

Lokalplan nr. 89

for en del af midtermolen på Hundested Havn



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse

Planområdets beliggenhed	5
Eksisterende forhold	5
Baggrund og formål med lokalplanen.....	5
Planforslagets indhold	5
Forhold til regionplanen.....	5
Forhold til kommuneplanen.....	5
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning.	6
Miljøscreening	7
Resultat	7

Bestemmelser

Indledning	9
Formål	9
Område og zonestatus	9
Områdets anvendelse	9
Udstykning	9
Vej- sti- og parkeringsforhold	9
Bebyggelsens omfang og placering	9
Bygningernes anvendelse	9
Bebyggelsens udseende	10
Skiltning og belysning	10
Ubebyggede arealer	10
Støj	10
Forudsætninger for ibrugtagning	10
Tilladelse fra bygningsmyndigheden	10
Fortidsminder	10
Retsvirkninger	10

Påtegning om vedtagelse	12
--------------------------------------	-----------

Kortbilag	13
------------------------	-----------

Redegørelse

Planområdets beliggenhed

Planområdet omfatter del af matr. nr. 1p og del af matr. nr. 1 bh Hundested By, Torup på Hundested Havn, som vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold

Planområdet ligger nær Hundested Havns munding, og er dermed en del af Hundested's "ansigt udadtil" for sejlere og færgepassagerer. Planområdet henligger i dag som ubenyttede og forfaldne rester af slæbested / bedding fra 1920'erne -1930'erne. I områdets nordlige hjørne ligger en mindre depotbygning i malet gasbeton. I områdets østlige udkant står et spilhus med slæbestedets oprindelige spil-maskineri.

Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor rammerne af kommuneplanens bestemmelser for området. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

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

Planforslagene udarbejdes på baggrund af en konkret ansøgning om opførelse af to bygninger til hhv. glaspusteri og galleri/café. Formålet med planforslagene er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for det ansøgte, idet Byrådet har vurderet at de ansøgte anvendelser forudsætter en justering af kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for området. Formålet er endvidere, at sikre at byggeriet indpasses i området og medvirker til en højnelse af områdets oplevelsesværdi.

Planens indhold

Kommuneplantillægget indeholder ovennævnte justering. Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering, anvendelse og udseende af bygninger og udearealer.

Forhold til regionplanen

Følgende retningslinier i Regionplan 2005 er relevante for planforslagenes område:

Det kystnære byområde - 1.1.21

I de kystnære dele af byområdet (omfattende byzonearealer og arealer, der som en del af byområdet kan overføres til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i den kommunale planlægning ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at:

- ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at
- offentligheden sikres adgang til kysten.

Bortset fra anlæg, der er underlagt VVM-pligt, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Omdannelse af erhvervsområder generelt - 2.2.8

Erhvervsarealer beliggende inden for byområdet, herunder hidtil udisponerede arealer, kan i den kommunale planlægning generelt overføres fra hidtidig planlagt anvendelse til boligformål, offentlige formål (herunder grønne områder), pladser og lignende eller andre byfunktioner, der forbedrer områdernes bymæssige kvalitet.

Områder med drikkevandsinteresser (OD) - 5.1.20

Den generelle grundvandsbeskyttelse skal opretholdes, og det skal i videst muligt omfang sikres, at der er en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource.

5.1.21

Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan kun etableres på skærpede vilkår.

Generelt for vandområder 5.3.2

I vandområder må der som udgangspunkt ikke ske en forøgelse af belastningen fra byer, industri, spredt bebyggelse, landbrug eller andre menneskelige aktiviteter, hvis forøgelsen hindrer målsætningens opfyldelse.

Forhold til kommuneplanen

Ud over kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning gælder følgende rammer specifikt for planforslagenes område:

Område nr. og navn: 2.13 HA

Zoneforhold: Byzone

Anvendelse: Havneformål

Min. grundstørrelse: -

Max. bebyggelsesprocent: 50

Max. etageantal: 2 etager

Gældende lokalplaner byplanvedtægter: -

Andet: -

Kommuneplantillæget indeholder følgende ændringer til kommuneplanens specifikke rammebestemmelser:

Område nr. og navn: 2.24 HA

Anvendelse: Havneformål, samt erhvervsformål i form af produktion af kunst og kunsthåndværk med tilhørende udstilling, salg og café i tilknytning til lystbådehavnen.

