



Halsnæs
Kommune

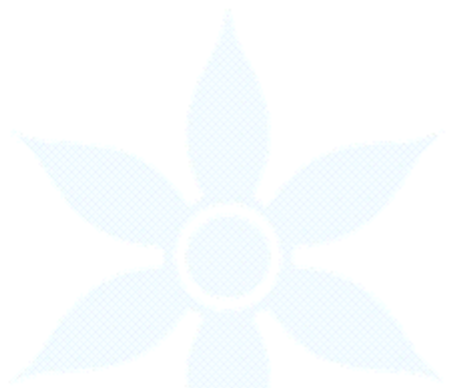


Lokalplan 103

*For en ny lystbådehavn i Hundested Havn
april 2010*



Natur og Udvikling



*Redelighed
Helhed
Mulighed*

**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: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2009/10935

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	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Vej- og stiforhold	10
§ 6 Ledningsforhold	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	13
§ 11 Støjforhold	14
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	14
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning	14
§ 14 Tilsyn og dispensation	14
Vedtagelsespåtegning	15

Bilag

- Kortbilag 1: Områdets afgrænsning og delområder
- Kortbilag 2: Vejadgang, byggefelter og bådebroer
- Bilag 3: Klassificering af virksomheder

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Hundested Havn har et ønske om at etablere en ny lystbådehavn med plads til cirka 200 både i forbindelse med den udvidelse af havnen, der er foretaget mod vest i 2008-2009. Bassinet blev lavet som en del af havneudvidelsen, men indretning og ibrugtagning af en lystbådehavn på området har skullet afvente Kommuneplan 2009 for Halsnæs Kommune, idet den nye havn først har skullet udpeges der.

Formålet med lokalplan 103 er at afgrænse den nye lystbådehavn og fastlægge retningslinjer for dens anvendelse, byggeri og andre anlæg samt friarealerne.

Der er formuleret bestemmelser om havnens anvendelse, placering af bebyggelse, udseende af bebyggelse og elementer på de ubebyggede arealer som f.eks. hegn og støjskærm med det formål at sikre et godt samlet havnemiljø, hvor de enkelte elementer tager hensyn til hinanden og har mulighed for at udgøre en helhed. Der er forholdsvis restriktive bestemmelser om skiltning for, at det visuelle udtryk skal koncentrereres om selve havnen, bygninger og faste anlæg i øvrigt og ikke forvirres af en meget synlig skiltning.

Lystbådehavnen vil få en god placering i forhold til den ældre del af havnen, hvor der er lystbåde i dag, og vil samtidig kunne fungere som en buffer mellem kulturhavnen og trafikhavnen. Der vil kunne være behov for at udføre en støjskærm eller lignende mellem trafikhavnen og lystbådehavnen.

Eksisterende forhold

Det nye havneområde mod vest er færdiggjort i foråret 2009. Hovedparten af opfyldningen skal anvendes som trafikhavn, og den er taget i brug i løbet af 2009. Resten af opfyldningen ønsker Hundested Havn at etablere en ny lystbådehavn i. Hovedparten mod syd er fyldt op, og der er lavet afgrænsning mod havnebassinet, men der udestår stadig nogle anlægsarbejder, bygninger og bådebroer.

Syd og øst for lystbådehavnen ligger trafikhavnen med eksisterende erhverv og mulighed for nye erhverv. Mod nord ligger den ældre del af havnen med fiskerihavnen, færge til Rørvig og den eksisterende lystbådehavn. Denne del af havnen rummer også butikker, cafeer, spisesteder, legeplads og forskellige former for rekreative havneområder og kaldes kulturhavnen. Hundested Havn ønsker at etablere en oplukkelig stibro mellem den nye lystbådehavn og kulturhavnen. På grund af lystbådehavnens beliggenhed i forhold til resten af havnen og byen, er der i dag næppe grundlag for at etablere butikker og cafeer i den nye lystbådehavn, men muligheden holdes åben af hensyn til en mulig senere udvikling af havnen. Det vil være hensigtsmæssigt ikke at sprede aktiviteterne for meget, så oplevelsesintensiteten kan blive stor og synergien mellem aktiviteterne god. Derfor vil en bro også være vigtig i denne sammenhæng.

Den nye lystbådehavn vil blive vejbetjent fra Færgevej.

Hele det nye havneområde har været udpeget som regionalt søtransportcenter og havneformål siden 1997, og der har været udarbejdet de nødvendige undersøgelser og VVM-redegørelse for området.

