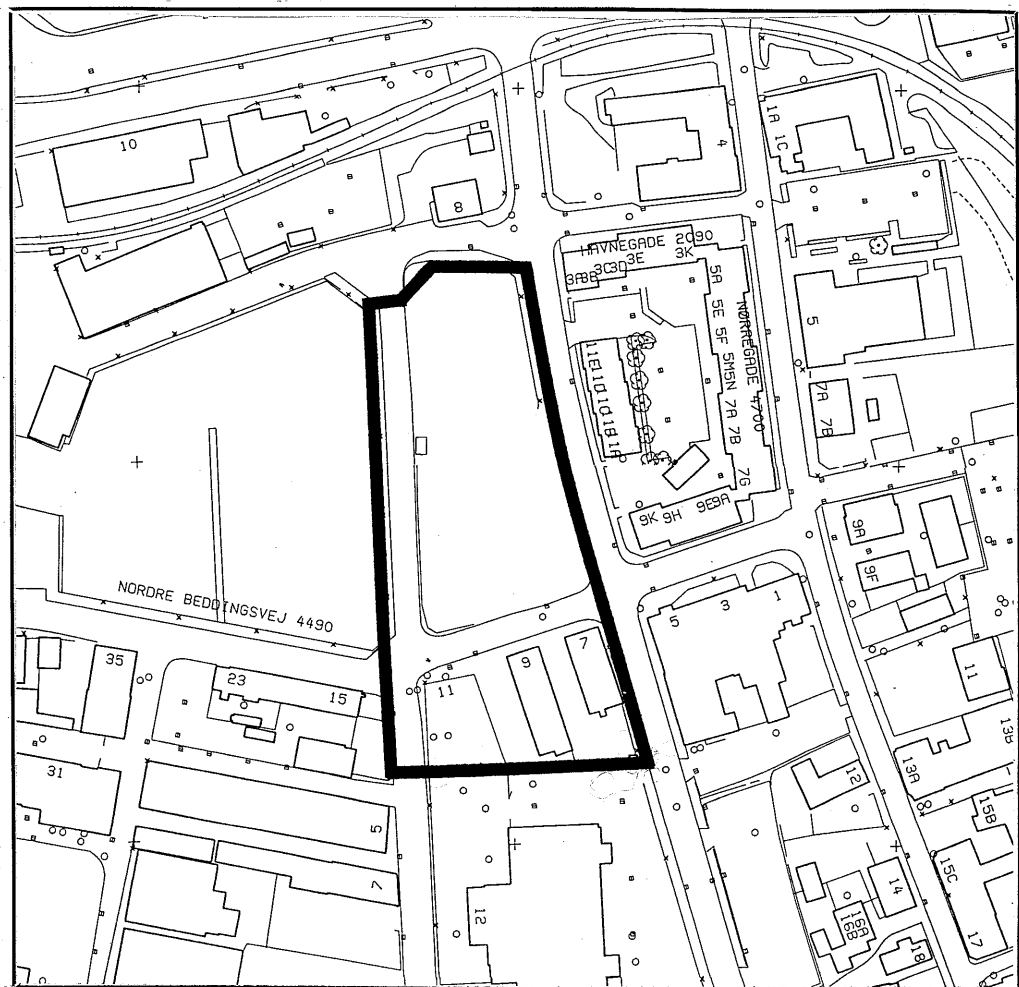




HUNDESTED KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 57

FOR DEL AF HUNDESTED HAVN



MAJ 1994

HUNDESTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 57

For del af Hundested havn

INDHOLD

BAGGRUND OG FORMÅL	side	2
LOKALPLANENS INDHOLD	side	3
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING	side	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	side	6
§ 1 Formål	side	6
§ 2 Område	side	6
§ 3 Områdets anvendelse	side	6
§ 4 Udstykning	side	7
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	side	7
§ 6 Ledningsanlæg og belysning.....	side	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	8
§ 9 Ubebyggede arealer	side	9
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	side	9
§ 11 Ophævelse af servitutter	side	10
§ 12 Retsvirkninger	side	10
Vedtagelsespåtegning	side	11