Andet: Bruttoetagearealet til butikformål må max. være 500 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må max. være 300 m².

Vedtagelse af kommuneplantillægget er en forudsætning for lokalplanen.

Forholdt til øvrig planlægning og lovgivning

Planloven – kommuneplantillæg

Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag m.v.

Planloven - kystnærhed

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Planloven - detailhandel

Arealer til butikformål skal udlægges i den centrale del af en by. I store byer og i sammenhængende byområder i hovedstadsområdet kan der udlægges arealer til butikformål i de centrale områder af en bydel. Uden for den centrale del af en by eller bydel kan der dog udlægges,

- mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.
- arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller en bydel,
- arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler og
- arealer til butikformål, i det omfang det af hensyn til et bevaringsværdigt bymiljø ikke er muligt at udlægge tilstrækkelige arealer i den centrale del af byen.

Byrådet skal tilvejebringe bestemmelser i kommuneplanens hovedstruktur og rammer for indholdet af lokalplaner for arealudlæg til butikformål. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse hermed

- fastsætte rammer for placering af arealer til butikformål,
- fastsætte det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål og
- fastsætte maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker.

En lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, skal indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikformål.

I redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Miljøscreening

Byrådet skal inden offentliggørelsen af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg tage stilling til om planerne er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering (jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer - lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er derfor gennemført en kort indledende vurdering (en screening) af ovennævnte planforslag.

Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv

Planforslagene vurderes ikke at have nogen væsentlig indvirkning.

Jordbund, vand, luft

Planforslagene vurderes ikke at have nogen væsentlig indvirkning.

Røg, støj og møg

Der må påregnes en del røg, støj og møg i anlægsperioden. Derefter vil alene støjen fra gæsterne være et direkte resultat af planforslagene, hvad enten de ankommer til fods, på cykel, i bil eller i bus.

Landskab og arkitektur

Havnen er skabt ved opfyld og er derfor flad. Planområdet ligger nær Hundested Havns munding, og er dermed en del af Hundestedes ”ansigt udadtil” for sejlere og færgepassagerer.

Havnen er bebygget med bygninger i vidt forskellig størrelse. Planforslagene sikrer, at nybyggeriet får en størrelse, arkitektur og et materialevalg som harmonerer med de øvrige bygninger på havnen, så den visuelle påvirkning af kysten bliver minimal, samtidig med at områdets oplevelsesværdi øges.

Kulturarv

Planforslagene vil medføre, at det forfaldne og forladte slæbested / bedding sløjfes og der skabes et nyt levende miljø i samspil mellem de nye bygninger og funktioner og havnemiljøet.

Planforslagene sikrer dog, at der bevares/skabes et lille slæbested / bedding og at det oprindelige spil, som har stået hengemt, placeres i tilknytning til det lille slæbested og gøres tilgængeligt for offentligheden, hvorved fortællingen om det gamle slæbested vil leve videre.

Byliv og færdsel

Planforslagene vil medføre at der skabes en ny attraktion i direkte tilknytning til lystbådehavnen og i umiddelbar nærhed af centerområdet, og vil dermed styrke samspillet mellem havn og by og styrke offentlighedens adgang til havnens rekreative kvaliteter.

Planforslagene skaber mulighed for salgsfunktioner udenfor centerområdet, men da salget vil være knyttet til produktionen på stedet, og da planforslagene, med henvisning til førnævnte styrkede samspil, snarere forventes at styrke centerområdet end at svække det, vurderes det, at planforslagene kan rummes indenfor Planlovens bestemmelser.

Planforslagene sikrer, at der etableres et passende antal parkeringspladser for personbiler og handicap-busser.

Arkæologi

Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, vil blive indskrevet i lokalplanen.

