



Lokalplan 04.82 for Frederiksværk Lystbådehavn

Juni 2019



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, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	3
Eksisterende forhold.....	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser.....	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse Planloven § 15, stk. 2, nr. 2	7
§ 4 Udstykning Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.	8
§ 5 Vej- og stiforhold Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.	8
§ 6 Ledningsforhold Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.	8
§ 7 Miljø	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.....	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.....	8
§ 10 Skiltning.....	9
§ 11 Ubebyggede arealer Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.....	10
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.....	10
§ 13 Retsvirkninger	10
§ 14 Tilsyn og dispensation	11
Vedtagelsespåtegning.....	12

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet med delområder

Kortbilag 2 – Byggefelter

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Frederiksværk Lystbådehavn ønsker mere liv og aktivitet i havnen, og har igennem de senere år arbejdet strategisk med udvikling af havnen. For at muliggøre flere aktiviteter og byggeri kræver det, at lokalplanen for området revideres. Administrationen har løbende holdt møder med havnebestyrelsen om de fremtidige udviklingsmuligheder.

Havnen har blandt andet ønske om at bygge flere mindre hytter til overnatning, de har behov for et større masteskur, nogle større bygninger til opbevaring på vinterpladsen, samt anlæg af badebro, servicefaciliteter, samt til vinteropbevaringspladser.

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for udviklingen af Frederiksværk Lystbådehavn, der giver havnen mulighed for at blive en endnu mere levende havn til glæde for bådejerne, sejlklubberne og alle andre brugere af havnen.

Havområde nord for lystbådehavnen er medtaget i lokalplane, for at fjerne de tidligere muligheder for udbygning af havnen mod nord, der er i lokalplan 04.24.

Eksisterende forhold

Frederiksværk Lystbådehavn har løbende arbejdet på at udbygge og forbedre faciliteterne i havnen. Blandt andet er der indenfor de seneste år sket påfyldning af jord på et areal mod kanalen, der tidligere har været sumpet og som nu kan anvendes til hytter. Der er også blevet etableret pladser til autocampere. Dette er sket med henblik på at skabe bedre faciliteter for besøgende og dermed øge aktiviteten i havnen.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

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:

Kommuneplan rammeområde	4.R3 Frederiksværk Lystbådehavn
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Lystbådehavn med tilhørende anlæg og bygninger, restauranter, butikker og erhverv med tilknytning til havnen.
Min. Grundstørrelse	Sokkeludstyknig mulig men med tillæg på min. 100 m ² til installationer
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½
Andet	Der må kun opføres bygninger og indrettes aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til lystbådehavnen. Al bebyggelse skal have havnekarakter gennem valg af bygningsformer, materialer og farver.

For en lille del af lokalplanområdet gælder kommuneplanrammerne 4.R2 og 4.R4

Kommuneplan rammeområde	4.R2 Fra fjord til by
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Grønt område, park, naturområder, skov, rekreative anlæg, nyttehaver, offentlige anlæg og stier
Min. Grundstørrelse	Kan ikke udstykkes
Max Bebyggelses %	Kan ikke bebygges
Andet	De karakteristiske naturtyper skal bevares og sikres. Der kan eventuelt etableres enkelte mindre bygninger i forbindelse med offentlige anlæg som pumpestationer og lignende. Området skal anvendes rekreativt, og der skal sikres mulighed for en stiforbindelse fra byen til fjorden. Anlæg i området skal tilpasses muligheden for midlertidig oversvømmelse i forbindelse med store regnskyl.

Kommuneplan rammeområde	4.R4 Den rekreative bakke
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Rekreative anlæg.
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	10
Max etageareal	1½
Andet	Hele området med omgivende volde skal friholdes for bebyggelse. Undtaget er en mindre informationsbygning og mindre tekniske anlæg. Der kan etableres rekreative anlæg i området. Området skal have et grønt og åbent præg. Der skal etableres stiforbindelser gennem området som kan være med til at binde byen og havnen sammen.

