



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 08.6

for højere byggeri og oplag i Hundested Havn

Juni 2012



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

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. De 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2011/04163

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan? 2
 Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? 2
 Lokalplanens baggrund, formål og indhold 4
 Eksisterende forhold 4
 Lokalplanen i forhold til anden planlægning 4
 Lokalplanens forhold til anden lovgivning 6
 Lokalplanens retsvirkninger 8
 Bestemmelser..... 10
 § 1 Lokalplanens formål. 10
 § 3 Områdets anvendelse..... 10
 § 4 Udstykning. 11
 § 5 Vej- og stiforhold. 11
 § 6 Ledningsforhold. 12
 § 7 Miljø 12
 § 8 Bebyggelsens beliggenhed. 12
 § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. 12
 § 10 Ubebyggede arealer..... 14
 § 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. 15
 Vedtagelsespåtegning 17

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdet i Hundested Havn

Kortbilag 2: Lokalplanområde og delområder

Kortbilag 3: Vejforhold

Kortbilag 4: Bygningshøjder

Kortbilag 5: Oplagshøjder

Bilag 1: Visualisering af de nye bygge- og oplagsmuligheder

Bilag: Visualiseringsbilleder

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Hundested Havn blev i 1993 udlagt til regionalt søtransportcenter. I 2001 blev der gennemført VVM-vurdering, regionplantillæg og lokalplan for en større udvidelse af havnen mod vest. Denne udvidelse blev gennemført i 2009, og arealet er siden taget i brug til forskellige havnerelaterede formål.

Hundested Havn og forskellige erhverv ønsker imidlertid at kunne etablere højere byggeri og anlæg end de 8,5 meter, der er muligt i den eksisterende planlægning. Af driftsmæssige årsager er der ønsker om at bygge i op til 15 meters højde, ligesom materialeoplag ønskes i op til 10-12 meters højde. Området inddeles i lokalplanen i flere underområder, som får hver sin maksimumshøjde for byggeri og oplag.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at kunne bygge højere og have højere oplag i visse dele af den nyopfyldte del af havnen, samt at fjerne den hidtidige mulighed for siloer syd for den gamle færgeterminal. Derudover vil lokalplanen holde sig tæt op ad lokalplanerne 64 og 97, som den afløser delvist hhv. helt.

Eksisterende forhold

Den nye del af havnen er opfyldt i 2008-2009, og taget i brug fra foråret 2009. Området anvendes fast til flere aktiviteter. Dansk Hydraulisk Institut har et forskningsanlæg for rensning af ballastvand, BG Stone har et grus- og stendepot med bearbejdning af materialer, der indskibes træ, der flises til brug ved varmforsyningen i Frederiksværk, der er et mindre betonblandeværk og endelig er der et kajareal, der anvendes af skibe, der i øvrigt anløber havnen.

Grus- og stendepotet bruger cirka halvdelen af arealet, mens de øvrige aktiviteter knytter sig til den vestligste del af arealet. Der er et større areal langs den øst-vestgående kaj, hvor der blandt andet bliver opført pakhuse.

I området syd for den gamle Grenå-færgeterminal er der forskellige kontorer, en brændstoftank og et område, der anvendes til stykgods. Her har hidtil været mulighed for at opføre fire op til 20,0 meter høje siloer.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009

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 kommuneplanens ramme 8.E3 efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009:

Zone: Byzone

Anvendelse: Erhvervsformål, havnerelateret erhverv

Mindste grundstørrelse: (ingen krav)

Maksimal bebyggelsesprocent: 50

Antal etager: 2, max 15 meter i visse delområder

Bemærkninger: Oplag i højst 12 meter i visse delområder. Bygge- og oplagshøjder skal fastlægges nærmere ved brug af delområder i en lokalplan.

Henvisning hovedstruktur: 3.7, 4.3, 6.1, 6.2 og 6.4

Muligheden for at bygge højere og oplagre højere er ikke VVM-pligtigt.

Støj

Erhverv og aktiviteter i øvrigt i lokalplanområdet må ikke medføre støj, som overskrider de vejledende grænseværdier jf. gældende vejledning, i boligområderne i Hundested by og et eventuelt nyt boligområde i nordhavnen. Det er pr. 1. november 2011:

Tidsrum	Hverdag 07.00-18.00 Lørdage 07.00-14.00	Hverdage 18.00-22.00 Lørdage 14.00-22.00 Søn- og helligdage 07.00-22.00	Alle dage 22.00-07.00
Område			
Centerområder (Nørregade m.m.)	55	45	40
Boligområder	45	40	35

Kommunen kan til enhver tid kræve, at der redegøres for støjen fra de enkelte aktiviteter i området. Overskrides støjgrænserne, kan kommunen træffe foranstaltninger til at sikre, at grænseværdierne for støj jf. gældende lovgivning er overholdt i bolig- og centerområderne.

Lokalplaner

Lokalplanområdet omfatter hele området omfattet af lokalplan 97 og en mindre del af området omfattet af lokalplan 64. Lokalplan 97 vil blive afløst af lokalplan 08.6.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger 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.

Lokalplanområdet er eller vil blive omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke 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 retningslinier 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 specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om byggemuligheder, som visuelt vil påvirke kystområdet. Der er redegjort nærmere for forholdene i miljørapporten. I bilag 1 er de nye bygge- og oplagsmuligheder vist set fra kysten nord og syd for havnen og ude fra fjorden.

Konklusionen er, at de nye bygge- og oplagsmuligheder vil medføre en synlig visuel påvirkning af kystområdet. Påvirkningen vil dog ske i forhold til et allerede eksisterende markant havneanlæg og kun på en mindre del af havneanlæggets totale udstrækning. Hundested Havn er udlagt til søtransportcenter, og derfor er det forventeligt, at der vil komme anlæg, byggeri og oplag med nødvendig tilknytning til havnen, der vil have større dimensioner, end man kan forvente ved lystbådehavne eller Hundested by i sig selv. Den overordnede oplevelse af kysten, fjorden og passagen mellem fjorden og Kattegat er fortsat bevaret.

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 Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport, der forholder sig til den påvirkning af udsigten over fjorden og havnens samspil med byen som det højere byggeri og oplag vil medføre, samt forholder sig til mulige støj- og støvgener.

Miljørapporten konkluderer, at støj- og støvforholdene ikke vil blive mærkbart ændret som følge af de nye bygge- og oplagsmuligheder. Lokalplanen indeholder støjgrænser for aktiviteterne og regningslinjer for at mindske støvgenerne, og derved kan højere oplag ikke føre til flere gener end med den hidtidige planlægning. Kun for så vidt angår trafikstøj kan der blive tale om en mindre stigning, som det dog vurderes vil holde sig indenfor rammerne af VVM-redegørelsen fra 2001.

Miljørapporten konkluderer også, at der vil være en visuel påvirkning af såvel udsigten som oplevelsen af byen fra fjorden. Betydningen af påvirkningen varierer meget, men vil for langt hovedparten af dem, der bliver berørt, være af mindre eller middel omfang.

Miljørapporten har set på alternativer, men hvis man ønsker at give Hundested Havn nye udviklingsmuligheder, kan man ikke samtidig sikre de nuværende visuelle forhold fuldt ud.

VVM-reglerne

Da lokalplan 08.6 ikke planlægger for konkrete aktiviteter eller byggerier, der er omfattet af bilag 1 og 2 i VVM-reglerne, skal der ikke udarbejdes en ny VVM-redegørelse.

Ønskes der på et senere tidspunkt opstartet en konkret aktivitet af større omfang, vil den skulle vurderes for at undersøge, om den er omfattet af bilag 1 eller 2 i VVM-reglerne og skal screenes eller VVM-vurderes.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Farvandet umiddelbart ud for havnen er Natura 2000 område, hvilket betyder, at aktiviteter i havnen ikke må påvirke de naturtyper og arter, som området er udpeget for at beskytte.

Det er vurderet, at muligheden for at bygge højere og etablere højere oplag ikke påvirker de naturtyper og arter, som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

I forbindelse med, at der gives tilladelse til nye aktiviteter på havnen, skal det vurderes, om de kan påvirke de beskyttede naturtyper og arter i Natura 2000 området.

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 Folkemuseet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål. Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At der i underområderne 1A-1F (se kortbilag 2) fastlægges maksimalhøjder på byggeri på op til 15,0 meter som det højeste.
- 1.2 At der i underområderne 1A-1F (se kortbilag 2) fastlægges maksimalhøjder for oplag på op til 12,0 meter som det højeste.
- 1.3 At der sikres et kik fra byen mod fjorden i Færgevejs-linjen, og at der i øvrigt tages hensyn til udsigten over vandet og det visuelle indtryk af havneområdet ved at fastlægge nogle klare rammer for det mulige højere byggeri og oplag.
- 1.4 At der opstilles rammer for byggeriets placering og omfang.
- 1.5 At der opstilles rammer for aktiviteternes støjforhold samt for en afskærmning mod nord.
- 1.6 At det sikres, at området anvendes til havnerelaterede formål.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 2, og omfatter matr.nr. 1bx og dele af matrikelnummer 1p og 1cg af Hundested By.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2. Område 1 opdeles i underområderne 1A-1G, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til havneformål med tilhørende inddækningsmoler, dæmninger. Desuden fastlægges den til kajanlæg med tilhørende bagland, oplagring af containere og gods på vej til/ fra skibe, pakhuse og erhverv med naturlig tilknytning til havnen indenfor industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, fragtmands- og oplagsvirksomhed. Der kan desuden opføres og indrettes kontorer og lignende, som er nødvendig for disse erhvervs drift og administration.

Der må ikke indrettes butikker i området.

Med naturlig tilknytning menes erhverv, der arbejder med godshåndtering og oplagring af varer til/ fra skibstrafikken, arbejder med reparation og vedligeholdelse af skibe.

hold af skibe og andet materiel, der anvendes på havet, arbejder med forarbejdning af varer, der indskibes, samt med servicering af aktiviteter og erhverv på havnen.

Yderst mod vest i område 1 kan etableres en ankomst- og servicebygning til turistinformation eller lignende for eventuelle krydstogtskibe.