Resultat

Det vurderes, at gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har på den baggrund besluttet, at planerne ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på:

- At der er tale om et meget lille område
- At den ny bebyggelse ikke vil afvige væsentligt fra den øvrige bebyggelse på havnen mht. størrelse og udformning
- At der er indføjet bestemmelser i lokalplanen som har til formål at begrænse indvirkningen på miljøet, herunder kulturmiljøet.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §3 nævnte område.

§ 2 Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er at skabe et nyt levende miljø som spiller sammen med den øvrige havn og bymidten, herunder:
- at forbedre områdets udseendemæssige og rekreative kvaliteter
 - at skabe mulighed for etablering af virksomheder med produktion, udstilling og salg af kunst og kunsthåndværk
 - at bevare og indarbejde fortællingen om den gamle bedding / slæbestedet

§ 3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1p og del af matr. nr. 1 bh Hundested By, Torup. Området er byzone.

§ 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området kan anvendes til havneformål, samt til erhvervsformål i form af produktion, udstilling og salg af kunst og kunsthåndværk, eventuelt i kombination med cafédrift.

§ 5 Udstykning

- 5.1 Der kan udstykkes en matrikel svarende til lokalplanområdet.

§ 6 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 6.1 Der skal være vejadgang fra Nordre Beddingsvej gennem lokalplanområdet til den sydlige mole. Der skal derfor udlægges vejareal i min. 8 meters bredde langs med byggefeltet, jf. bilag 1.

- 6.2 Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 25 m² butik og min. 1 parkeringsplads pr. 50 m². øvrigt erhvervsareal. Af disse pladser må max. 1 p-plads pr. virksomhed forbeholdes den pågældende virksomhed. Øvrige pladser skal være frit tilgængelige.

- 6.3 Af de i §6.2 krævede parkeringspladser skal min. 1 parkeringsplads pr. virksomhed anlægges som handicapparkeringsplads.

- 6.4 Ved tinglyst varig rådighed over overskydende p-pladser andetsteds på havnen indenfor en gangafstand af 400 meter fra lokalplanområdet kan antallet af parkeringspladser i lokalplanområdet reduceres tilsvarende. Dette gælder dog ikke handicapparkeringspladserne.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der kan placeres 2 bygninger med tilhørende småbygninger på hvert sit vandrette plateau indenfor byggefeltet. Plateauerne etableres ved opfyldning af det gamle slæbested / bedding til samme niveau som de omkringliggende havnearealer. Mellem de to plateauer skal der bevares / anlægges et mindre slæbested / bedding, i princippet som vist på bilag 1 og 2.

- 7.2 Slæbestedet / beddingens gamle spil skal placeres i en mindre bygning som kan placeres i tilknytning til det nye slæbested / bedding, i princippet som vist på bilag 1 og 2.

- 7.3 Bebyggelsesprocenten må max. være 50% i lokalplanområdet.

- 7.4 Bebyggelse må opføres i max. 2 etager og 8,5 meters højde.

§ 8 Bygningernes anvendelse

- 8.1 Stuetagen i de to primære bygninger skal rumme kundeorienterede funktioner.

8.2 Butikker skal være knyttet til produktionen på stedet, og den enkelte butik må max. have et bruttoetageareal på 300 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 500 m².

§ 9 Bebyggelsens udseende

- 9.1 Bygninger skal have facader i træ eller plademateriale med trælist. Facadefarven skal være sort eller grå.
- 9.2 Facaderne på de to primære bygninger skal vha. af døre og vinduespartier gøres så lette, lyse og venlige som muligt.
- 9.3 Tage skal udføres som saddeltage beklædt med tagpap. Tage på skure/udhuse kan udføres med ensidig taghældning.
- 9.4 Der må ikke opsættes baldakiner. Evt. markiser skal tilpasses bygningens facaderytme.