Kortbilag 1 : Områdets anvendelse

Kortbilag 2 : Illustrationsplan

HUNDESTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 57

For del af Hundested havn

BAGGRUND OG FORMÅL

Område

Lokalplanområdet omfatter arealet mellem kajanlægget/Kajgaden, Havnegade, Strandvejen samt den eksisterende bebyggelse syd for Nordre Beddingsvej. Lokalplanområdet er ca. 7.200 m²

Området har karakter som "bufferzone" eller "mellemzone" mellem den gamle havn og byen. Det vil sige området skal danne en naturlig overgang mellem havnemiljøet og centerområdet.

Den nordlige del af lokalplanens område bliver anvendt til kølhaling af mindre både. Syd for dette område har det gamle isværk ligget. Disse bygninger er nu fjernet, og der er ønske om at opføre og indrette et sejlmageri samt evt. en havnebutik /"skibsproviantering" på den sydlige del af arealet - ned mod Nordre Beddingsvej.

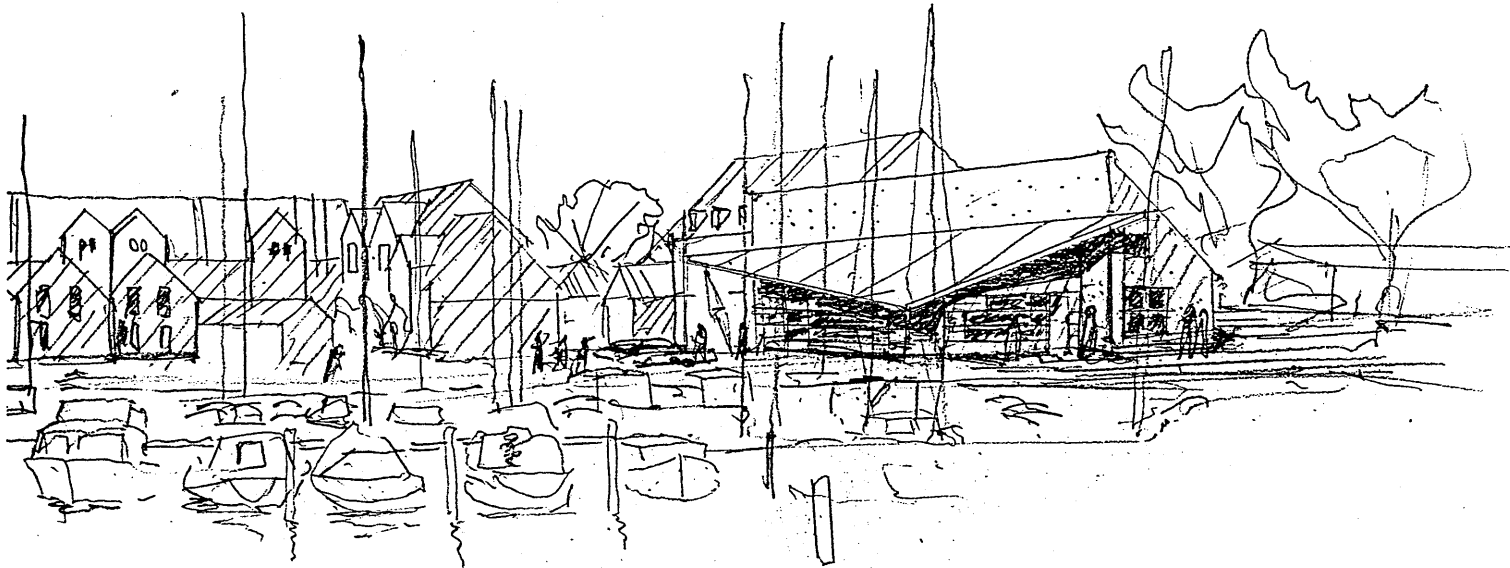
Syd for Nordre Beddingsvej vil det være muligt at opføre ny bebyggelse til mindre håndværks-, værksteds- og servicevirksomhed.

