



Halsnæs  
Kommune



For et kontordomicil på 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, 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.....	4
Bestemmelser .....	6
§ 1 Lokalplanens formål.....	6
§ 2 Lokalplanens område.....	6
§ 3 Områdets anvendelse .....	6
§ 4 Udstykning Planloven.....	7
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	7
§ 6 Ledningsforhold. ....	7
§ 7 Miljø .....	7
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.....	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	8
§ 10 Ubebyggede arealer.....	8
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	9
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder .....	9
§ 13 Retsvirkninger .....	9
§ 14 Tilsyn og dispensation.....	9
Vedtagelsespåtegning .....	11
Bilag:	
Klagevejledning	

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Shippingfirmaet Baltic Shipping har gennem de senere år oplevet en stor vækst, og har derfor fået behov for mere plads. I samarbejde med Hundested Havn er der fundet et egnet areal tæt på trafikhavnen – for enden af Ved Isefjorden – overfor den bygning der i dag rummer deres kontorer.

Lokalplanens formål er at muliggøre byggeri og anvendelse samt sikre et offentligt tilgængeligt areal mellem kontorbygningen og molen.

## Eksisterende forhold

Området har i lokalplan 103 fra 2010 hidtil været udlagt til funktioner med tilknytning til lystbådehavnen, herunder klubhuse, havnerelaterede butikker og parkering. Arealet har reelt kun været anvendt til parkering og vendeplads.

Den nye anvendelse vil dels sikre et offentligt tilgængeligt friareal nærmest vandet og dels parkering til kontorbygningen udover selve kontorbygningen. Det er vurderet, at området har rigelig plads til den parkering, der er nødvendig til at betjene områdets øvrige funktioner.

## 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 efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 23 følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	8.E15 Ved Isefjorden vest
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Havnerelateret kontorerhverv og havnerelaterede liberale erhverv, andre ikke generende anvendelser med tilknytning til erhvervshavnen, anvendelser med tilknytning til lystbådehavnen, rekreative formål og tilhørende parkering.
Min. Grundstørrelse	1.000 m <sup>2</sup>
Max Bebyggelses %	50
Max etageareal	2
Andet	Der skal være offentlig adgang til molen ud for området

VVM-pligtigt/VVM-screening - se bekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017 bilag 1 og 2

## Støj

Lokalplanområdet ligger i et område, der vil kunne blive berørt af støj fra virksomhederne i trafikhavnen. Kontorer og liberale erhverv skal være med tilknytning til havnen, og har således direkte tilknytning dertil. Der er ikke mulighed for boliger eller overnatning i området.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 08.14 vil afløse den eksisterende lokalplan 103 indenfor det område, som lokalplan 08.14 omfatter.

### **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.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Der er ingen grundvandsinteresser i området, da det er opfyldt havområde uden grundvandsforekomster.

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.

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 område i byzone med bebyggelse og oplag af varer. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold. Anvendelsen er desuden havnerelateret, og kan derfor kun med besvær

placeres udenfor kystnærhedszonen.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksf forholdene. 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**

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.

I og med, at der kun vil blive gravet i fyldmateriale fra, da havnen blev etableret omkring 2007, er det næppe sandsynligt at finde nogle fortidsminder.



Illustration af det nye havnekontor set fra sydvest

## Bestemmelser

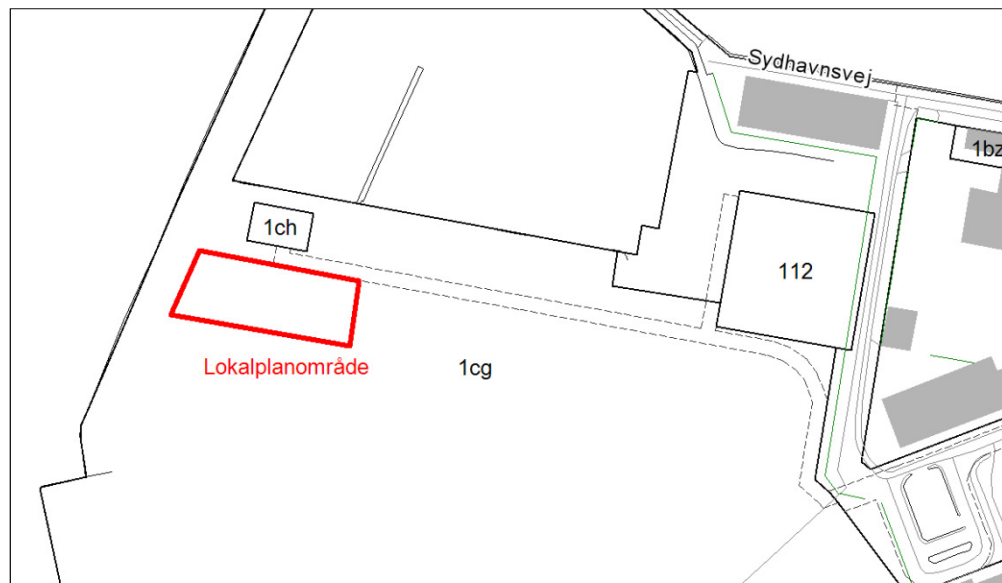
Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1529 af 23. november 2015 med ændringer jf. lov nr. 668 af 8. juni 2017, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at fastlægge placeringen af et byggeri i op til to etager, der kan anvendes til kontorer eller liberalt erhverv – begge med tilknytning til havnen, til mindre genegivende formål relateret til erhvervshavnen eller til formål relateret til lystbådehavnen.
- 1.2. Lokalplanens formål er at sikre et offentligt tilgængeligt areal nærmest vandet.
- 1.3. Lokalplanens formål er at sikre parkeringspladser til områdets byggeri.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter en del af matrikelnummer 1cg af Hundested By, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