§ 10 Skiltning og belysning

- 10.1 Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte skal opdeles efter bygningens facaderytme.
- 10.2 Skiltning må kun opsættes i direkte forbindelse med virksomheden og må kun vedrøre virksomhedens navn og virke.
- 10.3 Skiltebelysning skal begrænses og må ikke få karakter af facadebelysning. Skiltebelysning må ikke være med blinkende effekter. Indvendigt belyste skilte må, på grund af deres dominerende udseende, ikke anvendes.
- 10.4 Belysning skal opsættes i form af lave parkarmaturer, pullertbelysning, eller armaturer monteret direkte på bygningerne.

§ 11 Ubebyggede arealer

- 11.1 De ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige.
- 11.2 De ubebyggede arealer skal udformes med fast belægning i form af asfalt, betondæk eller belægningssten.

11.3 Der skal være en let aflæselig opdeling af arealer forbeholdt gående og arealer hvor biler har adgang, eksempelvis ved hjælp af skift i belægningen,

11.4 Der må kun opsættes tæt hegn omkring affaldscontainere o.lign.

§ 12 Støj

12.1 Nybyggeri skal placeres og udformes så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes, både i forhold til støj udefra, som påvirker ejendommen, og i forhold til støj fra ejendommen, som påvirker nabo-ejendommene.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

13.1 Bevaring / anlæg af det i §7 beskrevne slæbested / bedding med tilhørende spilhus er en forudsætning for ibrugtagning af bygningerne.

§ 14 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

14.1 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Lov om Planlægning.

§ 15 Fortidsminder

15.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til det museum som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet, for tiden Folkemuséet, Frederiksgade 11, Hillerød.

§ 16 Retsvirkninger

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

- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 16.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 16.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Bilag nr. 1