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 retningslinier er overtaget af Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009 for Halsnæs Kommune

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. Lokalplanen følger disse bestemmelser.

For det område denne lokalplan dækker, vil der stå følgende bestemmelser i kommuneplanen, når den er endelig vedtaget:

8.R8, Hundested Lystbådehavn

Zonestatus: landzone. Anvendelse: Rekreative formål såsom lystbådehavn. Mindste grundstørrelse: - (hvilket vil sige de almindelige regler). Max bebyggelsesprocent: 50. Antal etager: 1½. Bemærkninger: Skal overføres til byzone ved lokalplanlægning. Området kan anvendes til lystbådehavn, erhverv tilknyttet lystbådehavn såsom bådehaller og mindre servicebygninger til cafeer m.m.

Støj

I lystbådehavnen må den udefra kommende støj ikke overstige 55 dB dag, aften og nat. Der skal om nødvendigt gøres tiltag, således at støj fra de tilgrænsende områder ikke overstiger dette niveau.

Denne grænse er fastlagt, da den svarer til tilsvarende grænser i andre lystbådehavne rundt omkring i landet og ifølge Miljøstyrelsen ikke afviger fra praksis. En lystbådehavn vil af de fleste blive opfattet som et sted, hvor der er mere støj end f.eks. en campingplads, hvorfor det ikke vil være relevant at anvende støjgrænser for campingpladser. Støjen kommer fra vindens susen i masterne, vandet, den ofte mere "rå" beliggenhed og støj fra motorer, pumper osv. 55 dB-grænsen svarer til dagværdien for blandet bolig og erhverv eller centerområder, altså steder, hvor der også er boliger.

Der er taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Byggeri skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 97 gælder for hovedparten af området, og vil blive afløst af nærværende lokalplan.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger 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 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 ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende havneområde, med mulighed for få og forholdsvis små bygninger set i forhold til eksisterende bygninger i havnen og mulige nye i trafikhavnen. Lystbådehavnen vil ikke påvirke kystområdet og kystlandskabet og vil medføre en mere ekstensiv anvendelse og påvirkning af havneområdet, end den mulighed for trafikhavn, der tidligere er skabt plangrundlag for gennem regionplantillæg og VVM-redegørelse. Lystbådehavnen vil visuelt påvirke med sin "masteskov". Den vil dog falde i et med de eksisterende havneområder umiddelbart op til lokalplanområdet, der i dag anvendes til lystbåde. 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. Det er vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

VVM-reglerne

Der er i 2001 udarbejdet en VVM-redegørelse for en udvidelse af Hundested Havn mod vest som trafikhavn. Lystbådehavnen, som denne lokalplan omfatter, ligger indenfor denne havneudvidelse. Anvendelsen af havneområdet til lystbådehavnsformål vil på alle måder være mindre belastende for havet, kysten og det visuelle indtryk af området end en anvendelse til trafikhavnsformål. Det er vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en særlig VVM-redegørelse for lystbådehavnen, idet alle mulige påvirkninger af miljøet er beskrevet i den eksisterende VVM-redegørelse.

Lystbådehavnen er ikke VVM-pligtig, da anlæggets omfang er vurderet til at være af underordnet betydning i forhold til den eksisterende havn, og dens anvendelse og dermed omfattet af den allerede i 2001 gennemførte VVM-redegørelse.

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 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 lystbådehavnen og tilhørende anlæg i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At fastlægge den fremtidige afgrænsning af lystbådehavnen og moleanlæggene.
- 1.2 At fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til rekreative formål som lystbådehavn med tilhørende småerhverv, bådebroer og moleanlæg.
- 1.3 At overføre opfyldte dele af lokalplanområdet fra landzone til byzone til anvendelse til havneformål, lystbådehavn.
- 1.4 At fastlægge byggefelter for ny bebyggelse samt retningslinier for bebyggelsens størrelse og udseende.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter en mindre del af matr.nr. 1p Hundested By, Torup og et nyopfyldt endnu ikke matrikuleret område.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Med offentliggørelsen af byrådets endelige godkendelse af lokalplan 103 overføres lokalplanområdets delområde D til byzone. Se også kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D, som vist på kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområde A: Vinteropbevaringsplads for både, parkeringsplads, hegn/ støjafskærmning og beplantning.
- 3.2 Delområde B: Klubhuse, bådehaller/ værksted, cafe, havnerelateret butikker, op til fire shelters (*primitive overnatningssteder*), servicefunktioner, bådeskure – alt med naturlig tilknytning til lystbådehavnen, mastekran, trailerrampe, servicekaj (mod øst), adgangsarealer, støjafskærmning mod trafikhavnen mod syd og lignende.
I delområdet kan kun etableres virksomheder i klasse 1-2, dog klasse 4 for bådereparation i de to bådehaller som er angivet på kortbilag 2. Se også bilag 3.
- 3.3 Delområde C: Havnebassin med bådebroer, fortøjninger og lignende.