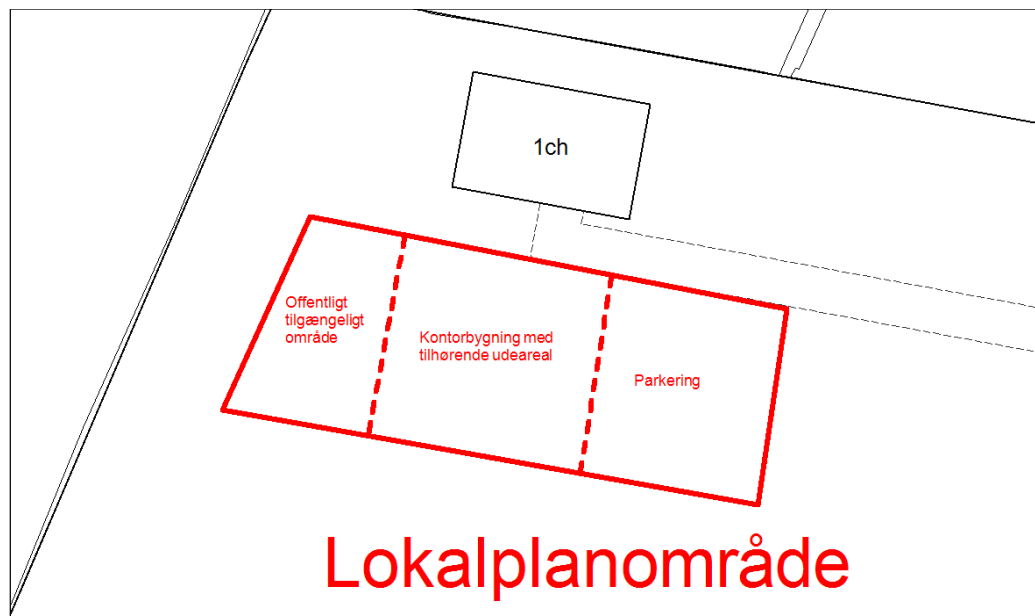
### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området fastlægges til havnerelateret erhverv, herunder havnerelateret liberalt erhverv, anvendelser med tilknytning til lystbådehavnen, fællesarealer, parkering og rekreativ anvendelse.
- 3.2. Der må ikke være nogen form for butikker, boliger eller overnatningsfaciliteter i området.



- 3.3. Området nærmest vandet må anvendes til fælles opholdsareal og rekreativt område for havnens gæster, området længst fra vandet til parkering og området i midten til bebyggelse – se illustration nedenfor.



#### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Mindstegrundstørrelsen er 1.000 m<sup>2</sup> ved udstykning.

#### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Området vejbetjenes fra Ved Isefjorden.  
5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.  
5.3. Der skal anlægges mindst 16 parkeringspladser i henhold til gældende regler.

#### § 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. Byggeriet skal placeres i en kote, der sikrer mod stormflod og vandstandsstigninger i passende omfang.  
7.2. Regnvand kan opsamles til vandingsformål eller/genbrug. I øvrigt følges almindelige regler herfor.  
7.3. Der skal indrettes faciliteter til affaldshåndtering ved området's parkeringsplads.



## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

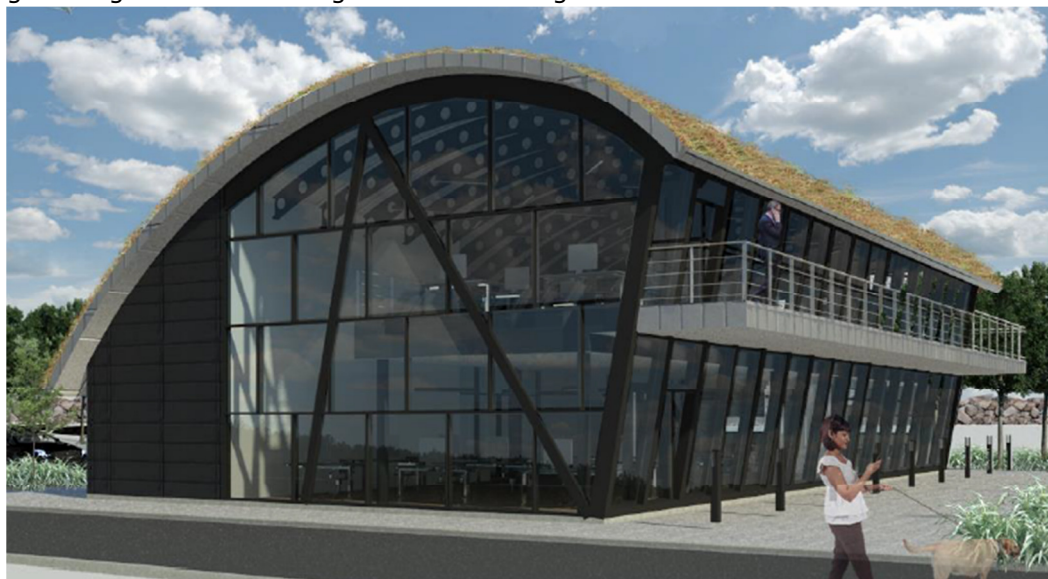
Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen skal placeres i den midterste del af lokalplanområdet jf. illustration i § 3.3.
- 8.2. Der kan placeres et skur på op til 10 m<sup>2</sup> på parkeringsarealet til affaldshåndtering.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40
- 9.2. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter.
- 9.3. Taget må udformes som buet tag – som vist i princippet på illustrationen nedenfor eller som traditionelt saddeltag – evt uligesidet, så der er størst tagflade mod øst.  
Tagmaterialet må være sort tagpap med zink eller lignende materialer eller som grønt tag med inddækninger af zink eller lignende materiale.



- 9.4. Facaden må beklædes med sorte fibercementplader, stål, glas og inddækninger i zink eller lignende materiale. Alternativt til fibercementpladerne kan anvendes cortenstål og trælameller, der fremstår i olieret naturtræ.
- 9.5. Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer.
- 9.6. Der kan udføres store tagvinduer og et højt indgangsparti mod øst, mens der mod vest kan etableres en balkon i bygningens fulde facadelængde.
- 9.7. Der må skiltes på bygningen i forbindelse med indgangspartiet. Skiltningen skal være tilpasset bygningens udtryk.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn (det opfyldte terræn), og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.2. Belægning på parkeringspladsen kan ske i asfalt, grus eller køresten. Belægning på gang- og opholdsarealer kan ske i materialer, der passer til den maritime stemning.
- 10.3. Bepantning kan ske med træer langs den sydlige og østlige del af lokalplanområdet samt omkring parkeringspladsen. I øvrigt kan det ske med buske og enkelte træer. Bepantning bør tilpasses stedets barske forhold. Der må kun plantes træer og buske, der under normale forhold ikke bliver højere end cirka 8,0 meter.
- 10.4. Belysning af parkerings- og adgangsarealer skal ske med lamper med en armaturhøjde på højst 3,5 meter. Belysning af opholdsarealet mod vest kan ske med lamper, der tilpasses områdets indretning og karakter.
- 10.5. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.6. Indenfor lokalplanområdet 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.
- 10.7. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.8. Der må opsættes et skilt ved indgangen til parkeringspladsen, der vejledende viser ind til de erhverv, der er i bygningen. Der må desuden opsættes diskrete henvisnings- og informationsskilte med et bredere formål.
- 10.9. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

## **§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 103 for så vidt angår det område, som lokalplan 08.14 omfatter.

## **§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder**

- 12.1. Der skal indhentes de nødvendige tilladelser til byggeri og vejanlæg med mere.

## **§ 13 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 Tilsyn og dispensation**

- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i

lokalplanen bliver overholdt.

- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 14.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 08.14 er vedtaget af Halsnæs Byråd 28. november 2017 og har været i offentlig høring fra 30. november 2017 til 11. januar 2018.

Således endeligt vedtaget af Halsnæs Byråd 22. marts 2018 i henhold til planlovens § 27.

Byrådet i Halsnæs Kommune har 22. marts 2018 endeligt vedtaget lokalplan 08.14 for et shippingkontor på Hundested Havn.

Forslaget blev vedtaget af Byrådet 26. november 2017 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 30. november 2017 til 11. januar 2018.

Der kom en indsigelse/bemærkning til forslaget, og der er på den baggrund ikke foretaget nogen justering af planerne inden den endelige vedtagelse af Byrådet.

Planens formål er at muliggøre kontorerhverv, der ikke alene er tilknyttet lystbådehavnen, men også trafikhavnen. Desuden fastlægges rammer for byggeriet.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 08.14. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planen er i strid med gældende regler, f.eks. procedurmæssige fejl i sagsbehandlingen.

Kommunen har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Du kan klage til Planklagenævnet over retlige forhold for så vidt angår kommunens afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, 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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.