Principplan
 Matrikel nr. 1 p Hundested By, Torup
 Mål 1:500

Afgrænsning af lokalplanområde

Afgrænsning af Byggefelt

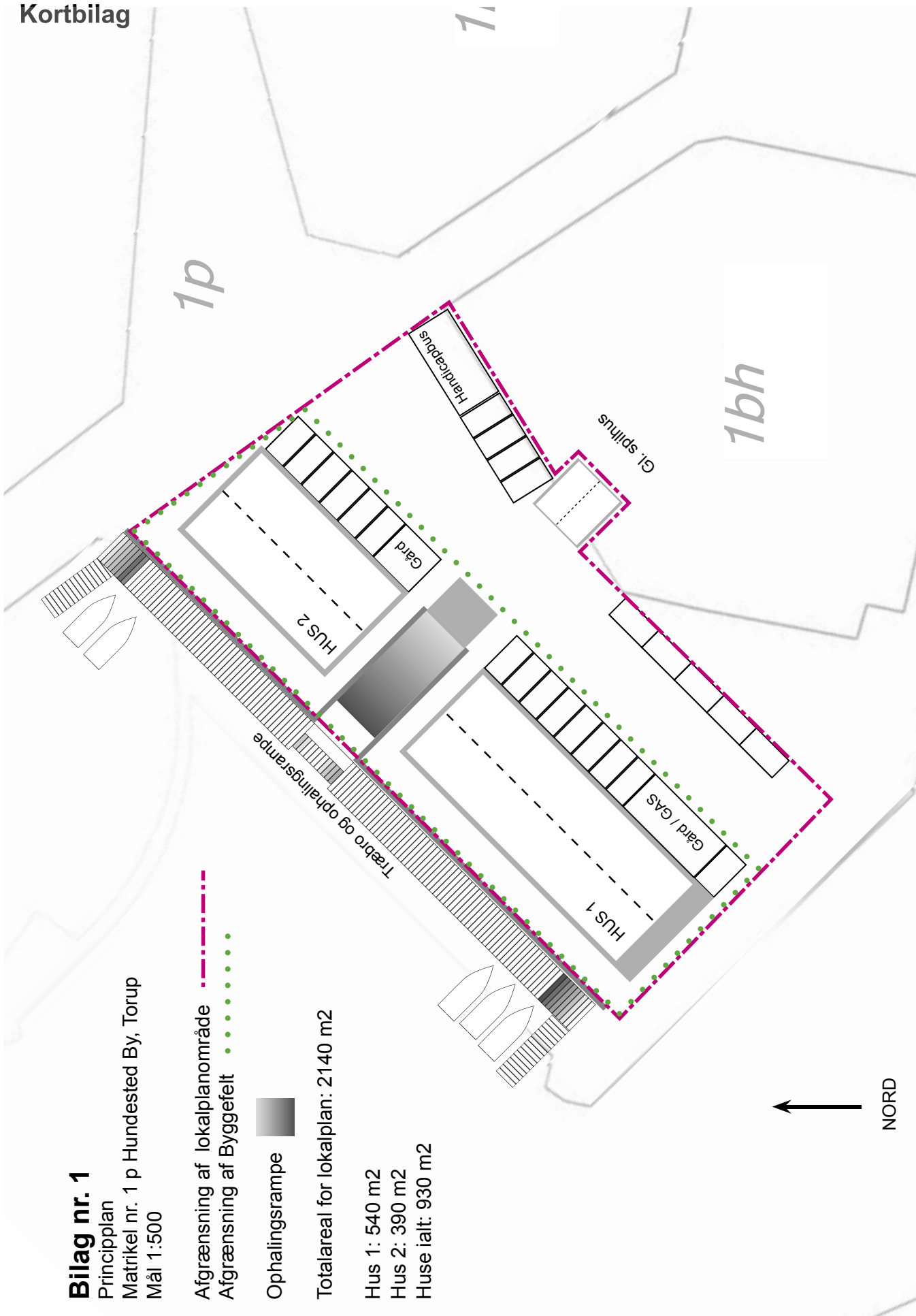
Ophalingsrampe

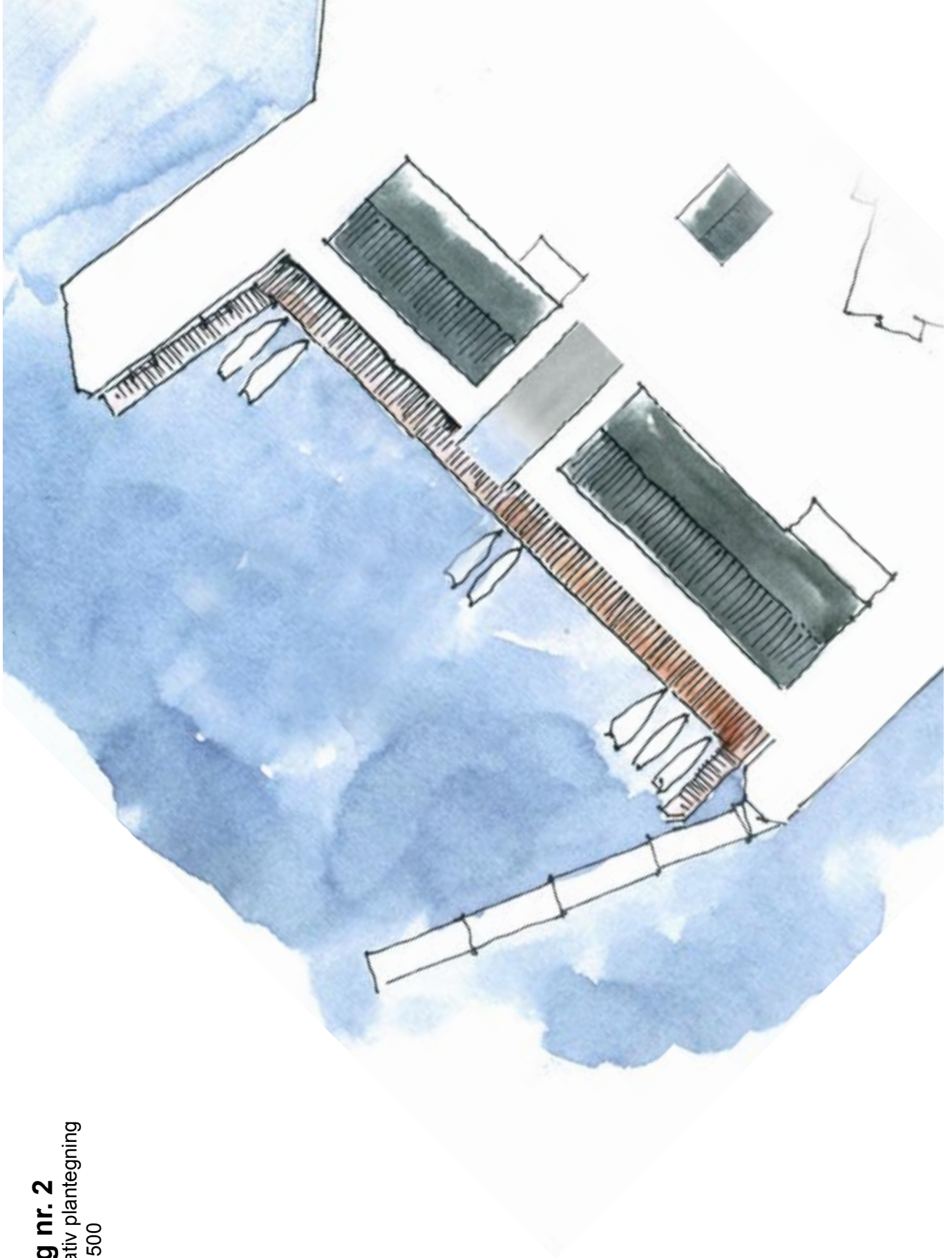
Totalareal for lokalplan: 2140 m²