- 3.2 Virksomheder i området skal overholde støjkravene i de nærliggende boligområder og lystbådehavnen, jævnfør § 12.
- 3.3 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 2.000 m², heri ikke medregnet vejareal.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal etableres vejanlæg i område 1 i princippet som vist på kortbilag 3. Vejadgang til området skal ske via Færgevejen.
Der kan etableres yderligere interne veje i området efter behov.
Vejarealer skal udlægges i matriklen.
- 5.2 Kajgaderne skal være mindst 20 meter brede langs alle kajstrækningerne.
- 5.3 Forlængelse af Færgevejen skal være mindst 10 meter bred.
Redningsvejen mod nordvest skal være mindst 6 meter bred.
Yderligere interne veje skal være mindst 6 meter brede.
- 5.4 Kajgaderne og Færgevejens forlængelse skal forsynes med fast belægning.
Redningsvejen og andre interne veje skal forsynes med fast belægning eller stabilgrus.
Alle veje skal sikres tilstrækkelig afvanding og sikres mod nedsivning fra eventuelt oliespild.
- 5.5 Det skal sikres, at alle former for lastvognstog kan komme rundt i området eller vende på dertil indrettede vendepladser. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til vejreglerne.
- 5.6 Al parkering til erhverv skal kunne finde sted i lokalplanområdet. Anlagte parkeringspladser skal være mindst 5,0 meter lange og 2,5 meter brede og i øvrigt dimensioneres i henhold til vejreglerne.
- 5.7 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

5.8 Krydset mellem Færgevejen, dennes forlængelse, kajgaden, O.V. Jørgensens vej og parkeringspladsen ved den gamle færgeterminal skal udformes på en trafiksikker måde efter vejlovgivningens regler.

5.9 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres efter byggelovens regler.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

6.2 Belysningsanlæg til havnearealerne skal udformes sådan, at de ikke generer skibsfarten og boligområderne i Hundested. Belysning, der vil kunne genere, skal afskærmes, både i forhold til direkte blænding og lyskildegene. Belysningskilder på bygninger, depotkonstruktioner, master og lignende må ikke placeres højere end 8,5 meter over terræn. Undtaget er lyskilder monteret på kraner og andre maskiner og produktionsanlæg til brug ved disses arbejde.

§ 7 Miljø

7.1 Der kan etableres VE-anlæg som for eksempel solenergi i området, dog ikke vindmøller.

7.2 Regnvand kan opsamles og anvendes i produktionen, for eksempel til hindring af støvgener eller lignende.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

8.1 Bebyggelse skal etableres i de på bilag 2 viste underområde 1A-1F og i område 2.

8.2 Bebyggelse i underområderne 1A-1D skal placeres parallelt med Færgevejens forlængelse, i underområde 1B's østlige del dog også vinkelret på O.V. Jørgensensvej og skel mod lystbådehavnen. Bebyggelse i underområderne 1E-1F skal placeres vinkelret på eller parallelt med Færgevejens forlængelse eller kajgaderne. Der må ikke bygges nærmere midten af Færgevejens forlængelse end 7,5 meter eller nærmere områdegænsen mod nord end 5,0 meter.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

9.1 Bebyggelsesprocenten må ikke være højere end 50 for området 1A-1F (under et) og tilsvarende for område 2.

Det samlede areal af bygningsdele, der er højere end 10,0 meter må ikke udgøre mere end 10 % af hvert af underområderne 1C, 1D og 1F.

Der skal regnes ud fra følgende størrelser på underområderne:

1A: 4.300 m², 1B: 12.600 m², 1C: 10.100 m², 1D: 3.100 m², 1E: 5.400 m², 1F: 11.300 m², samlet 46.800 m².

- 9.2 Laveste sokkelkote skal være +1,46 DVR90 af hensyn til oversvømmelsesrisikoen.
Alle bygningshøjder skal måles ud fra maksimalt kote 2,50 meter, som er planlagt færdigt terræn.
- 9.3 De enkelte bygninger må ikke være bredere end 30,0 meter. Siloer, tanke og lignende må ikke have en større diameter end 4,5 meter, hvis de helt eller delvist er over 8,5 meter over terræn.
- 9.4 Bebyggelse må ikke være højere end 8,5 meter. Hvis det er en driftsmæssig nødvendighed, må bebyggelse dog være op til maksimalt:
10,0 meter i underområde 1A, 1B og 1E.
11,0 meter i underområde 1C.
15,0 meter i underområde 1D og 1F. Se også kortbilag 4.
Højder måles ud fra niveau overkant færdig kajgade.

Enkelte mindre bygningsdele som skorstene, udluftningshætter, udvendige trapper, små trappetårne, små tekniske installationer og lignende (men ikke siloer, tankanlæg, større transportbåndstårne med mere) må være højere, hvis der er en produktionsmæssig nødvendighed herfor, og der er tale om mindre dele i forhold til hele bygningen.

Materiel og maskiner, der anvendes i produktionen, skal overholde højderne for de enkelte underområder. Undtaget er selvkørende containerkraner, læssemaskiner og lignende, der ikke har stationær karakter samt læseband, der anvendes til at fylde materialer i løse oplag. Sidstnævnte skal udenfor almindelig arbejdstid sænkes til en højde svarende til den maksimalt tilladte oplagshøjde i området.

- 9.5 Udvendige bygningssider skal fremstå i beton, metalplader eller træ.
Tage skal fremstå med beton, metalplader eller tagpap. Til mindre bygningsdele kan også anvendes teglsten, betontagsten og lignende materialer.
Farvevalget skal primært være neutrale eller dæmpede farver, så de enkelte bygninger eller bygningskomplekser ikke fremstår meget markante. Sort kan bruges på mindre bygningsdele og tage.
Tag- og facadematerialer må ikke have en glansværdi over 3 for at undgå refleksioner.
- 9.6 Tage skal primært udformes som ligesidede saddeltage. Mindre bygninger og bygningsdele kan udføres med en anden tagform. Tage må ikke have en taghældning på over 30 grader, med mindre bygningen er smallere end 12 meter.
- 9.7 Skiltning (herunder bannere) – på bygninger
Der må skiltes med overordnede vejledende skilte for havneområdet på bygningerne.
Der må kun skiltes med bannere i korte perioder f.eks. i forbindelse med arrangementer og lignende.
De enkelte virksomheder må desuden skilte på deres egne bygninger. Disse skilte skal have karakter af vejledende skilte.
De enkelte skilte skal tilpasses bygningens størrelse og udformning og må ikke få karakter af facadebeklædning, og må maksimalt være 1,0 x 3,0 meter. De

må kun placeres på facader og gavle.

Der må ikke reklameres, og der må ikke skiltes for virksomheder, som ikke hører hjemme i den enkelte bygning.

Skiltning må ikke være belyst eller udformet som lyskasser. Dog kan der opsættes en diskret belysning af et vejledende skilt ved indkørslen til det enkelte erhverv eller aktivitet. Belysningen skal kun have karakter af at øge orienteringsmuligheden.

Der skal søges om al form for skiltning.

- 9.8 Antenner, paraboler og lignende kan placeres frit på bygninger og anlæg i op til 8,5 meters højde. Der kan desuden opsættes antenner på skorstene og lignende høje bygningsdele.
- 9.9 Kravene om tilgængelighed i byggeloven skal opfyldes for alt byggeri, hvis det ikke af produktionsmæssige årsager er umuligt.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Gods, containere og lignende må kun oplagres længerevarende i underområderne 1A-1F samt område 2. Korterevarende oplag må finde sted på kajgaderne i forbindelse med læsning og losning af skibe. Færgevejens forlængelse skal friholdes for containere og alle former for oplag.

Gods og containere må ikke oplagres højere end:

10,0 meter i underområde 1B, 1C, 1D og 1F.

12,0 meter, containere dog kun 10,0 meter, i underområde 1A og 1E.

8,5 meter i område 2 og underområde 1G. Se også kortbilag 5.

- 10.2 Støvgener fra aktiviteter i havnen samt fra køreveje og arbejdsarealer skal afhjælpes jævnfør miljølovgivningen. Det kan f.eks. ske gennem vanding, tildekning og lignende alt efter, hvad der er mest hensigtsmæssigt og effektivt.

10.3 Hegning

Der må hegnes med såvel faste hegn, levende hegn og trådhegn. Hegn må ikke være højere end 4,0 meter.

Hegn, der fungerer som vægge for et udendørs oplag, må dog være op til 6,0 meter højt – men op mod lystbådehavnen og dens tilhørende arealer dog maksimalt 4,0 meter.

Faste hegn skal udføres med beton, teglsten, metalplader eller træ og holdes i neutrale og dæmpede farver.

- 10.4 Støjafskærmning i forbindelse med aktiviteter i området skal udføres i henhold til bestemmelserne i § 10.3.

- 10.5 Der skal etableres en grøn afskærmning mod lystbådehavnen mod nord. Afskærmningen skal bestå af et bunddække, træer og grøn vækst op af en eventuel facade eller hegning tæt på skel.

- 10.6 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det opfyldte terræns overordnede slutkote, og ikke nærmere lokalplanområdets grænse end 2,5 meter.
- 10.7 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer i området efter behov.
- 10.8 Skiltning - fritstående
Fritstående skilte må kun være vejledende skilte. De skal gives et design, så deres funktion er umiddelbart synlig.
Der må ikke opstilles skiltepyloner eller skiltetårne eller skiltes med reklameflag og frithængende bannere.
- Der kan etableres en diskret belysning af de vejledende skilte. Belysningen skal være indirekte og kun have karakter af at øge orienteringsmuligheden.
- Der skal søges om al form for skiltning.
- 10.9 Inden for planens område må der ikke hensættes uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og skurvogne samt containere, der anvendes som bygninger.
- 10.10 Der må ikke i området oplagres noget, der ikke har sammenhæng med de lovlig erhverv og aktiviteter i området. Oplagring af materialer, maskiner og lignende skal ske ordentligt og ryddeligt eller skjermes ved hegning i forhold til naboer, veje og stier.
- 10.11 Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.
- 10.12 Fritstående master højere end 8,5 meter må ikke opstilles i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener 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 97 samt af lokalplan 64 i område 2.

§ 12 Støjforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Støjen fra den samlede aktivitet i lokalplanområdet såvel som enkeltaktiviteter må ikke overskride de vejledende støjgrænser for de nærliggende center- og boligområder i dag-, aften- og nattetimer.
- 12.2 Det er en forudsætning for områdets brug, at der inden ændringer i brugen af området er redegjort for støjbelastningen og foranstaltninger til at forhindre støjbelastning/ overskridelse af støjgrænserne jf. ovenfor.

- 12.3 Byrådet kan i henhold til Lov om Miljøbeskyttelse meddele påbud til sikring mod naboområdets støjbelastning.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 13.1 Visse erhverv og aktiviteter kan kræve tilladelser fra f.eks. miljølovgivningen, før de kan igangsættes.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning.

- 14.1 Inden bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 12 nævnte forhold om støj være dokumenterede og eventuelt nødvendige støjdæmpende foranstaltninger være etableret.

§ 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 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget har været i høring fra den 14. marts til den 9. maj 2012.