- 3.4 Delområde D: Moler, promenade, fiske- og udsigtsplads.
- 3.5 Der må ikke indrettes nogen form for bolig, herunder husbåde, i hele lokalplanområdet eller overnatningssteder delområderne A, B og D (med undtagelse af de fire shelters). Der kan således ikke etableres eller indrettes ferieboliger, overnatningshytter eller teltplads.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der kan foretages sokkeludstyknig af byggefelterne eller dele heraf. Ved en sokkeludstyknig skal der også medtages et areal på mindst 3,0 meter rundt om soklen til tekniske installationer som f.eks. kloak. Alternativt kan der udstykkes yderligere et mindre areal sammen med byggefelterne.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra øst via Færgevej og O.V. Jørgensensvej og ind på området via den på kortbilag 2 viste adgangsvej. Vejadgangen udlægges som vist på kortbilag 2 og skal være mindst 6,0 meter bred og forsynes med fast belægning mindst frem til indkørslen til vinteropbevaringspladsen.
- 5.2 Parkering skal primært finde sted i delområde A. Anlægges der parkeringsbåse, skal sådanne være mindst 5,0 meter lange og 2,5 meter brede. Der skal etableres mindst 25 parkeringspladser i området.
- 5.3 Der skal etableres stier med offentlig adgang på molerne langs Isefjorden og ind mod kulturhavnen mod nord. Stierne kan etableres som bådebroer langs vandet. Der kan etableres en fiske- og udsigtsplads mod vest for enden af vejen langs vinteropbevaringspladsen.
- 5.4 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.5 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028". Undtaget herfra kan være stien langs molen mod Isefjorden.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden eller diskret langs broernes dæk.
- 6.2 Belysning skal etableres som lav belysning med en højde på maks. 1,2 meter, evt. pullerter, langs bådebroer, promenader og på molerne. Langs adgangsvejen kan der etableres belysning som parkbelysning i højst 3,5 meters højde. Ved delområde A kan der i vinterhalvåret etableres en ikke genegivende separat arbejdsbelysning. Ved trailerrampen og servicekajen kan

der etableres en ikke genegivende separat arbejdsbelysning. I delområde A må arbejdsbelysningen ikke være højere end 5,0 meter, i delområde B ikke højere end 7,5 meter.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Der kan etableres bebyggelse i de på kortbilag 2 viste tre byggefelter. I de to felter, der er angivet bådehal, kan der opføres to bådehaller på hver maksimalt 1000 m². I det øst-vestgående byggefelt kan der opføres et antal servicebygninger, klubhuse og lignende med tilknytning til lystbådehavnen. De op til fire shelters kan placeres i delområde B mellem delområde A og stenkastningen mod vandet.
- 7.2 I delområde B kan der opføres enkelte mindre teknikhuse udenfor byggefelterne. Der kan placeres for skibstrafikken nødvendige faste anlæg i delområde D.
- 7.3 Der kan ikke opføres nogen former for bebyggelse i delområderne A, C og D.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må for de to byggefelter til bådehaller ikke overstige 100.
Bebyggelsesprocenten for byggefeltet langs bådebroerne må ikke overstige 150.
Note: Den samlede bebyggelsesprocent for hele lystbådehavnen, vil ikke blive højere end 50%.
- 8.2 Bygninger må opføres i op til 1½ etager, dog med en højde på maksimalt 8,5 meter.
- 8.3 Bygninger skal have en laveste sokkelkote på +1,46 meter DVR90. Undtaget er bygninger, hvor det af driftsmæssige årsager kan være hensigtsmæssigt at have hele eller dele af gulvet nærmere vandet.
- 8.4 Bruttoetagearealet for den enkelte butik, cafe og lignende må ikke overstige 100 m².
- 8.5 Udvendige bygnings sider og tagflader skal fremstå i materialer, der er tilpasset lystbådehavns miljøet.
Facader skal fremstå i træ med mulighed for mindre bygningsdele i glas og mindre dele i andre materialer. Tage skal fremstå i tagpap, mens mindre sektioner kan udføres i glas. Større samlede glasarealer og vinduer skal opdeles i mindre felter ved hjælp af sprosser.
Farvevalget skal primært være dæmpede mørke jordfarver og gråblå toner, så de enkelte bygninger er tilpasset havnemiljøet. Mindre bygningsdele som døre og vinduer kan males i andre farver.
De to bådehaller kan også opføres med facader i teglsten eller beton, der i begge tilfælde skal pudses og gives en farve, der matcher den øvrige

bebyggelse i lystbådehavnen. Ved valg af facadefarve skal også tages hensyn til, at bygningerne ikke kommer til at virke dominerende. Der må således ikke anvendes meget lyse farver, da de kan ses meget langt væk.