Der fastlægges en ny kommuneplanramme 4.R9 for lokalplanområdet

Kommuneplan rammeområde	4.R9 Frederiksværk Lystbådehavn
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Rekreative formål Lystbådehavn med tilhørende anlæg og bygninger, restauranter, butikker og erhverv med tilknytning til havnen.
Min. Grundstørrelse	Sokkeludstykninng mulig men med tillæg på 100 m ² til installationer

Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	2 etager Maskin/materiel hal må anlægges i 1 etage med en maksimal højde på 6 meter. Bådehal må anlægges i 1 etage med en maksimal højde på 8 meter
Andet	Der må kun opføres bygninger og indrettes aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til lystbådehavnen, herunder turisme, butikker og kunsthåndværk. Bebyggelse skal have havnekarakter gennem valg af bygningsformer, materialer og farver.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde I og II. Der er mulighed for at udlægge arealer til rekreative formål, herunder havneformål og hytter til kortvarig ophold indenfor støjbegrænsningsområde II.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Frederiksværk Lystbådehavn er omfattet af lokalplan 04.25 for Frederiksværk Lystbådehavn. Lokalplanen bliver erstattet af lokalplan 04.82 for Frederiksværk Lystbådehavn.

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 kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Deklaration af 12. juni 1998 om brugsret til den af Halsnæs Kommunes ejede ejendom matr. nr. 94 Frederiksværk Markjorde, beliggende Frederiksværk Lystbådehavn samt tillæg til deklARATIONEN af maj 2014 vil fortsat være gældende.

Der aflyses ingen deklarerationer i forbindelse med lokalplan 04.82.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

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 ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller 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 Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

Et mindre areal er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Hvis arealet skal benyttes til midlertidige eller permanente formål, kræver det tilladelse fra Kystdirektoratet. Der er søgt om ophævelse af strandbeskyttelse på arealet. Dette forventes afgjort primo 2019. Lokalplanen ligger indenfor Nationalparken Kongernes Nordsjælland.

Klimasikring

Frederiksværk Lystbådehavn er ikke udpeget som risikoområde i den gældende klimatilpasningsplan. Havnen ligger både udenfor diget og udenfor slusen.

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.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for udviklingen af Frederiksværk Lystbådehavn
- 1.2. at give mulighed for opførelse af havnerelateret byggeri
- 1.3. at sikre, at der fortsat er frit udsyn og offentlig adgang til fjorden.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Markjorder, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf 88a, 94a, 94b, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100 og af Evetofte By, Melby 13g, 9l, 4g, 9m
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B
Område A omfatter matr.nr. eller dele heraf 88a, 94a, 94b, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99 og 100 Frederiksværk Markjorder.
Område B omfatter matr.nr. eller dele heraf 13g, 9l, 4g, 9m Evetofte By, Melby og 88a Frederiksværk markjorder.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området udlægges til offentligt formål, og opdeles i delområde A og B
- 3.2. Område A:
Lystbådehavn med tilhørende faciliteter så som anløbs- og fortøjningsbroer, klubhuse, lagerbygninger, toilet- og kioskbygninger.
Offentlige anlæg af betydning for området som havneområde eller som offentligt udflugtsmål ved vandet, herunder legeplads, fugle-/udsigtstårn og havbadeanlæg.

Mindre erhvervsbygninger som, f.eks. skibsproviantering, cafe, restaurant, maritimt brændstofssalg eller andre erhvervstyper som naturligt hører til en lystbådehavn.

Turismerelaterede butikker, kunsthåndværk, friluftgrej. Over stueniveau, kan der etableres andre liberale erhverv.

Turismeformål i form af plads til autocampere, samt campinghytter/overnatningshytter til kortvarige ophold.

Grønne områder, shelter,

Parkeringspladser og vinteropbevaringsplads til både.

Område B:

Grønne områder, parker, rekreative formål f.eks. shelter, herunder mulighed for etablering af plads til vinteropbevaring af både samt offentlige stier.

I områdets vestlige afgrænsning kan der på søterritoriet etableres en bølgebryder.

3.3. Området må ikke anvendes til beboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1. I område A kan der kun foretages sokkeludstyknings. Der er dog mulighed for et tillæg på 100 m², til installationer.

4.2. I område B kan der ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1. Område A: Der kan udlægges interne vej og rekreative stier indenfor området.