Formål

Lokalplanens formål er at skabe en smuk og naturlig overgang mellem den gamle havn og byen. Der sikres mulighed for opførelse af ny bebyggelse til erhvervsvirksomheder og butikker, som har en naturlig tilknytning til havnen, og der sikres areal til bådeoplæg for mindre både.

Ny bebyggelse skal placeres, så den ikke skæmmer byens udsigt imod havnen.

Og ny bebyggelse skal opføres i en form og i materialer, der er i harmoni med havnemiljøet.



Skitseforslag til ny bebyggelse på Hundested havn

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet er udlagt til havneformål og opdelt i 3 delområder:

- Område 1 : Håndværks-, værksteds- og servicevirksomheder.
- Område 2 : Håndværks- og værkstedsvirksomheder samt butikker.
- Område 3 : Bådeoplæg og lignende.

Område 1 indeholder mindre håndværks-, værksteds- og servicevirksomheder. Her kan opføres bebyggelse til nye virksomheder. Ny bebyggelse må opføres i 1 etage med gavl parallelt med Nordre Beddingsvej. Ny bebyggelse skal opføres i en arkitektur og i materialer, der er i harmoni med havnemiljøet. Bebyggelseprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

Område 2 udlægges til håndværks- og værkstedsvirksomheder samt butikker. Indenfor det viste byggefelt giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres en spændende og anderledes bebyggelse, som er inspireret af mødet mellem vand og by. Her kan opføres ca. 480 m² etageareal, hvoraf de ca. 150 m² kan indrettes til butikker. Butik skal indrettes med indgang og facade mod Kajgaden. Byggefeltets størrelse og form er fastlagt ud fra hensynet om at bevare et godt kig mod havnen fra byen.

Bebyggelsen må opføres i højst 1 1/2 etage, dog med mulighed for trempelkonstruktion. Bebyggelsen skal opføres i materialer og i en form, der er i harmoni med havnemiljøet, og fremstå med maritime træk. Bebyggelsen skal opføres med murede og/eller træbeklædte facader.

Ny bebyggelse skal opføres med "åbne facader" på alle sider, så egentlig bagsidekarakter undgås.

Område 3 friholdes for bebyggelse. Området kan anvendes til bådeoplægspladser om vinteren og parkering om sommeren. Det vil være hensigtsmæssigt, at bådene opstilles vinkelret på kajlægget, så udsynet til havnen fra den bagvedliggende boligbebyggelse generes mindst muligt. Arealet må ikke bebygges, men kan evt. hegnes mod Strandvejen med et lavt plankeværk. På områdets nordlige del plantes en lavtvoksende beplantning ud mod Havnegade.

Vej- og parkeringsforhold

Nordre Beddingsvej og Havnegade er vigtige forbindelser mellem havn og by. Nordre Beddingsvej skal på strækningen mellem Kajgaden og Strandvejen anlægges med et køreareal og fortov svarende til strækningen øst for Strandvejen.

Mod vandet kan anlægges en mindre plads i forbindelse med indgangsparti til butik.

Havnegade, som ligger udenfor lokalplanens område, tænkes omdannet til gågade, så der bliver mindre gennemkørende trafik og et bedre miljø for de mange, der benytter havnen.

Til ny bebyggelse skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. 50 m² erhvervsbebyggelse og 1 plads pr. 25 m² butikbebyggelse. Indenfor område 2 skal parkeringspladsen anlægges med græs/græsarmering og f.eks. afgrænses med kampesten eller lignende. Adgang til parkeringspladsen kan ske fra Kajgaden.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Ifølge gældende kommuneplan 1992 - 2004 for Hundested kommune er lokalplanområdet beliggende i område ER-5, Hundested havn. Område ER-5's anvendelse fastlægges til havneformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

"Temaplan for Havne - Centerområdet."