Hus 1: 540 m²

Hus 2: 390 m²

Huse ialt: 930 m²



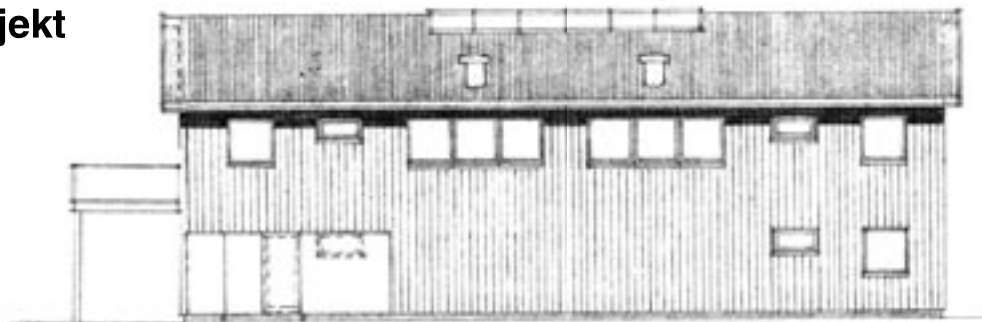


Bilag nr. 2
Illustrativ plantegning
Mål 1:500

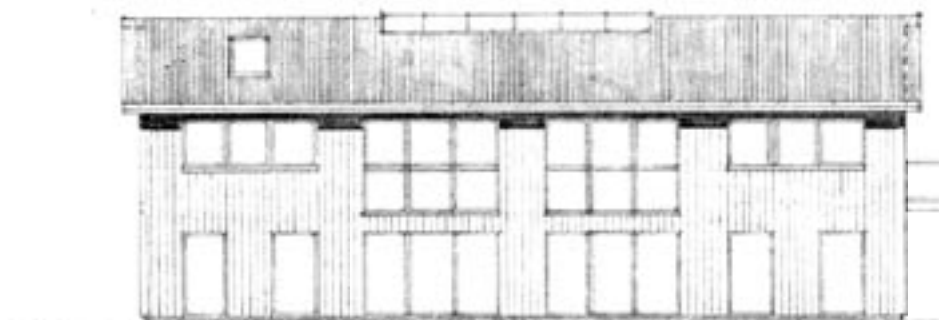
Bilag 3 - Skitseprojekt

Hus 1 + 2 - facade

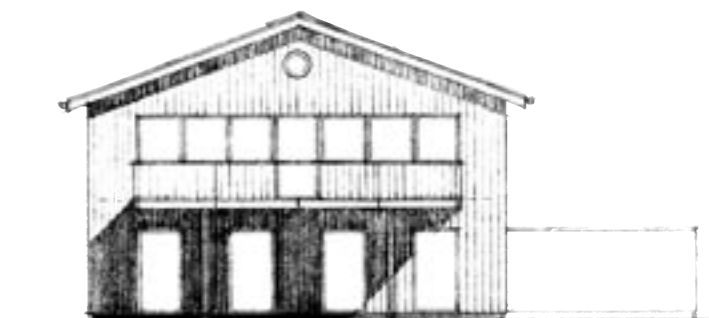