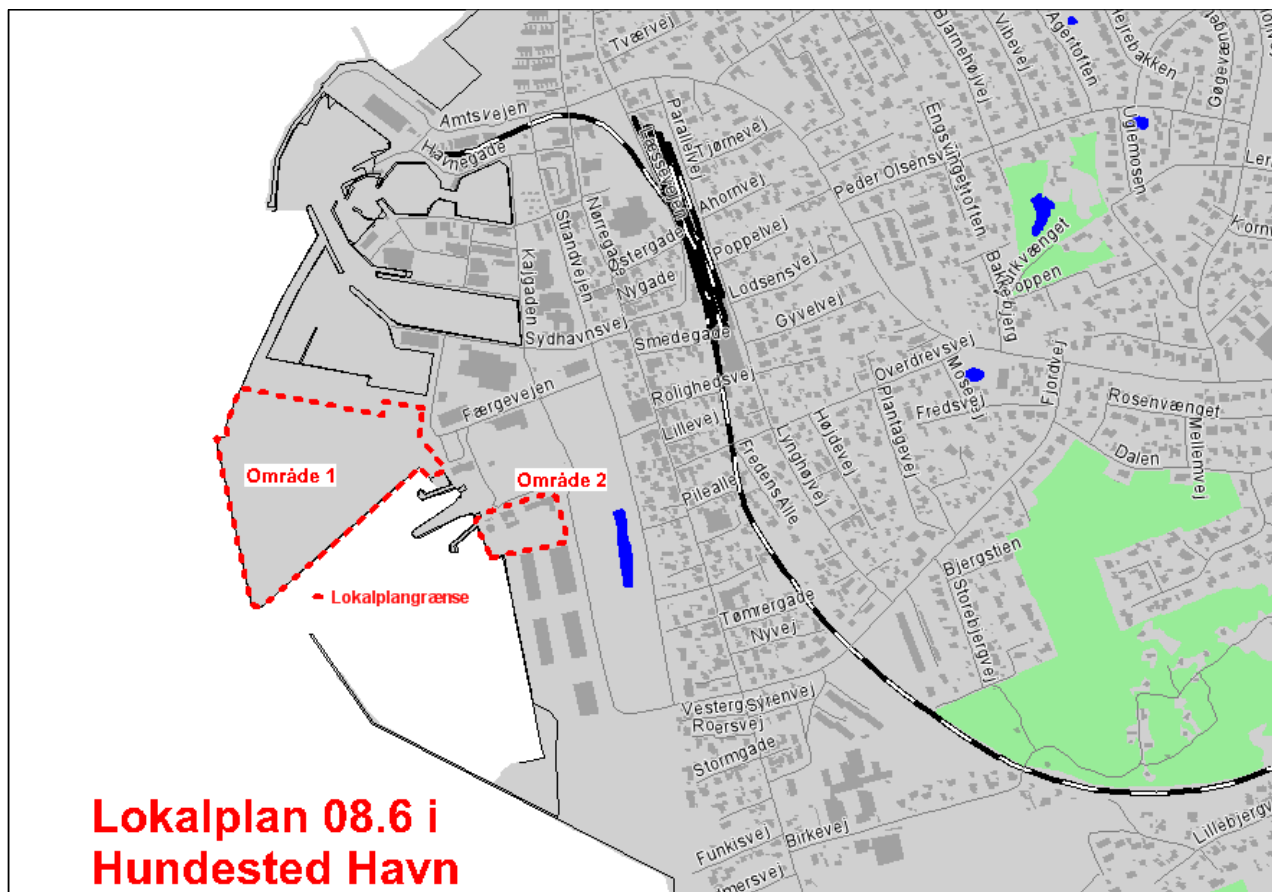
Således endelig vedtaget som lokalplan 08.6, af Halsnæs Byråd den 12. juni 2012.