Temaplanen fra 1989 indeholder dels en beskrivelse af havnens historiske udvikling og dels retningslinier for havnens videre udvikling. Lokalplanens område udlægges som en del af bufferzone mellem byen og havnen og skal anvendes til bådeoplæg og mindre værkstedsvirksomheder og butikker.

Kystcirkulæret

Lokalplanens område ligger indenfor kystnærhedszonen, hvor et givet projekts udformning og tilpasning skal vurderes i forhold til kystlandskabet/havneområdet.

Ny bebyggelse i område 1 vil i højde og omfang ikke afvige fra den omgivne eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse i område 2 opføres indenfor et byggefelt som er fastlagt under hensyntagen til udkigslinier fra byen - Nørregade - og fra den eksisterende boligbebyggelse langs Strandvejen.

Bebyggelsens højde og omfang vil ikke afvige fra den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelsens arkitektur tilpasses havnemiljøet og gives maritime træk, f.eks som vist på skitseforslag s. 3.

HUNDESTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 57

For del af Hundested havn

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at skabe et maritimt miljø og en smuk overgang mellem den gamle havn og byen,
- at området anvendes til erhvervsvirksomheder og butikker, som har en naturlig tilknytning til havnen,
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses i størrelse og arkitektur til stedet,
- at sikre ny bebyggelse opføres så ingen facader fremstår med "bagside-karakter",
- at sikre at ny bebyggelse placeres, så der fra byen bliver et godt kig ned til den gamle havn.

§ 2 Område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1p, Hundested by, Torup, samt alle parceller, der efter den 01.03.1994 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne 1,2 og 3 som vist på kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område må anvendes til havneformål.
- 3.2 Indenfor område 1 må der kun indrettes/opføres bebyggelse til håndværks-, værksteds- og servicevirksomheder, som har en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen.
- 3.3 Indenfor område 2 må der kun indrettes/opføres bebyggelse til håndværks- og værkstedsvirksomheder, som har en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen samt butikker med naturlig tilknytning til havneområdet.

- 3.4 Område 3 må kun anvendes til formål med tilknytning til havnen herunder bådeoplæg. Området må ikke bebygges.
- 3.5 Der må ikke etableres boliger indenfor lokalplanens område.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Indenfor område 1 og 2 må der kun foretages udstykning, der er nødvendig for lokalplanens gennemførelse.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Kørende adgang til ny bebyggelse i område 2 kan ske fra Kajgaden, Nordre Beddingsvej og Strandvejen.
- 5.2 Langs Nordre Beddingsvej anlægges fortov i begge sider i en bredde af mindst 1,75 m.
Langs Strandvejen anlægges fortov i en bredde af mindst 2 m.
- 5.3 I område 1 og 2 udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 50 m² erhvervsbebyggelse samt 1 plads pr. 25 m² butikbebyggelse. Ved særlig forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 El-ledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysningen indenfor området udføres i harmoni med havnemiljøet/bymiljøet efter nærmere godkendelse.
- 6.3 På området eller på de enkelte ejendomme må der ikke etableres synlige sender- eller modtagerantennener. Kommunalbestyrelsen kan give særlig tilladelse til antenneanlæg, når det skønnes at være uden gene for omgivelserne.
- 6.4 Ny bebyggelse skal respektere evt. eksisterende ledningsføringer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Lokalplanens kortbilag er vejledende med hensyn til principper for karakter omfang og placering af bebyggelse og anlæg.
- 7.2 Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste, retningsgivende bebyggelseplan.