Mål 1:200



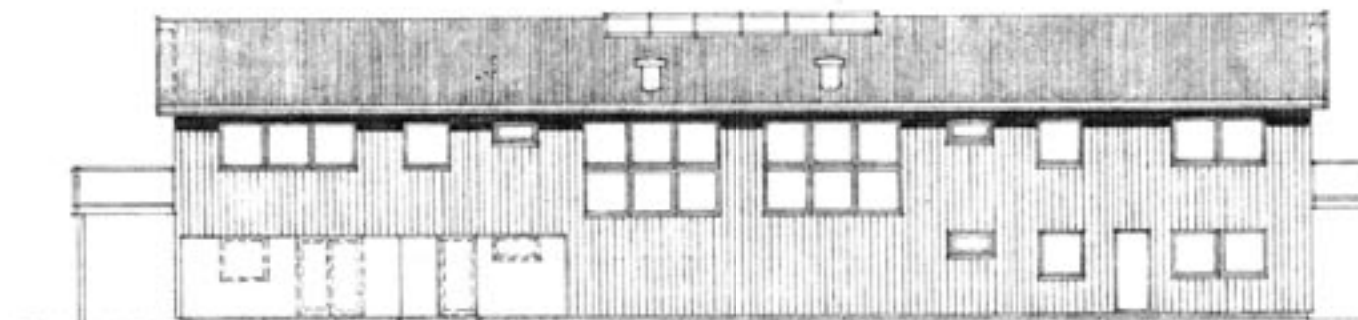
Hus 2: Facade mod syd-øst



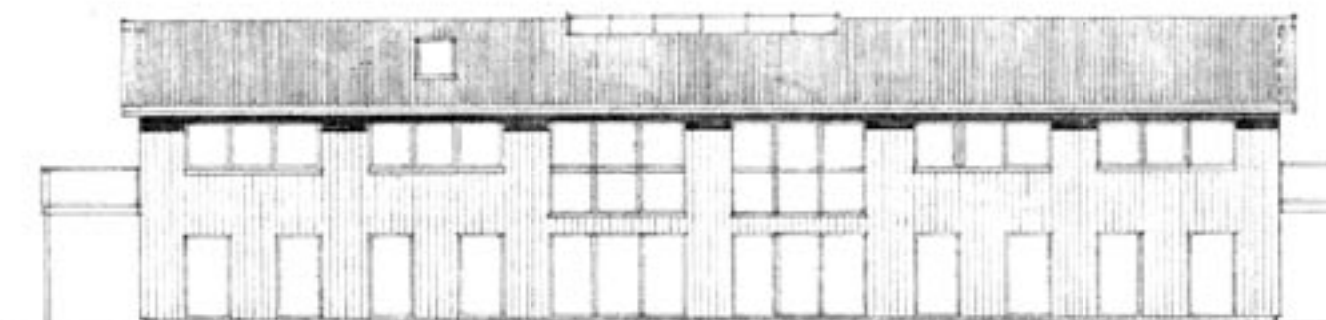
Hus 2: Facade mod nord-vest



Hus 1 + 2: Gavl mod syd-vest



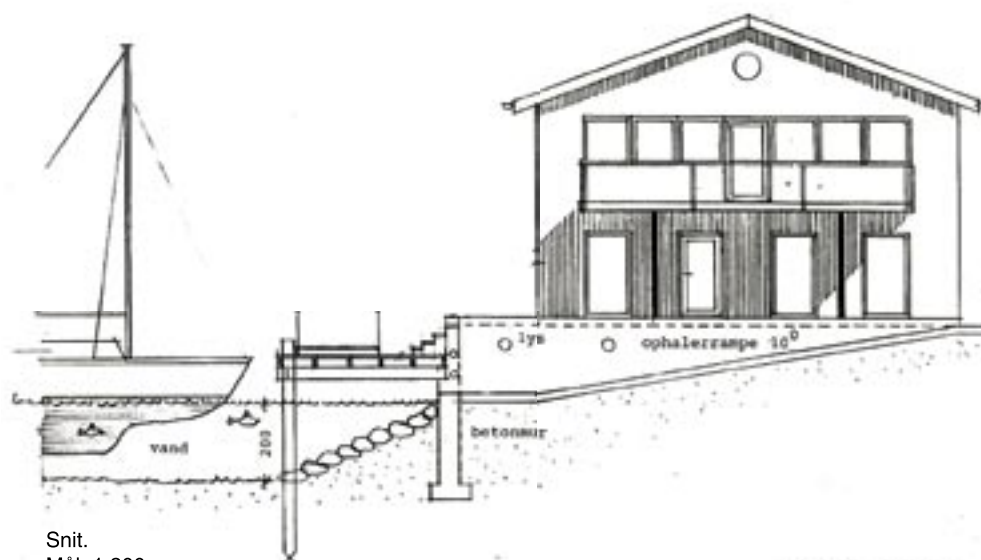