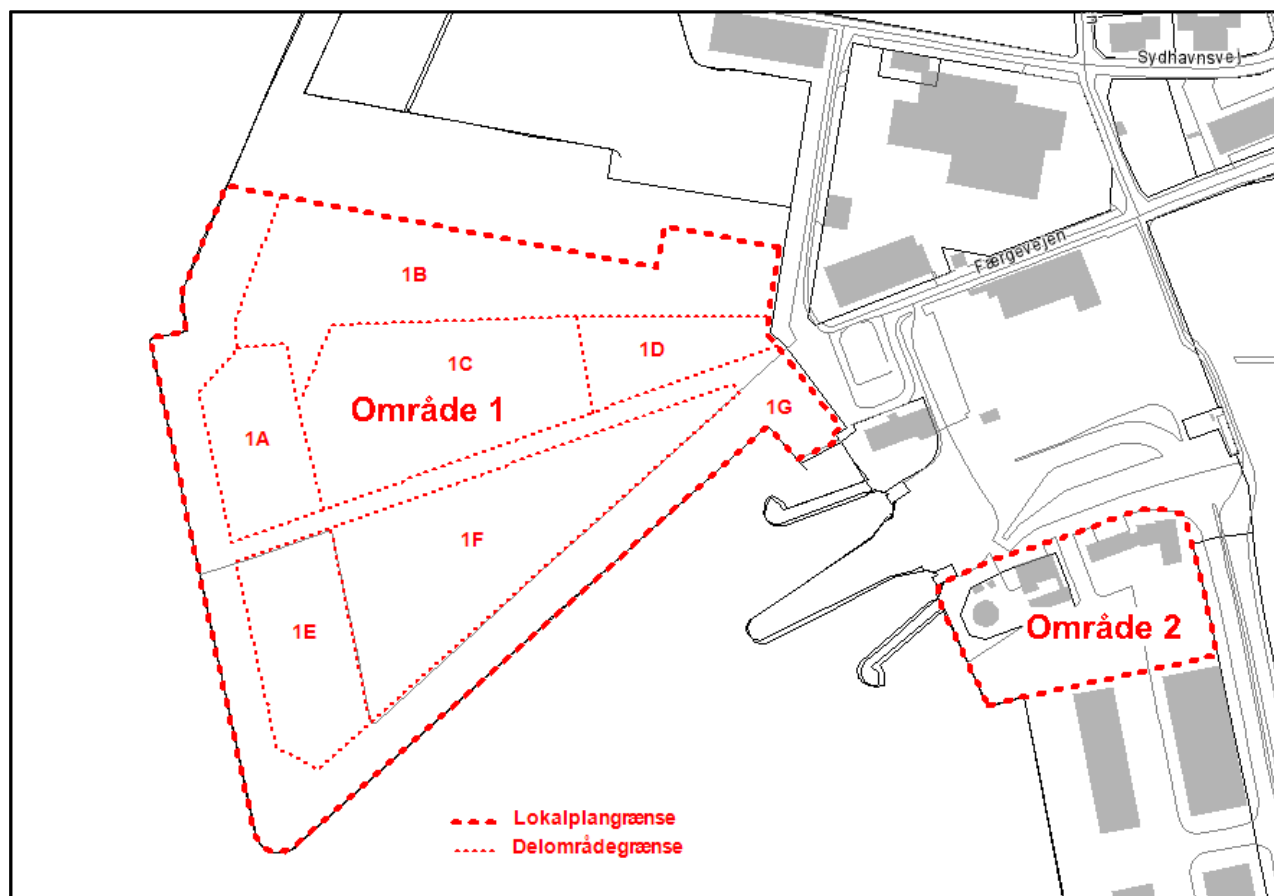
Helge Friis
borgmester




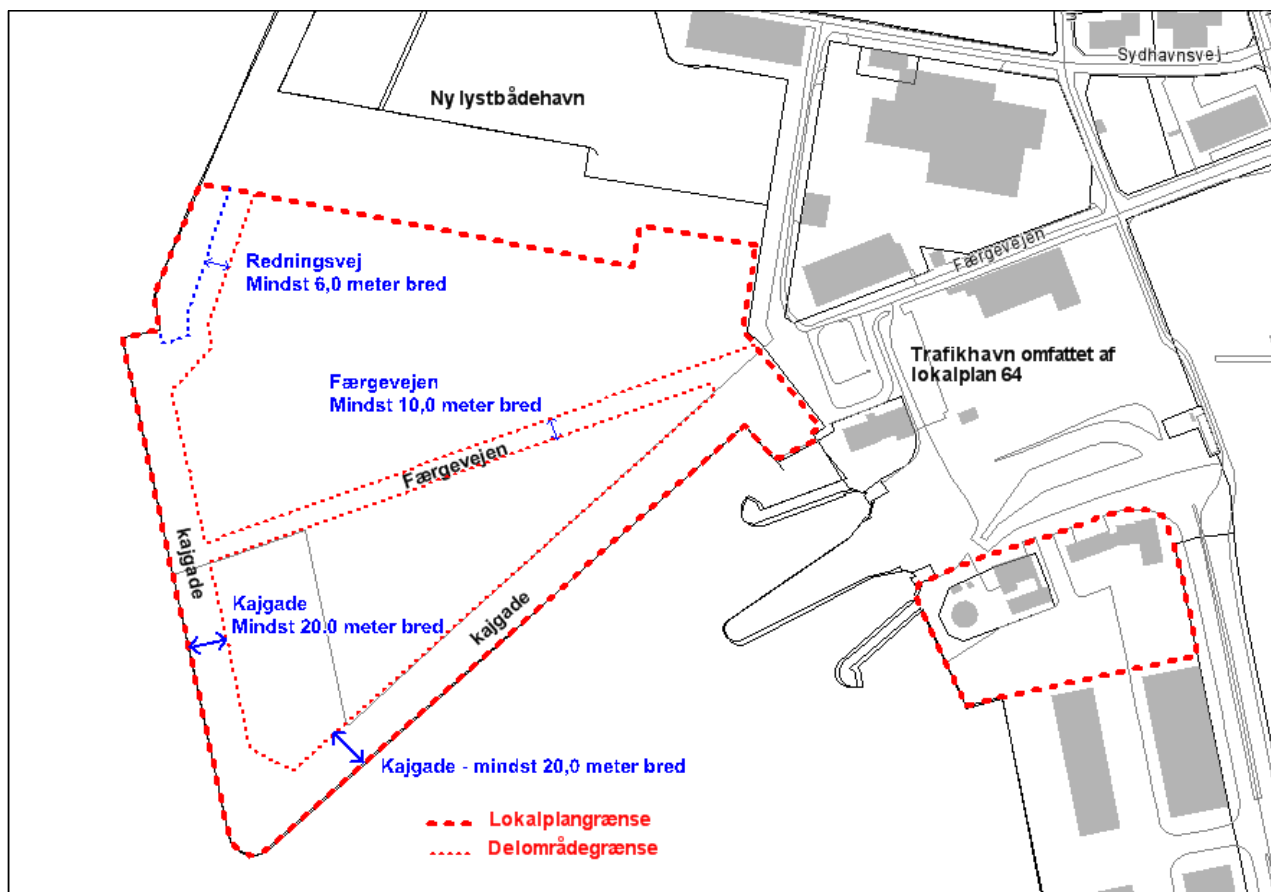
Michael Graatang
kommunaldirektør




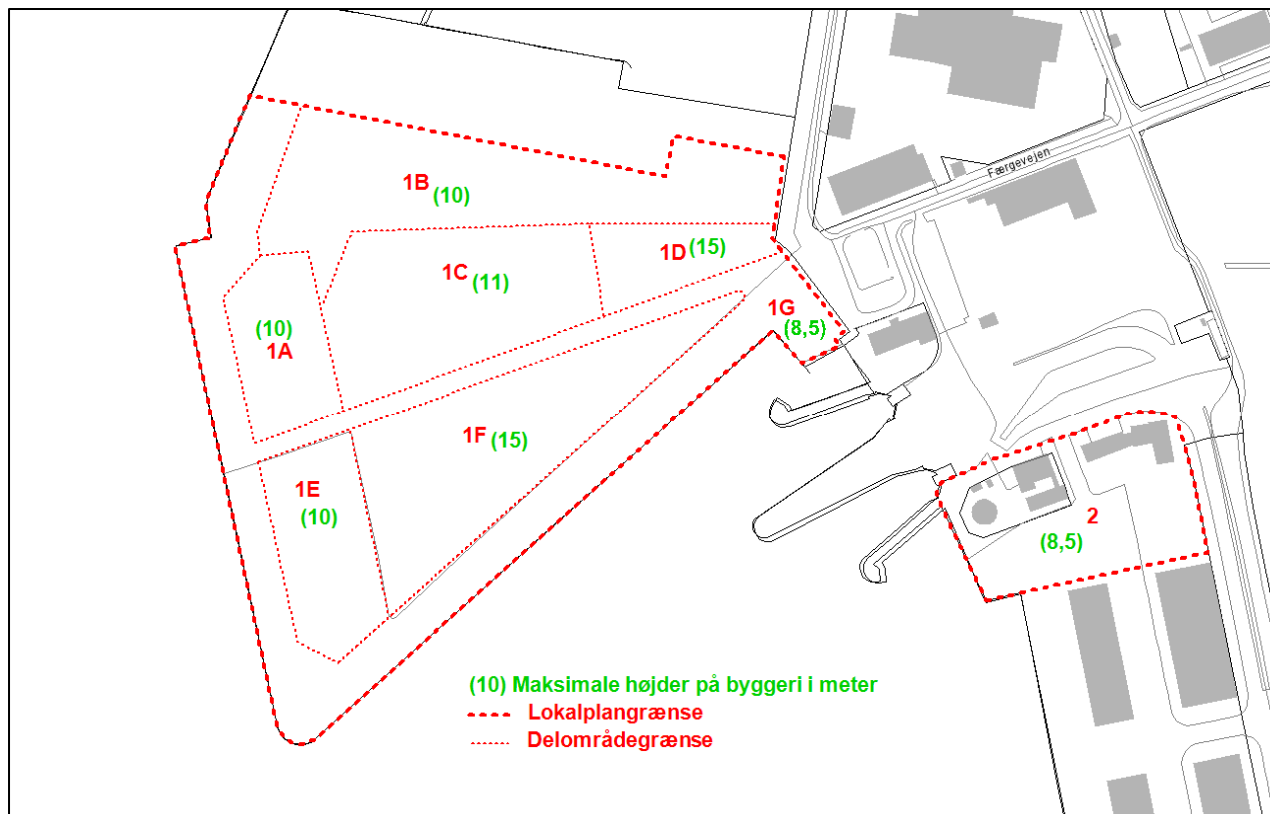
Sag	Lokalplan 08.6	Sags nr. 2011/04163
Emne	Lokalplanområdet i Hundested Havn	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init. jkro
		Mål Ikke i mål
		Dato November 2011



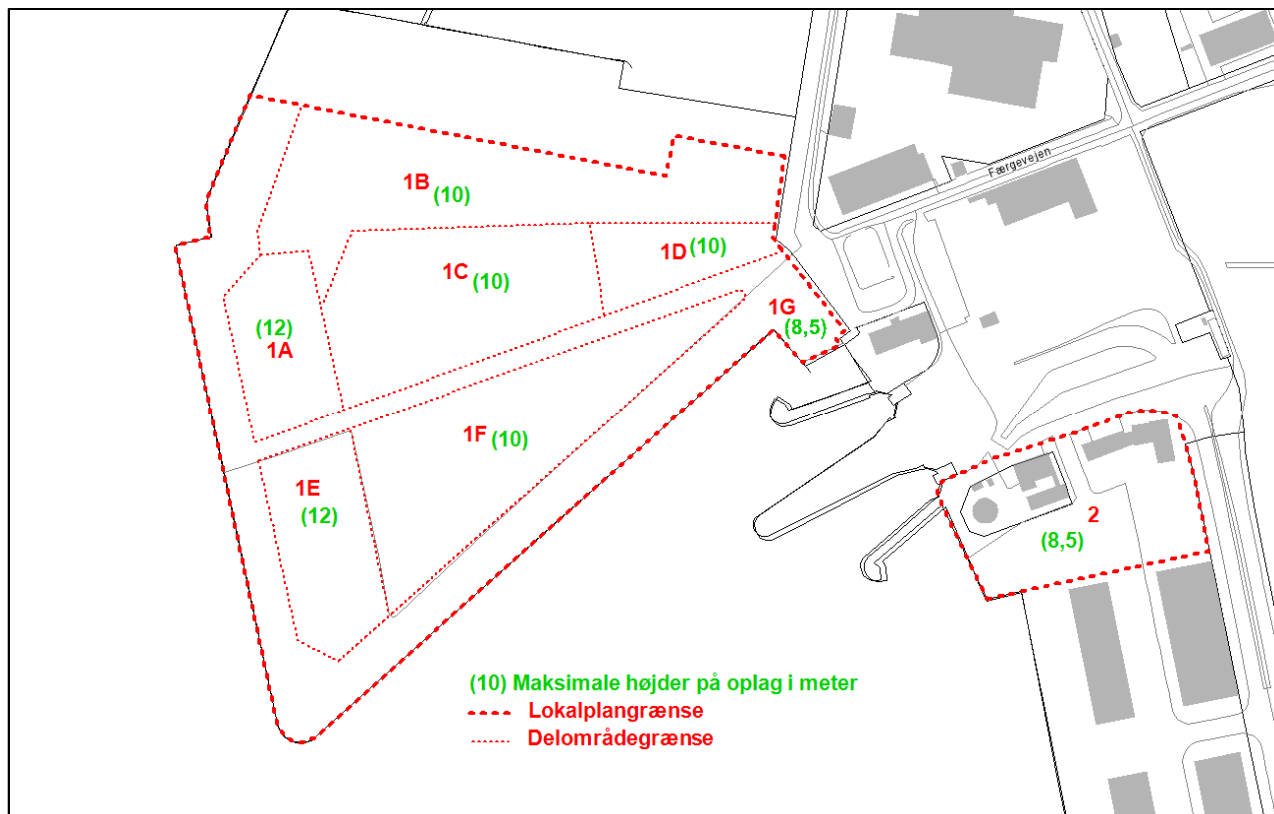
Sag Lokalplan 08.6 Emne Lokalplanområde og delområder	Sags nr. 2011/04163
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2012




Sag Lokalplan 08.6 Emne Vejforhold	Sags nr. 2011/04163
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Oktober 2011



Sag	Lokalplan 08.6	Sags nr.	2011/04163
Emne	Bygningshøjder	Tegn. nr.	Kortbilag 4
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	jkro
		Mål	Ikke i mål
		Dato	Juni 2012



Sag Lokalplan 08.6 Emne Oplagshøjder	Sags nr. 2011/04163
	Tegn. nr. Kortbilag 5
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2012

Bilag 1

Visualisering af de nye bygge- og oplagsmuligheder

Billederne kan ses i A4-størrelse på næste bilag.

I forhold til kysten vil de nye muligheder for byggeri og oplag i lokalplan 08.6 medføre nogle ændringer i oplevelsen af kysten, havnen og byen. Der er blevet lavet en visualisering af dette, og nedenfor beskrives visualiseringen af havnen set fra nord, syd og ude fra fjorden. Visualiseringen omfatter tre billeder fra hver vinkel: et nu-billede, der er taget i sommeren 2011, et muligt nu-billede der viser de i bygge- og oplagsmuligheder der i dag er med lokalplan 64 og 97, et muligt med 08.6-billede der viser mulighederne med lokalplan 08.6.

(De to visualiseringer fra Gærdesmuttevej og Lodsensvej er kun behandlet i miljørapporten, da de ikke viser påvirkningen af kysten.)



Her ses havnen fra kysten mod nord – oppe ved Skansen.

Der er en meget lille forskel mellem nu- og muligt nu-billederne. Den består primært i siloen helt ude til venstre, der er mulig i lokalplan 64 og så nogle små øgninger i bygninger ved den grønne kran og oplaget ved Dannebrogsg-flaget.

På muligt med 08.6-billedet er siloen til venstre væk igen, da den ikke længere er mulig. Midt for kan man se gavle og tag på det mulige højere byggeri og til højre derfor et lidt større oplag.

Indtrykket er afhængigt af, hvor højt man går op af bakken. Set fra nederste del af bakken, skærer den eksisterende havnebebyggelse allerede i dag horisonten over. Dette indtryk vil en ny højere be-

byggelse forstærke, som det ses på muligt med 08.6-billedet, og man skal højere op for at kunne se henover bebyggelsen. Indtrykket af en sammenhængende horisont, af fjorden og af kysten på Rørvig-siden vil dog fortsat være intakt, selv om billedet brydes i midten.

De højere bygninger virker fra den nordlige del af Hundested ikke så voldsomme, da man kun kan se toppen af dem bag eksisterende bygninger.



Dette billede er taget fra stranden syd for havnen ved Gasværksvej, og man ser mod nord over havnen. Det giver et eksempel på, hvad den højere bebyggelse vil betyde for oplevelsen af havnen, når man går på stranden syd for Hundested, eller hvis man ser nordpå fra de ejendomme, der ligger nærmest vandet. Her er det især pakhusene, der har betydning for oplevelsen af havnen.