5.2. Område B: Der kan udlægges rekreative stier indenfor området.

5.3. Der skal være udlagt 100 parkeringspladser, samt yderligere 1 parkeringsplads pr 3 bådejer.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Miljø

7.1. Byggeri bør tage hensyn til eventuelle vandstandsstigninger/oversvømmelser og bør placeres på en ekstra høj sokkel.

7.2. Støjfølsom anvendelse kan ske indenfor støjbegrænsningsområde II

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

8.1. Bebyggelse må kun ske inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

8.2. I område B må der ikke ske bebyggelse.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

9.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 i området A som helhed.

Byggefelterne 1, 2, 3, 4, 5, 7 og 14

9.2. Bygningerne må ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage

9.3. Intet punkt på bygningernes ydervægge eller tagflade må være højere end 8,5 meter over det for grunden fastsatte niveauplan.

9.4. Tager skal være symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader.

- 9.5. Bygninger skal udføres med træ eller metal (Trapezplader) beklædte facader og gavle. Bygningerne skal males i røde, rødbrune, gule eller sorte farver. Mindre bygningsdele, som vinduer og vindskeder kan fremstå i sort, gråt eller hvidt.

Byggefelterne 6, 8, 9 og 11

- 9.6. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 9.7. Intet punkt af en bygnings ydervægge og tagflade må være højere end 5 meter over det for grunden fastsatte niveauplan. Dog må der i byggefelt 11 etableres et fugletårn/udsigtstårn i en højde på op til 8,5 meter i tilknytning til servicebygningen.
- 9.8. Tagene skal være symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader.
- 9.9. Bygninger skal udføres med træbeklædte facader og gavle. Bygningerne skal males i røde, rødbrune eller sorte farver.

Byggefelt 10 - bådehal

- 9.10. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 9.11. Intet punkt af en bygnings ydervægge og tagflader må være højere end 8 meter over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 9.12. Tagene skal være symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader
- 9.13. Bygninger skal udføres med træbeklædte facader og gavle eller i metalplader med lodretstillede profiler. Bygningerne skal males i røde, rødbrune eller sorte farver.

Byggefelt 12 – hal

- 9.14. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 9.15. Intet punkt af en bygnings ydervægge og tagflader må være højere end 6 meter over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 9.16. Tagene skal være symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader
- 9.17. Bygninger skal udføres med træbeklædte facader og gavle eller i metalplader med lodretstillede profiler. Bygningerne skal males i røde, rødbrune eller sorte farver
- 9.18. Grillpladserne på broerne kan overdækkes. Overdækningen må have en maksimal højde på 3 meter og være udført i træ og tagpap. De enkelte overdækkede areal må være maksimalt 25 m².
- 9.19. Der må etableres shelter med tilhørende bålplads. Shelterne skal udføres i træ og have tagbelægning af tagpap eller græs.

§ 10 Skiltning

- 10.1. Skilte med tilknytning til bebyggelse skal placeres direkte på facader og gavle.
- 10.2. Skiltning inden for lokalplanområdet skal placeres på lave bomme/galger, således at skiltene får en maksimal højde på 1 meter over terræn. Der må dog opsættes to oversigtstavler med en maksimal højde på 2 meter, samt et fælles skilt ved indkørslen til havnen på Havnelinjen med en maksimal højde på 2 meter.

10.3. Skiltning må ikke ske i form af lyskasser

§ 11 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 11.1. Indenfor delområde B må belægning i forbindelse med bådeopbevaring, kun etableres med grus eller græsarmeringssten.
- 11.2. Der må anlægges areal til autocamperer vist på kortbilag 2 med grøn markering, felt 13.
- 11.3. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 11.4. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet brug.
- 11.5. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg ud over det til havnens hørende materiel, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 11.6. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe. Der må dog oplagres det til havnens drift nødvendige materiel f.eks. bådstativer.
- 11.7. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Anlæg til videoovervågning af havneområdet er tilladt.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af den del af lokalplan 04.25 der ligger indenfor lokalplan 04.82 afgrænsning.

§ 13 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 ene 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.

