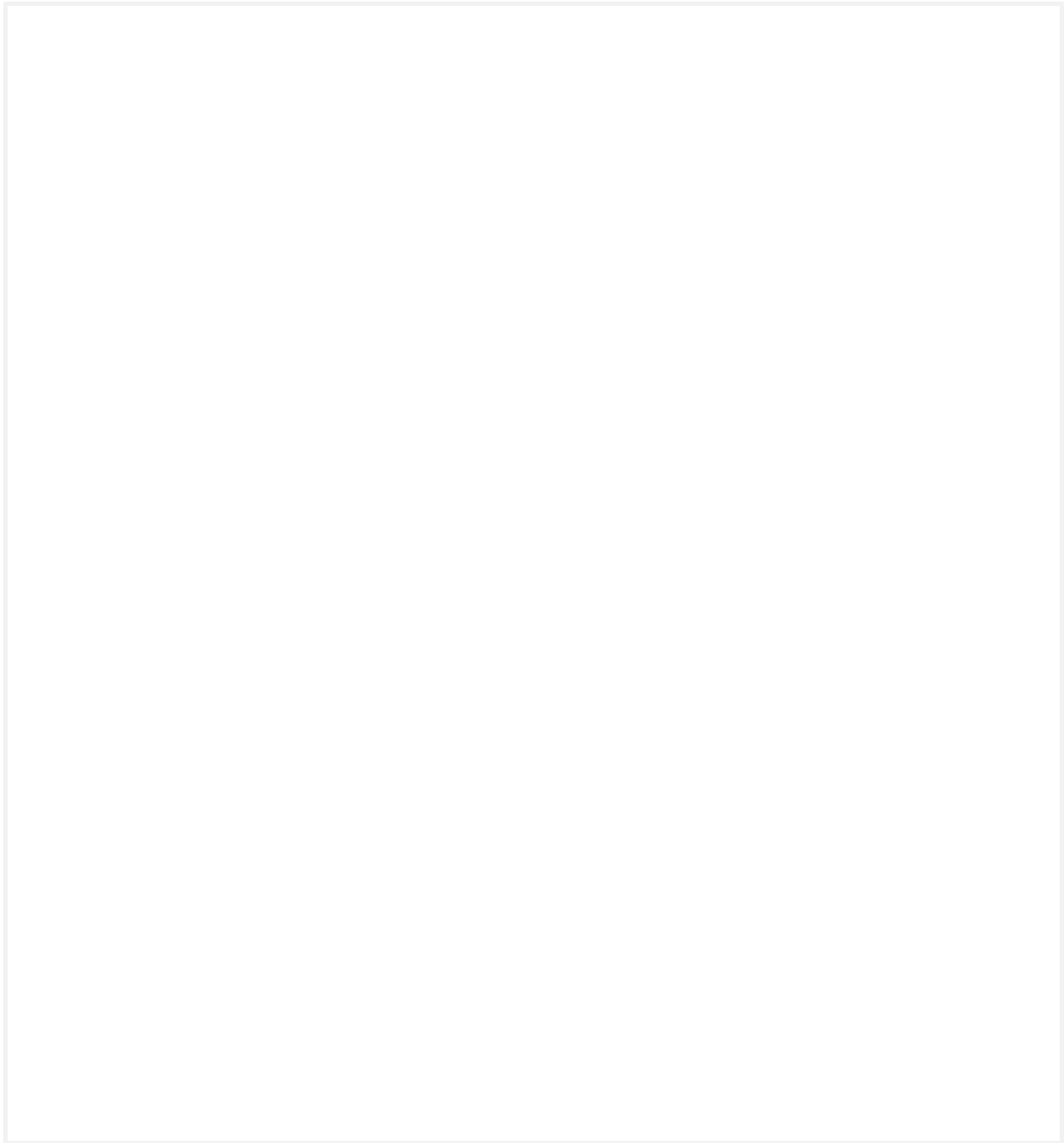
Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen 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 støjkilder i området omkring Nordmolen. |
| Sundhedstilstand | X | | | |
| Svage grupper (f.eks. handicappede) | X | | | Byggeriet bliver opført i henhold til gældende |

| Miljøparameter | Ikke relevant | Udløser ikke miljø-rapport | Udløser miljø-rapport | Bemærkninger |
|---|---------------|----------------------------|-----------------------|--|
| | | | | 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) | | | | |
| 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. |

| Miljøparameter | Ikke relevant | Udløser ikke miljø-rapport | Udløser miljø-rapport | Bemærkninger |
|---|---------------|----------------------------|-----------------------|--|
| 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 olieudskillere. Ledes til havnebassin som i dag – kræver tilladelse. |
| Udledning af spildevand | | X | | Spildevand ledes til kloaksystemet i området. |

| Miljøparameter | Ikke relevant | Udløser ikke miljø-rapport | Udløser miljø-rapport | Bemærkninger |
|---|---------------|----------------------------|-----------------------|---|
| 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 | | | | |

| Miljøparameter | Ikke relevant | Udløser ikke miljø-rapport | Udløser miljø-rapport | Bemærkninger |
|--|---------------|----------------------------|-----------------------|--|
| 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. |
| 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 | | | | |

| Miljøparameter | Ikke relevant | Udløser ikke miljø-rapport | Udløser miljø-rapport | Bemærkninger |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------|-----------------------|--|
| 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 |
| 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.