Allerede det byggeri, der er muligt efter den hidtidige lokalplan 64 og 97, og som fremgår af muligt nu-billedet, vil ændre oplevelsen af havnen en del. Især de fire siloer, men også de 8,5 meter høje pakhus vil gøre havnen mere synlig.

På muligt med 08.6-billedet er siloerne fjernet, da de ikke længere vil være mulige. Det gør oplevelsen af den indre del af havnen mindre voldsom. Men med det højere byggeri og oplag vil den ydre del af havnen til gengæld blive mere markant.

Fra denne vinkel vil det højere byggeri og oplag virke voldsomt, da det meste af det er fuldt ud synligt, idet der ikke er lavere byggeri eller oplag i forgrunden. Det giver ikke nogen ny forstyrrelse af horisonten og oplevelsen af fjorden, men forstærker den, der allerede findes i dag.

Hvis der, som Hundested Havn planlægger, sker en opfyldning langs den sydlige mole, kan der i forgrunden af havnen etableres forskelligt lavere oplag, jævnfør lokalplan 93. Det vil dæmpe oplevelsen af et højere byggeri og oplag, når man ser det sydfra.



Dette billede kunne være taget fra Rørvig-færgen, når den er nået et stykke ud på fjorden. Det viser et udsnit af den oplevelse, man har af kysten og Hundested med havnen i forgrunden. Som det kan ses af nu-billedet, er havnen allerede i dag en markant del af oplevelsen af Hundested fra den oprindelige havn med lystbåde, færge og værft i nord til de blå pakhuse og kranen i syd. Og som det ses af muligt nu-billedet, kan havnen med de nuværende muligheder blive mere markant som forgrund for Hundested by.

På muligt med 08.6-billedet er det vist, hvordan havnen kan se ud, hvis de nye byggemuligheder bliver udnyttet kraftigt. Havnen træder visuelt væsentligt kraftigere frem og bliver på et stykke en visuel stopklods mellem vandet og byen. Bystrukturen udviskes, og man mister fornemmelsen af byens dybde over det stykke, hvor der kan bygges højere. Horisontlinjen bevares dog stort set ubrudt, og det er kun et kortere stykke af den samlede oplevelse af byen, der påvirkes på denne måde. Siloerne (over de blå tanke i muligt nu-billedet) vil ikke kunne opføres, så påvirkningen koncentrerer sig over et kortere stykke.

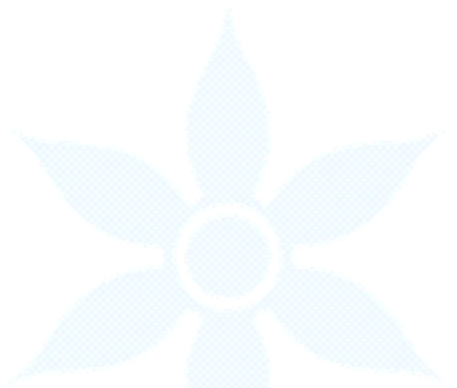


Halsnæs
Kommune

Miljørapport

For lokalplan 08.6

Juni 2012



*Redelighed
Helhed
Mulighed*

Natur og Udvikling

**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 60 stk.

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

Indholdsfortegnelse

Forhistorie.....	3
Beskrivelse af projekt.....	3
Miljøscreening af projektet.....	3
Lovhjemmel.....	3
Miljørapport.....	4
Samlet konklusion	7
Alternativer	8
Overvågningsforanstaltninger.....	8
Ikke teknisk resume	9
Visualisering	10
Vedtagelsespåtegning.	13
Bilag.....	Visualiseringsbilleder

Forhistorie

I 2000 blev der udarbejdet en VVM-redegørelse for udvidelse af Hundested Havn med et nyt opfyldningsområde mellem den eksisterende nordhavn og sydhavn. Redegørelsen blev i marts 2001 fulgt op af et regionplantillæg og en lokalplan for udvidelsen, der fastlagde retningslinierne for området. Opfyldningen blev afsluttet i 2009.

Lokalplan 97 blev udarbejdet i 2009 for det nye opfyldningsområde i havnen. Den redegør nærmere for områdets anvendelse og byggeri i området. I 2010 ønskede en af havnens brugere imidlertid at kunne bygge højere end det i lokalplanen mulige, og i et samarbejde med Hundested Havn er det vurderet, hvilke rammer havnen fremover vil kunne have behov for. Byrådet besluttede at udarbejde en lokalplan, der ændrer rammerne, så blandt andet højere byggeri bliver muligt.

Beskrivelse af projekt

Den nye lokalplan 08.6 afviger væsentligst fra lokalplan 97 ved, at den i nogle delområder giver mulighed for byggeri i op til 15 meters højde og oplag af gods i op til 12 meters højde. Samtidig fjerner den en mulighed for fire op til 20 meter høje siloer, der har været tilladt i lokalplan 64 fra 2001. I øvrigt fastholdes området og anvendelsen fra lokalplan 64 og 97 uændret.

Arealet kan anvendes til kaj anlæg, gods og havnerelateret erhverv. Havnerelateret erhverv er nærmere defineret i lokalplan 08.6 (uændret fra lokalplan 97).

Lokalplanen omfatter et cirka 600 meter langt kaj anlæg med et bagvedliggende erhvervsareal til pakhuse, containeroplagring, godsoplagring og eventuelle andre erhvervsbygninger med havnerelationer.

I regionplantillægget fra 2001 var der udlagt yderligere cirka 3 ha til trafikhavn nord for det, der er omfattet af lokalplan 08.6. Det område er imidlertid nu opfyldt og taget i brug til en ny lystbådehavn. Lystbådehavnen er anlagt i 2009-10. Miljørapporten omfatter ikke dette område.

Miljøscreening af projektet

Der er gennemført en miljøscreening af projektet i september 2011. På baggrund heraf er det vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af:

Landskabelig værdi/ visuel effekt
Luftforurening
Støj og trafik

Det er ikke vurderet, at der er andre forhold, der skal vurderes nærmere.

Lovhjemmel

Miljøvurderingen er udarbejdet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer af 5. maj 2004.

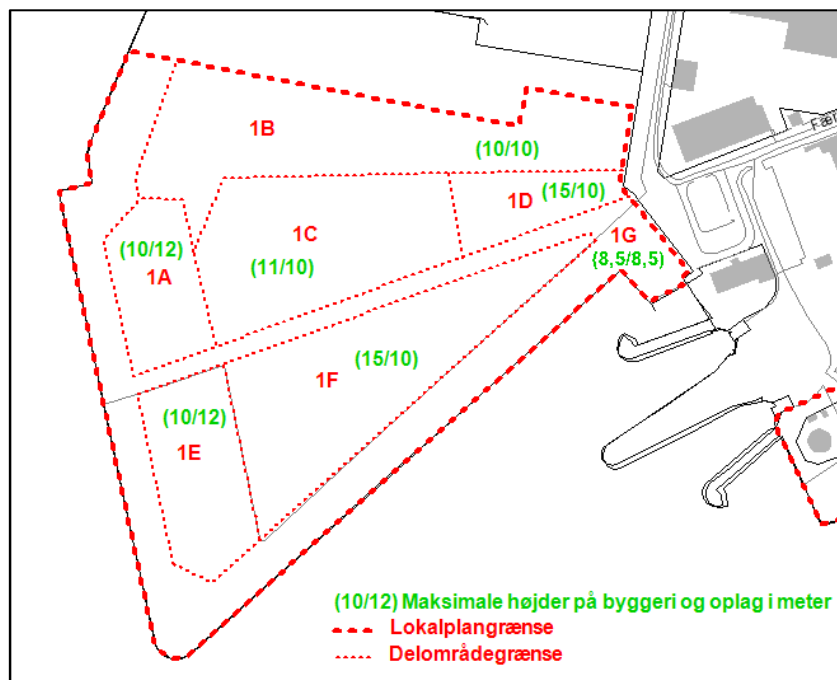
Miljørapport

Miljørapporten er inddelt i tre afsnit, der beskriver de områder, der er udpeget i screeningen. Rapporten er i stort omfang baseret på de undersøgelser, der er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af VVM-rapporten fra 2001. Miljørapporten omfatter kun byggeri og driftsforhold, da det er det lokalplanen regulerer.

Miljørapporten tager udgangspunkt i de kendte aktiviteter i havnen i dag. Senere nye aktiviteter vil skulle vurderes i det omfang, de kræver en godkendelse at etablere. Under alle omstændigheder, skal de overholde rammerne i lokalplanen, også i relation til støj- og støvforhold.

Landskabelig værdi/ visuel effekt

Lokalplan 08.6 giver mulighed for, at der i et konkret afgrænset område af Hundested Havn bliver mulighed for at bygge og oplagre gods højere end 8,5 meter. Ny maksimalhøjde for byggeri bliver 10-15 meter og for oplag 10-12 meter. På nedenstående kort ses de nye maksimalhøjder.



De nye højder har betydning for oplevelsen af byen fra vandet og for udsigten over vandet fra byen. For at illustrere betydningen er der udarbejdet en visualisering af det nye havneområde, med et 2011-billede, et eksempel, hvor den eksisterende lokalplan 97 er udnyttet maksimalt og et eksempel, hvor den nye lokalplan 08.6 er udnyttet maksimalt.

Visualiseringen er kun et eksempel, og kan afvige fra det, der senere bliver bygget og oplagret for

eksempel i relation til bygningernes placering, farvevalg og højder. Visualiseringen giver et indtryk af den maksimale påvirkning en fuld udnyttelse af havnen efter dagens muligheder og efter de nye muligheder vil have på byen og udsigten.

Visualiseringen er foretaget fra fem forskellige positioner. Dels fra Skansen nord for midtbyen. Dels fra Gærdesmuttevej og Lodsensvej oppe fra skrænten øst for midtbyen. Dels fra Gasværksvej syd for midtbyen og endelige ude fra fjorden. Visualiseringen er gennemført fra offentligt tilgængelige arealer, hvor der samtidig er god udsigt over fjorden og de relevante dele af havnen. Udsigten fra de enkelte boliger er meget forskellig fra bolig til bolig, da den også er afhængig af eksisterende bebyggelse, beplantning, terrænforhold og lignende, som varierer hele vejen fra Skanseområdet i nord til Lyngbakkerne i syd. Samlet er det dog vurderet, at visualiseringen giver et godt indtryk af de påvirkninger et højere byggeri og oplag på havnen vil have på Hundested by.

Visualiseringen fremgår af sidste afsnit i denne miljørapport.

Konklusionen er, at de visuelle konsekvenser af det højere byggeri og oplag vil være synlige fra alle fem positioner, og derved også fra en lang række andre steder i byen. Men påvirkningen vil være meget forskellige for de enkelte boliger.