Område 1

- 7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.
- 7.4 Ny bebyggelse skal placeres med gavl parallelt med Nordre Beddingsvej, som vist på kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over et for grunden fastsat og godkendt niveauplan.
- 7.6 Tagets vinkel samt tagets form skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Område 2

- 7.7 Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag 1 viste byggefelt.
- 7.8 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage, dog med mulighed for trempelkonstruktion. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over et for grunden fastsat og godkendt niveauplan.
- 7.9 Tagets vinkel samt tagets form skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygninger skal udføres som murede og/eller træbeklædte huse. Bygninger skal opføres i en arkitektur, der er i harmoni med havnemiljøet efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Murede facader og gavle eller murede udsnit skal fremtræde som pudset eller filtset murværk, behandlet med farve efter nærmere godkendelse.
- 8.3 Træbeklædte facader og gavle eller træbeklædte udsnit skal udføres med sortmalet brædebeklædning eller, anden farve efter nærmere godkendelse.
- 8.4 Tagene skal dækkes med tagpap, tegl, bølgeeternit eller andet materiale efter nærmere godkendelse.
- 8.5 Skiltning og reklamering m.v. må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
Skilte i tilknytning til butikker skal placeres direkte på facaderne.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Indenfor lokalplanens område skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Hegn i skel må kun etableres efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Område 1

- 9.3 Ved udendørs oplægning af materialer og lignende skal der overholdes en passende orden.

Område 2

- 9.4 Parkeringsanlæg skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og befæstes med græs/græsarmering.
- 9.5 Skel mod vej og mellem område 2 og 3 kan evt. markeres med kampesten.
- 9.6 Oplægning uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede arealer må ikke finde sted.

Område 3

- 9.7 Der udlægges areal til bådeoplægspladser om vinteren og parkering om sommeren. Området indrettes i princippet som vist på kortbilag 1 og befæstes med græs/græsarmering.
- 9.8 Areal til bådeoplægspladser skal mod Strandvejen holdes i en afstand af min. 3 m fra bagkant af fortov.
- 9.9 I skel mod Strandvejen vil lavt plankeværk normalt kunne tillades.
- 9.10 Op mod Havnegade udlægges areal til lavtvoksende beplantning.
- 9.11 Indenfor området må der opstilles afskærmede anordninger til opsamling af affald.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er sikret det nødvendige antal parkeringspladser jfr. § 5.4.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutningen har fundet sted.

§ 11 Ophævelse af servitutter

- 11.1 For alle ejendomme i lokalplanområdet ophæves de servitutter, som er i strid med nærværende lokalplans formål, eller som overflødiggøres af lokalplanen.

§ 12 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de bebyggelser og anlæg, der er indeholdt i planen.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

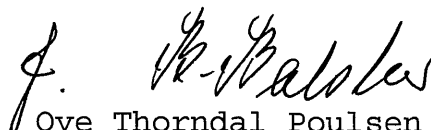
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Kommunalbestyrelse, den
21. marts 1994.

P.k.v.



Bent Sørensen
Borgmester




Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør

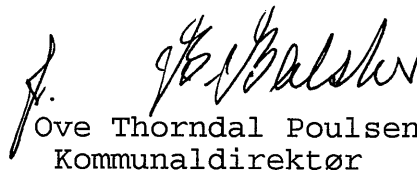
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages for-
anstående lokalplan endeligt.

Hundested kommunalbestyrelse, den 26. maj 1994.