Hus 1: Facade mod syd-øst



Hus 1: Facade mod nord-vest

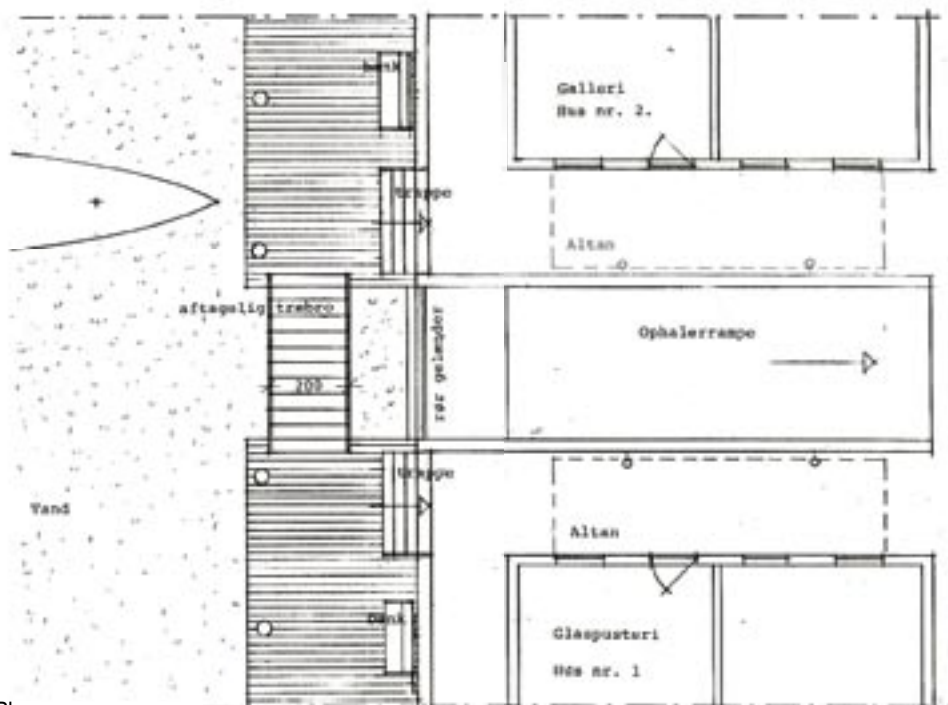
Bilag 4

Illustrativ plantegning af ophalingsrampe / slæbested
Mål: 1:200



Snit.
Mål: 1:200

Ark. Per Backhaus.



Plan.
Mål: 1:200

Bilag nr. 5
Illustrativ tegning