Udsigten

De ejendomme, der primært vil blive berørt er dem, der ligger øst for banen på skrænten og oppe på toppen af den. Ejendomme længere mod øst vil kun blive berørt i mindre omfang, da terrænforholdene gør, at mange ikke kan se havnen på grund af terrænets form og foranliggende huse og beplantning. Ejendomme nede i byen – vest for banen – har i dag kun udsigt over fjorden i mindre omfang, da eksisterende bebyggelse i byen og havnen ligger imellem.

Det er vurderet, at det vil være få ejendomme, hvor fjordudsigten vil forsvinde helt eller næsten helt på grund af det højere byggeri og oplag. Eksempel Lodsensvej.

For et stort antal ejendomme vil udsigten blive påvirket i et vist omfang, men der vil fortsat være fjordudsigt. Typisk vil udsigten kun være berørt, når man ser i en retning, mens der er fri udsigt i andre retninger. Eksempel Gærdesmuttevej, hvor der vil være fri udsigt, hvis man drejer sig mod højre (nord).

Endelig vil der være nogle ejendomme, hvor udsigten slet ikke eller næsten ikke er påvirket.

Oplevelsen af byen fra fjorden

Det er vurderet, at de nye muligheder for byggeri og oplag vil påvirke oplevelsen af byen, set udefra fjorden. I et område vil byen blive skjult bag havnebyggeri og oplag. Allerede i dag påvirker havnens byggeri og oplag oplevelsen af byen, da den udgør over 1/3 af den samlede kystlængde mod vest. Såvel mulighederne i lokalplan 97 som i lokalplan 08.6 vil kunne øge denne påvirkning.

Hegning

Et forhold, der ikke fremgår af visualiseringen, og også kun vil kunne ses, når man er ret tæt på havnen, er hegningen. Det er muligt at hegne med faste hegn omkring oplag i op til 6 meters højde, Mod lystbådehavnen dog kun i op til 4 meters højde. Disse hegn vil kunne komme til at virke ret markante, hvis de samtidig bliver meget lange. Umiddelbart vil denne form for hegn nok primært blive anvendt internt på arealet – og ikke udadtil i større omfang.

Luftforurening

Med luftforurening menes der her alene støvgener, idet der ikke er fundet grund til at vurdere, om lokalplan 08.6 vil kunne føre til andre gener. Visse godstyper, kan ved kraftig vind støve. Afhængig af godset kan støvet være så fint, at det kan blæse ind over byen. I andre tilfælde er det mere groft, og vil kunne genere de nærmeste naboer.

Ved de nuværende aktiviteter, har der lejlighedsvis været støvgener fra oplagret flis og sand, samt fra knusning af sten. Oprindeligt har såvel flis som sand været oplagret i store åbne bunker uden afskærmning. Der er siden etableret et net ved flisoplaget, som skal sikre mod, at flisen spredes ud over havneområdet. Det vil også tage nogle støvgener, men ikke alle. Omkring grus, sten og sandoplaget er der stillet nogle skærme op, og det er meningen, at der kommer flere, som dels vil mindske mængden af materiale, der kan flyve ud fra oplaget, men også skærme mod vinden. Desuden vil der blive flyttet rundt på fraktionerne, så den sandfraktion, der lettest fanges af vinden, bliver placeret mere i læ.

Lokalplanen giver mulighed for højere oplag end hidtil - 12 meter mod hidtil 8,5 meter. Lokalplanen ændrer samtidig højden på skærmvægge omkring oplag til en maksimalhøjde på 4,0-6,0 meter mod hidtil 4,0 meter. Det betyder, at flere materialer kommer op i højden, hvor vinden vil kunne fange

dem og blæse dem ind over byen, men samtidig vil det være muligt at skærme dem bedre. Lokalplanen rummer desuden krav om at afhjælpe støvgener, f.eks. ved vanding eller tildækning. Det omfatter såvel oplag, produktion og kørselsarealer.

Der findes ikke i miljølovgivningen nogen grænseværdier for støv. Sygdomme som følge af kvartspåvirkninger (silikater fra grus, sand og stenstøv) er alene set i sammenhæng med arbejdsmæssige påvirkninger – altså hos personer, der dagligt gennem lang tid er blevet påvirket af store koncentrationer af støv. Derimod opfattes det for eksempel ikke som sundhedsfarligt at bo lige op af den støvende grusvej, eller i klitterne ved Vesterhavet, hvor der jo også kan være kraftig støvpåvirkning fra grus og sand.

Konklusionen er, at støvforholdet alene kan styres gennem krav i lokalplanens bestemmelser. Muligheden for at oplagre materialer højere end hidtil er i et vist omfang fulgt op af, at der kan etableres højere skærme omkring oplagene. Samtidig gælder lokalplanens krav om at hindre støvgener fortsat. Det vurderes på den baggrund, at generne fra de aktiviteter, som lokalplan 97 har givet og lokalplan 08.6 uændret giver mulighed for, kan afhjælpes, så de ikke væsentligt vil bidrage til de støvgener, der i øvrigt er fra havnen og strandområderne nord og syd herfor. Det vurderes ikke, at der er sundhedsmæssige problemer i forbindelse med støvet.

Støj og trafik

Støj fra aktiviteter

Lokalplan 08.6 giver ikke mulighed for nye eller andre aktiviteter på havnen, end der hidtil har været mulighed for. Nogle aktiviteter vil dog kunne ske i større højde, og dermed skulle undersøges i forhold til støjgrænserne. Lokalplanen rummer de samme bestemmelser for støj og begrænsning af støj i boligområderne, som den hidtidige planlægning har haft.

Muligheden for at bygge højere og oplagre gods højere end hidtil, vil også kunne føre til, at nogle af de aktiviteter, der er på havnen, vil følge med i vejret. Det er dog primært i form af f.eks. ventilationsafkast, transportbånd, kraner og lignende og ikke produktionsanlæg, kørsel og tungere aktiviteter. I et vist omfang vil de højere bygninger og oplag kunne virke støjdæmpende for aktiviteter på jorden.

Konklusionen er, at de nye muligheder for byggeri og oplag vil kunne føre til et anderledes støjbillede, men at aktiviteterne stadig er omfattet af de samme øvre grænser for støj, og derfor ikke samlet vil føre til mere støj i boligområderne.

Trafikstøj

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af VVV-rapporten foretaget en større beregning af trafikken og konsekvenserne heraf ved en 0-løsning (fastholdelse af eksisterende muligheder) og en fuld udbygning i forhold til trafik, støj og forurening. Trafikken er undersøgt på Amtsvejen ved Fjordvej, på Fjordvej, på Amtsvejen ved Skansevej, i Fiskerihavnen, på Strandvejens nordlige del, på Strandvejens sydlige del og i Trafikhavnen.

Personbiltrafikken blev beregnet at stige svagt som følge af en udbygning. Det vil ikke have nogen målbar effekt på de veje, der er undersøgt.

Lastbiltrafikken blev beregnet at stige mere, og vil kunne nå op på cirka en fordobling i nogle af beregningspunkterne. I forhold til forholdene i 2000, forudsattes det, at den tunge trafik stort set udelukkende vil gå via Amtsvejen, Strandvejen og Færgevej, således at Fjordvej og den sydlige del af

Strandvejen ville blive aflastet. Den daværende indkørselsmulighed til havnen i forlængelse af Fjordvej er i dag ikke tilladt at bruge, og der må ikke køre lastbiler på Fjordvej til havnen, så den forudsætning er opfyldt.

Beregningerne viser, at en fuld udbygning af trafikhavnen kun vil medføre en stigning i trafikstøjniveauet på 1 dB, mens der kommer yderligere 2 dB i forhold til niveauet i 1998 som følge af udviklingen på de eksisterende havneområder. Efter en fuld udbygning vil cirka 70 boliger langs Strandvejen og Amtsvejen være støjramte (over 55 dB på udendørs boligarealer som døgnmiddelniveau). Det er cirka 15 mere end i 1998. Da den sydlige del af Strandvejen imidlertid har mistet den tunge trafik efter lukning af indkørslen til havnen ved Fjordvej, har cirka 15 boliger fået reduceret støjbelastningen i forhold til 1998-situationen. Der er derfor tale om cirka 70 boliger, der vil være støjramte efter en fuld udbygning.

Den fulde udbygning af trafikhavnen kom kun til at omfattede cirka 4 af de 7 ha, der var udgangspunkt for VVM-redegørelsen i 2001. Resten er etableret som lystbådehavn, der ikke giver trafikale støjgener.

Lokalplan 08.6 giver mulighed for samlet at opbevare mere gods på det nyopfyldte havneområde. Dermed kan der også komme mere trafik til og fra havnen end i forhold til en fuldt udnyttet lokalplan 97. Det vurderes dog, at der er tale om en mindre øgning i den samlede godsmængde og transport i forhold til de godsmængder, der var udgangspunktet i VVM-redegørelsen. At godstyperne i 2011 ikke er helt de samme, som der er set på i 2001 vurderes at have mindre betydning for trafikintensiteten, da containere også vil have ført til megen trafik.

Konklusionen er, at den øgede trafik til havnen som følge af de nye muligheder for byggeri og oplag ikke vil give en mertrafik, der vil medføre et højere støjniveau end det, der er regnet på i VVM-redegørelsen i 2001, og at der ikke vil blive flere boliger støjramte, end beregnet i 2001. Siden 2001 er lastbiler også blevet mere støjsvage. Men da omkring 70 boliger er eller vil blive støjramte, bør der løbende ses på muligheden for at reducere støjniveauet i forbindelse med andre arbejder på og langs vejene.

Samlet konklusion

Støj og støv fra aktiviteter på havneområdet vurderes ikke at påvirke omgivelserne væsentligt mere på grund af de nye muligheder for byggeri og oplag. Det er også begge forhold, der kan reguleres i forhold til lokalplanen, og som der er optaget bestemmelser om.

Støj fra trafik vurderes ikke at blive målbart større på grund af de nye muligheder for byggeri og oplag. Trafikstøj er ikke reguleret af lokalplanen, men der kan følges op på problemer med trafikstøj, ligesom det er et forhold, der undersøges nærmere på statens veje.

Der vil dog være cirka 70 boliger, der vil være påvirket af trafikstøj, ligesom et ukendt – men større – antal boliger i Hundested vil kunne høre aktiviteterne i havnen og opleve nogle støvgener, selv om der gennemføres tiltag for at mindske støvgenerne.