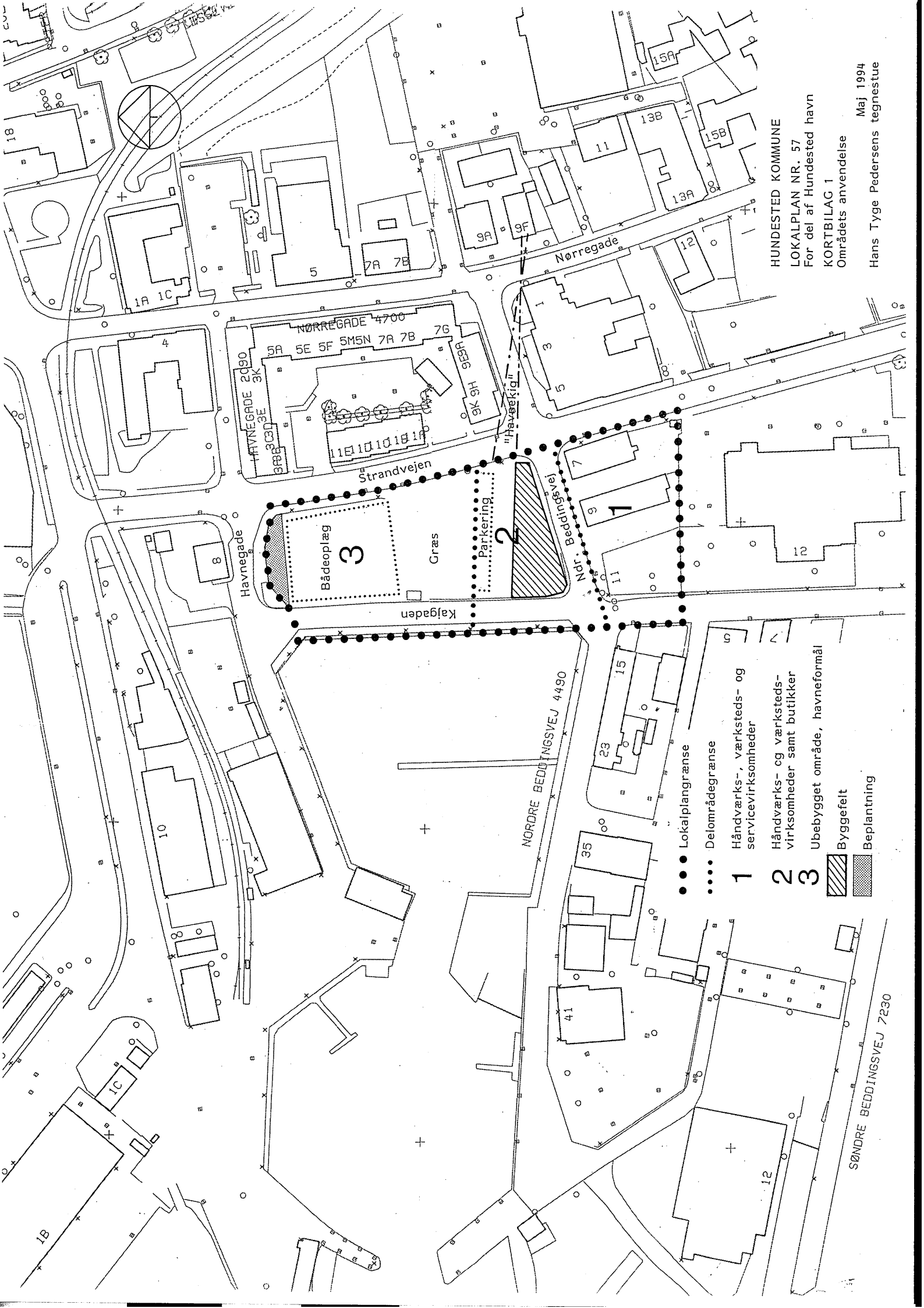
P.k.v.



Bent Sørensen
Borgmester



Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør



HUNDESTED KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 57
 For del af Hundested havn
 KORTBILAG 1
 Områdets anvendelse
 Maj 1994
 Hans Tyge Pedersens tegnestue