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.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

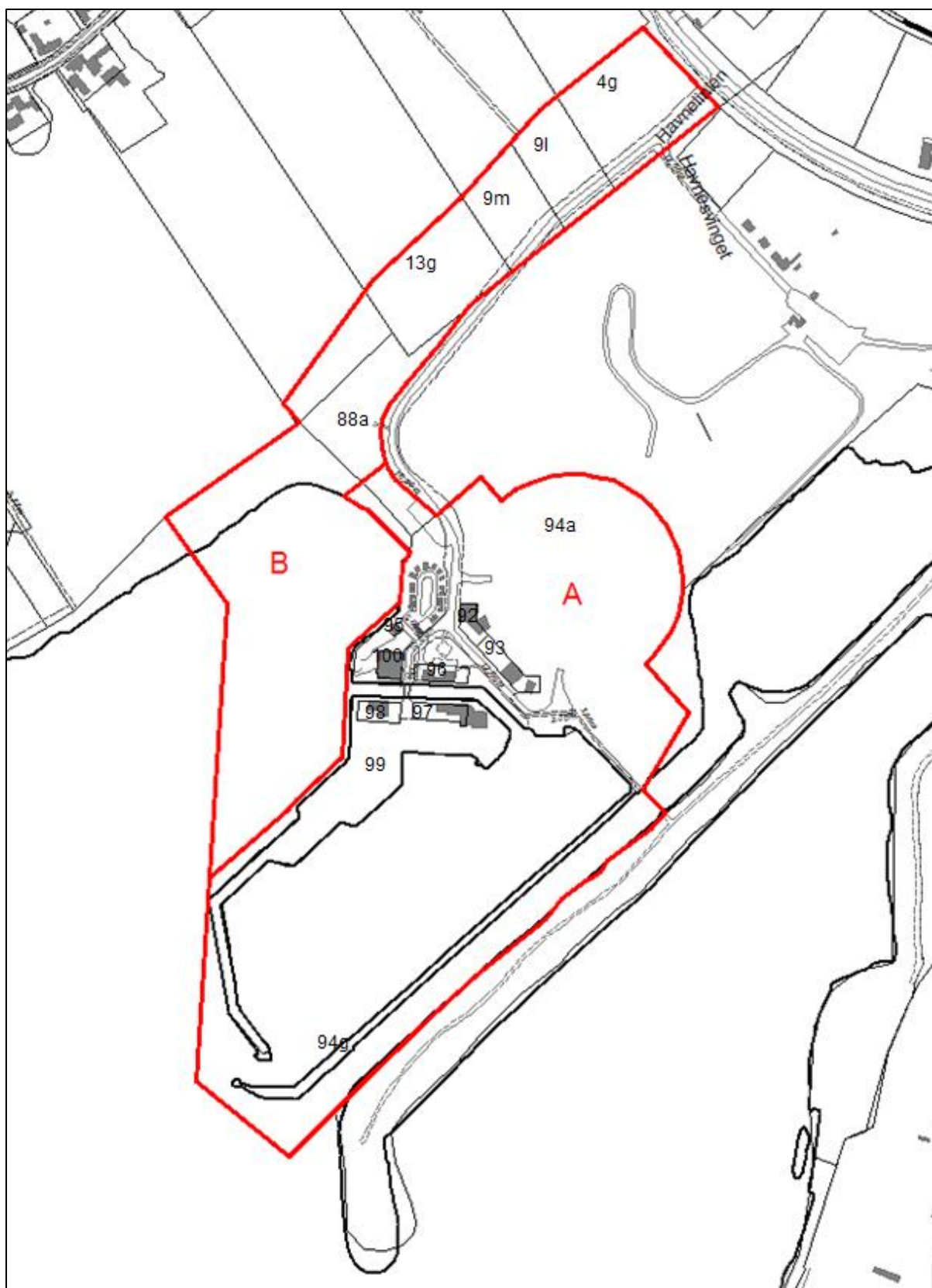
- 14.1. Før det strandbeskyttede areal i delområde B kan tages i brug til vinteropbevaringsplads eller andet, skal Kystdirektoratet give tilladelse hertil.

§ 15 Tilsyn og dispensation

- 15.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 15.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 15.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § nr. 14 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 04.82 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 20 juni 2019 i henhold til planlovens § 24.



Lokalplanområde

Kortbilag 1

Lokalplan 04.82

Dato: Oktober 2018



Numrene henviser til lokalplanens § 9 om Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Byggefelter	Kortbilag 2
Lokalplan 04.82	Dato: Oktober 2018