Landskabelig værdi/ visuel effekt er det forhold, hvor de nye muligheder for byggeri og oplag vil give den største påvirkning. Set fra fjorden vil den midterste del af havnen komme til at fremstå mere markant, end den kan i forhold til den eksisterende planlægning. Havnen udgør allerede i dag en væsentlig del af oplevelsen af Hundested fra vandet. Set fra byen vil påvirkningen være meget forskellig, igen set i forhold til, hvad der er muligt i den eksisterende planlægning. Et mindre antal boliger vil få forringet sin udsigt markant, enkelte måske helt miste den, mens et større antal boliger vil få forringet en del af sin udsigt. For en del boliger vil det ikke have nogen betydning for udsigten.

Alternativer

Der er undersøgt fire alternativer til de nye muligheder for byggeri og oplag.

1. 0-alternativet
Nuværende lokalplangrundlag fastholdes. Der kan ikke bygges højere eller oplagres højere i havnen, og der vil være en række godstyper, som ikke vil kunne håndteres så effektivt i Hundested Havn som i andre havne på Sjælland. Det gælder for eksempel bulkgoods som korn, foderstoffer, gødning med mere, der opbevares i høje pakhuse. Det vil også kunne gælde andre aktiviteter, som ikke vil kunne fungere så rationelt, fordi man for eksempel skal bruge mere areal til den samme godsmængde, hvis man ikke kan oplagre den så højt.
2. Anden placering af areal til højere byggeri og oplag
Flyttes muligheden for højere byggeri og oplag til et andet sted i havnen, vil den komme nærmere på byen og dermed komme til at virke voldsommere for de nærmest boende. Der er forholdsvis begrænset plads andre steder i havnen, idet disse områder allerede er ret godt udnyttet. Det højere byggeri og oplag vil på den måde påvirke flere, fordi området vil blive mere langstrakt i nord-sydgående retning, hvis arealet til højere byggeri og oplag skal være uændret.
3. Mindre areal til højere byggeri og oplag
Reduceres omfanget af det område, hvor der kan bygges og oplagres højere, vil muligheden for at håndtere for eksempel bulkgoods i Hundested Havn blive begrænset. Det vil desuden være vanskeligt at gøre arealet mindre sådan, at det vil få en væsentlig positiv effekt på den påvirkning, det højere byggeri og oplag har, og samtidig vil brugbart for kunderne i havnen.
4. Der gives ikke mulighed for at øge højden af byggeri og oplag i samme omfang
Maksimalhøjderne for byggeri og oplag øges i mindre omfang end fastlagt i lokalplan 08.6. Påvirkningen af udsigten vil blive mindre. Men nytteværdien vil også blive mindre, da der for eksempel kræves en bygningshøjde på 15 meter for at kunne håndtere bulkgoods i et pakhus, da lastbilerne skal kunne tippe af indendørs.

Ingen af de fire alternativer giver optimale udviklingsmuligheder for Hundested Havn og deres kunder. Alternativ 1 gør håndtering af bulkgoods vanskeligt. Alternativ 2 vil føre til en større og mere spredt påvirkning af udsigten. Alternativ 3 og 4 vil være halve løsninger, hvor mulighederne ikke vil kunne udnyttes særlig rationelt, især i forhold til bulkgoods. Alternativ 3 vurderes ikke at mindske påvirkningen fra et højere byggeri væsentligt, mens alternativ 4 vil mindske generne i forhold til det foreslåede.

Alternativerne omhandler ikke støj og støv, da det ikke vil være relevant at stille mindre støjkrav end gældende grænseværdier, ligesom der ikke kan stilles strengere krav til dæmpning af støvgener.

Overvågningsforanstaltninger

Der vil blive stillet krav om at beregne nye værdier for støj, hvis det skønnes nødvendigt, for eksempel i forbindelse med nye støjende aktiviteter. Viser nye beregninger, at støjbelastningen er over grænseværdierne, vil der blive stillet krav om reduktion af støjniveauet.

Der vil være opmærksomhed på gener fra aktiviteterne på havnen, og om nødvendigt vil forholdene blive undersøgt nærmere. Eventuelle krav om forbedringer, ændrede tiltag med mere vil der blive taget konkret stilling til i hvert enkelt tilfælde.

Det højere byggeri og oplags påvirkning af landskabsoplevelsen og udsigten fra byen er reguleret i lokalplanen i forhold til maksimalhøjder og placering i en række delområder. I forbindelse med

byggesagsbehandlingen af byggeansøgninger vil det blive sikret, at der ikke opføres byggeri, der er for højt.

Ikke teknisk resume

Hundested Havn har ønsket mulighed for, at der kan opføres højere bygninger og oplagres gods i større højder, end der har været muligt hidtil. Den nye lokalplan for et område af havnen giver mulighed for at bygge i op til 15 meters højde og have gods liggende i op til 12 meters højde. Lokalplanen er i denne miljørapport vurderet i forhold til dens betydning for tre forhold:

- Udsigten over fjorden fra byen og oplevelsen af byen fra fjorden (de gener de større bygninger maksimalt kan give for beboerne og oplevelsen af kysten)
- Støv fra oplagret gods
- Støj fra aktiviteterne på havnen og trafik til havnen

Et højere byggeri og oplag i havnen vil både kunne ses ude fra vandet, fra kysterne nord og syd for havnen og oppe fra Hundested by. Det er forskelligt, hvor meget et højere byggeri og oplag vil kunne betyde for udsigten og oplevelsen af Hundested. Generne vil især være, at udsigten begrænses og horisonten over mod Rørvig skæres igennem af havnebyggeri. Ude fra vandet vil bygninger og oplag på havnen blive tydeligere, og dominere oplevelsen af Hundested. Muligheden for højt byggeri og oplag er begrænset til et mindre område, og det vil derfor være en mindre del af den samlede udsigt, der vil blive berørt. For nogle ejendomme vil det kunne blive markant.

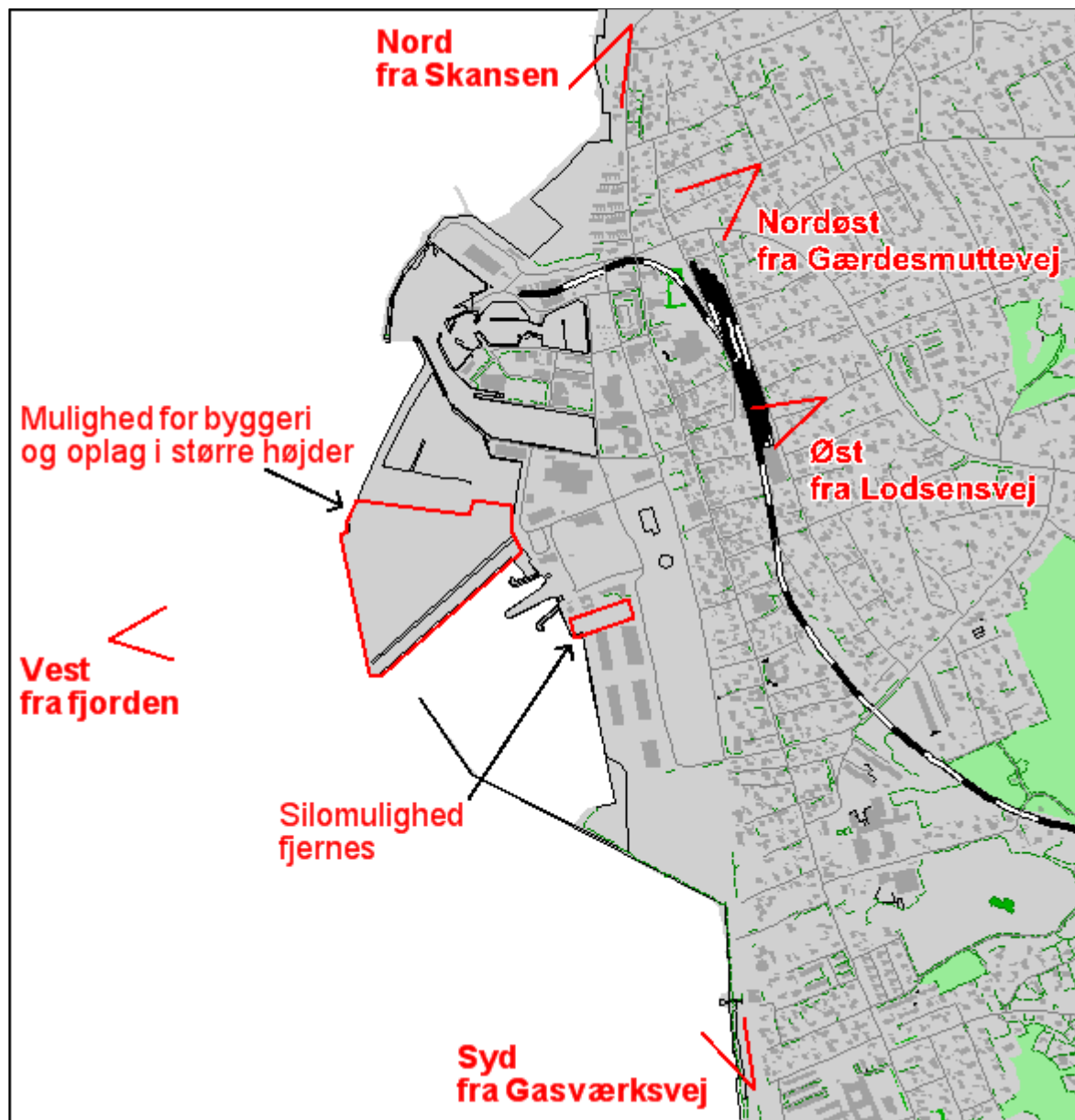
Støvgener kommer fra lette materialer, der ligger i depot i havnen. Ved blæsevejr kan det blive ført ind over byen og dermed genere de steder, hvor det falder ned igen. Samtidig med, at det bliver muligt at oplagre gods højere, bliver det også muligt at etablere højere skillevægge omkring godsoplag, så vinden vil have sværere ved at fange materialerne. Der kan desuden stilles krav om at virksomhederne skal dæmpe støvgener.

Trafikken til havnen vil kun blive lidt større, fordi der kan bygges og oplagres højere. En lille øgning af trafikken vil også give mere støj. Det vil kunne mærkes langs Amtsvejen og den nordlige del af Strandvejen. Der vil dog være tale om en lille stigning i støjen, og samlet set vil der ikke blive flere huse, der vil få støjgener, end der oprindeligt har været planlægningsmæssig mulighed for.

Der er også blevet set på alternativer. En mulighed er ikke at ændre noget. Andre muligheder er at give mulighed for det højere byggeri et andet sted i havnen, bruge et mindre areal til højere byggeri eller kun give mulighed for en mindre øgning af højden. Alle alternativerne vil give færre udviklingsmuligheder, og kun to af dem vil give bedre forhold end det, som lokalplan 08.6 giver mulighed for.