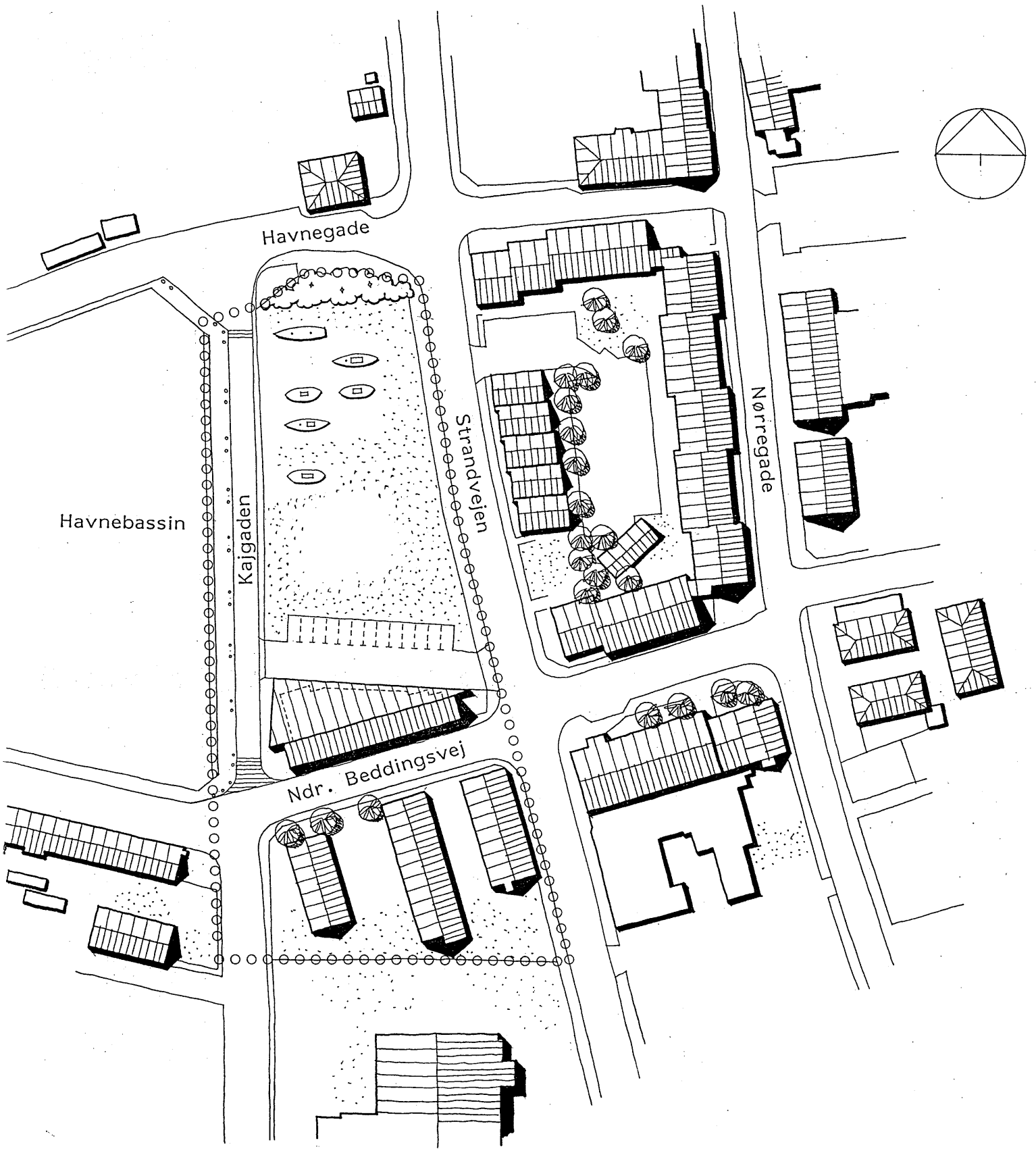
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 1 Håndværks-, værksteds- og servicevirksomheder
- 2 Håndværks- og værkstedsvirksomheder samt butikker
- 3 Ubebygget område, havneformål
- ▨ Byggefelt
- ▩ Beplantning

NØRREGADE 4700
 5A 5E 5F 5MSN 7A 7B 7G
 HAVNEGADE 2090
 3K 3E
 9K 9H 9E9A

Strandvejen
 Badeoplæg 3
 Græs
 Parkering
 2
 Ndr. Beddingsvej
 7
 9
 11

NORDRE BEDDINGSVEJ 4490

SØNDRE BEDDINGSVEJ 7230



HUNDESTED KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 57

For del af Hundested havn

KORTBILAG 2

Illustrationsplan

Mål: 1:1.000

Maj 1994

Hans Tyge Pedersens tegnestue