Visualisering

I det følgende kommenteres de fem billeder, som viser hvordan et højere byggeri og oplag vil påvirke udsigten og oplevelsen af byen. Øverst som det så ud i sommeren 2011, i midten som det maksimalt kan udnyttes med eksisterende planlægning og nederst som det maksimalt kan udnyttes med lokalplan 08.6. Billederne er vedlagt som bilag.



På kortet ses de fem positioner, der er visualiseret fra.

Generelt om visualiseringerne gælder, at billedet kan ændre sig meget, blot man drejer sig lidt til højre eller venstre eller går lidt op eller ned. De fem positioner er valgt ud fra, at det er offentlig tilgængelige steder med god udsigt over havnen og især over det område, hvor der vil kunne bygges højere. Billederne viser derfor kun nogle eksempler på påvirkningen – der vil være ejendomme, hvor den vil blive oplevet værre eller bedre. Der er med vilje valgt ret dæmpede farver til de viste nye bygninger, da det svarer til rammerne i lokalplanen.

Billederne er på bilaget

Set fra nord ved Skansevej

Dette billede er taget fra fortovet på Skansevej oppe ved Skansen. Øverst ses forholdene, som de var en dag i sommeren 2011, i midten med en maksimal udnyttelse af de gældende lokalplaner og nederst med en maksimal udnyttelse af de nye muligheder for højere byggeri og oplag.

Allerede i dag er det muligt at bygge mere end på nu-billedet. På muligt nu-billedet ses det ved siloen helt ude til venstre, tagene til venstre for den grønne kran og de højere oplag ved Dannebrog.

På muligt med 08.6-billedet ses, at siloen er væk, men at tagene og bygningerne er blevet væsentligt mere tydelige på begge sider af den grønne kran. Oplaget ved Dannebrog er også blevet større og horisonten er skåret over flere steder end tidligere.

Indtrykket er afhængigt af, hvor højt man går op af bakken. Set fra nederste del af bakken, skærer den eksisterende havnebebyggelse allerede i dag horisonten over. Dette indtryk vil en ny højere bebyggelse forstærke, som det ses på efter-billedet, og man skal højere op for at kunne se henover bebyggelsen. Indtrykket af en sammenhængende horisont, af fjorden og af kysten på Rørvig-siden vil dog fortsat være intakt, selv om billedet brydes i midten.

De højere bygninger virker fra den nordlige del af Hundested ikke så voldsomme, da man kun kan se toppen af dem bag eksisterende bygninger.

Set fra nordøst ved Gærdesmuttevej

Dette billede er taget fra svinget på Gærdesmuttevej. Det er den højst beliggende af de fem billedpositioner. Muligt med 08.6-billedet viser, at når man kommer op på toppen af skrænten, så vil en ny højere bebyggelse og oplag i havnen ikke nå op og skære fjorden eller kysten ved Rørvig midt over. Horisonten er fortsat ubrudt. Havnen er dog blevet mere synlig, da de højere bygninger og oplag rager mere op over de foranliggende bygninger, og derved vil det også forstærke oplevelsen af, at havnen er rykket længere ud i fjorden.

Havnen vil allerede i dag kunne blive mere synlig, som det fremgår af muligt nu-billedet. Med højere byggeri og oplag, vil havnen blive en mere tydelig del af byen, som det også fremgår af muligt med 08.6-billedet.

Set fra øst ved Lodsensvej

Dette billede er taget fra cirka midtvejs oppe af Lodsensvej. Det viser et eksempel på udsigten fra den del af bebyggelsen, der ligger på skrænten øst for bymidten. Som det fremgår af muligt nu-billedet er udsigten fra disse ejendomme allerede i dag meget afhængig af eksisterende foranliggende bebyggelse og beplantning. De muligheder, der er i havnen i dag, vil ikke påvirke udsigten jævnt muligt nu-billedet. En ny højere bebyggelse på havnen vil nå op og skære igennem horisonten og dermed forstyrre udsigten yderligere jævnt muligt med 08.6-billedet. Påvirkningen er ikke så

voldsom, da udsigten i forvejen er forstyrret af flere store bygningslementer, og kun den øverste del af det nye byggeri er synligt.

Muligt med 08.6-billedet viser dog også, at der blandt disse ejendomme lettere vil kunne være nogle, hvor udsigten reduceres væsentligt eller næsten forsvinder helt, hvis der kan bygges højere i havnen. Fra dette område ændrer udsigten sig meget fra ejendom til ejendom i dag på grund af træer, nabohuse og foranliggende byggeri, hvorfor de højere byggemuligheder i havnen ikke vil være det eneste element, der har betydning for udsigten. Også nye byggerier i midtbyen eller træer der vokser op, vil kunne påvirke udsigten.

Set fra syd ved Gasværksevej

Dette billede er taget fra stranden ved Gasværksevej mod nord over havnen. Det giver et eksempel på, hvad den højere bebyggelse vil betyde for oplevelsen af havnen, når man går på stranden syd for Hundested, eller hvis man ser nordpå fra de ejendomme, der ligger nærmest vandet. Her er det især pakhuse, der har betydning for oplevelsen af havnen.

Allerede det byggeri, der er muligt efter den hidtidige lokalplan 64 og 97, og som fremgår af muligt nu-billedet, vil ændre oplevelsen af havnen en del. Især de fire siloer, men også de 8,5 meter høje pakhuse vil gøre havnen mere synlig.

På muligt med 08.6-billedet er siloerne forsvundet igen, da de ikke længere vil være mulige. Det gør oplevelsen af den indre del af havnen mindre voldsom. Men med det højere byggeri og oplag vil den ydre del af havnen til gengæld blive mere markant.

Fra denne vinkel vil det højere byggeri og oplag virke voldsomst, da det meste af det er fuldt ud synligt, idet der ikke er lavere byggeri eller oplag i forgrunden. Det giver ikke nogen ny forstyrrelse af horisonten og oplevelsen af fjorden, men forstærker den, der allerede findes i dag. Hvis der, som Hundested Havn planlægger, sker en opfyldning langs den sydlige mole, kan der i forgrunden af havnen etableres forskelligt lavere oplag, jævnfør lokalplan 93. Det vil dæmpe oplevelsen af et højere byggeri.

Set fra vest ude fra fjorden

Dette billede kunne være taget fra Rørvig-færgen, når den er nået et stykke ud på fjorden. Det viser et udsnit af den oplevelse, man har af kysten og Hundested med havnen i forgrunden. Som det kan ses af før-billedet, er havnen allerede i dag en markant del af oplevelsen af Hundested fra den oprindelige havn med lystbåde, færge og værft i nord til de blå pakhuse og kranen i syd. Og som det ses af muligt nu-billedet, kan havnen med de nuværende muligheder blive mere markant som forgrund for Hundested by.

På muligt med 08.6-billedet er det vist, hvordan havnen kan se ud, hvis de nye byggemuligheder bliver udnyttet kraftigt. Havnen træder visuelt væsentligt kraftigere frem og bliver på et stykke en visuel stopklods mellem vandet og byen. Bystrukturen udviskes, og man mister fornemmelsen af byens dybde over det stykke, hvor der kan bygges højere. Horisontlinjen bevares dog stort set ubrudt, og det er kun et kortere stykke af den samlede oplevelse af byen, der påvirkes på denne

måde. Siloerne (over de blå tanke i nu-billedet) vil ikke kunne opføres, så påvirkningen koncentrerer sig over et kortere stykke.

Vedtagelsespåtegning.

Denne Miljørapport er vedtaget af Halsnæs Byråd den 6. marts 2012.

Visualiseringsbilleder og kort er rettet efter endelig vedtagelse af lokalplan 08.6.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

Nu

Nord fra Skansevej



Muligt nu



Muligt med 08.6



Nu

Nordøst fra Gærdsmuttevej



Muligt nu



Muligt med 08.6



Nu

Øst fra Lodsensvej



Muligt nu



Muligt med 08.6



Nu

Syd fra Gasværksvej



Muligt nu



Muligt med 08.6



Nu

Vest fra fjorden



Muligt nu



Muligt med 08.6



labelliste

Team Plan

Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Telefon 4778 4000
Fax 4778 4099
mail@halsnaes.dk
www.halsnaes.dk

Følgebrev endelig vedtaget kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 08.6 samt miljørapport for lokalplan 08.6

2. juli 2012

Byrådet i Halsnæs Kommune har på mødet den 12. juni endeligt vedtaget kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 08.6 for højere byggeri og oplag på Hundested Havn.

Jørgen Krog
Direkte 47784415
Fax 47784090
jkro@halsnaes.dk

Forslagene har været i høring fra den 14. marts til den 9. maj 2012. Der er indkommet 14 indsigelser til planerne. De er behandlet, og har ført til enkelte mindre rettelser af lokalplanen.

Sagsnr. 2011/04163

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre et højere byggeri og oplag i en del af Hundested Havn.

Lokalplanens formål er at opstille rammerne for et højere byggeri og oplag og angive præcis, hvor og i hvilken højde det kan finde sted.

Det er muligt at klage over Byrådets endelige vedtagelse af planerne, herunder miljørapporten. Der er en klagevejledning på næste side.

For så vidt angår planernes retsvirkninger, henvises til afsnittene herom i planerne.

Venlig hilsen

Jørgen Krog
Planlægger

Åbnings- og telefontider

Mandag	10 – 14
Tirsdag	10 – 14
Onsdag	10 – 14
Torsdag	10 – 18
Fredag	Efter aftale

Planloven

VEJLEDNING OM PÅKLAGE AF BESLUTNINGER, TRUFFET AF BYRÅDET.

I medfør af lov om planlægning
lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. sept. 2009
(planloven) kan afgørelse truffet af Byrådet i
henhold til lovens § 58 påklages som følger.

Lovens § 58, stk. 1 I henhold til planloven kan kun retslige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis klageberettigede ikke mener, at Byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Der kan derimod ikke klages over, at Byrådet efter klagers opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Lovens § 59 Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Lovens § 60, stk. 1 Klage over retslige spørgsmål skal inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse være indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København N eller på email til nmkn@nmkn.dk.
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et klagegebyr. Gebyret er på 500 kr. for privatpersoner. For alle andre, herunder organisationer, virksomheder og offentlige myndigheder, er klagegebyret på 3.000 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Lovens § 60, stk. 3 Ved rettidig klage kan Natur- og Miljøklagenævnet bestemme, at en meddelt tilladelse ikke må udnyttes. Natur- og Miljøklagenævnet kan standse byggearbejder.

Revideret den 1. december 2011