- 8.6 Tage skal udføres som ligesidede saddeltage. Mindre bygninger og bygningsdele kan udføres med en anden tagform.
- 8.7 Shelters skal udføres i træ. De skal fremstå i mørke jordfarver og må ikke være højere end 2,5 meter.
- 8.8 Der må skiltes for de enkelte butikker og virksomheder. Der må ikke skiltes for virksomheder eller produkter, som ikke høre hjemme i den enkelte bygning eller butik. Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse (se også nedenfor), arkitektur, farver og må ikke få karakter af facadebeklædning, ligesom kun en lille del af vinduerne må overklæbes med skilte. Skiltning må ikke være belyst.

Størrelse af skilte:

I forbindelse med hver butik, cafe eller virksomhed må der opsættes et enkelt facadeskilt på max 0,5 meter i højden og max 1,0 meter i længden. På bådehallerne dog max 0,7 x 1,5 meter.

Derudover må skilte på bygningerne højst være 0,3 x 0,6 meter.

- 8.9 Der skal søges om alt skiltning, før det sættes op.
- 8.10 Der må ikke opsættes baldakiner, og markiser må kun bruges på bygningerne i det lange byggefelt langs bassinet og kun ud mod bassinet. Markiser skal tilpasses bygningen.
- 8.11 Antenner og paraboler opsat på bygningerne i området må have sit højeste punkt 1,0 meter under tagskæg. På gavle fortsættes linjen fra facaderne i samme højde. Der skal i øvrigt tages udgangspunkt i, at de skal syne mindst muligt og placeres på sekundære facader væk fra indgange og lignende.
- 8.12 Kravene i "tilgængelighed for alle DS 3028". skal opfyldes for alt byggeri.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Beplantning skal ske med arter, der kan tåle det havnære og vindomsuste miljø. Beplantning kan bruges til at opdele friarealerne, skabe læ og miljø.
- 9.2 Hegning med faste hegn må alene ske med hegn af træ. De må ikke være højere end 2,0 meter (se dog også § 9.3), skal holdes i mørke jordfarver og udformes som plankeværker med lodrette eller vandrette brædder i en på to (afskærmende hegn) eller åbne stakitter med lodrette stave (afgrænsende hegn). De skal desuden tage hensyn til bebyggelsen og miljøet i lystbådehavnen.

- 9.3 Der skal etableres en afskærmning mellem lokalplanområdet og trafikhavnen mod syd. Afskærmningen skal primært ske med beplantning, men skal suppleres med fast hegn/ støjskærm i nødvendigt omfang, dog maksimalt op til 5,0 meters højde for at støjdæmpe. Støjskærmen skal udføres af træ, eller af beton med en dækkende grøn vækst ind mod lystbådehavnen. Ved etablering af faste hegn og støjafskærmning skal beplantningen primært placeres mellem hegnene og lystbådehavnen. Støjskærm må kun etableres mellem trafikhavnen og lystbådehavnens delområder A og B mod syd.
- 9.4 Der kan etableres bådebroer i bassinet efter principperne vist på kortbilag 2. Broerne skal udføres i træ eller som betonflydebroer.
- 9.5 Der kan etableres en stibro fra delområde D til havneområdet nord herfor. Broen kan være oplukkelig.
- 9.6 Fritstående skilte må kun være vejledende skilte. De skal generelt gives et ensartet design, så deres funktion er umiddelbart synlig. I forbindelse med butikker og cafeer kan der indenfor byggefeltet samt mellem byggefeltet og bassinet desuden skiltes med enkelte flytbare skilte. De må højst være 0,5 meter brede og 1,2 meter høje. Skilte må ikke være belyste.
- 9.7 Der skal søges om alt skiltning, før det stilles op.
- 9.8 Kravene i tilgængelighed for alle DS 3028". skal opfyldes for udearealerne. Standardens målsætning er, at handicappede får samme muligheder som andre i og omkring byggeri, p-arealer, stier, torve, pladser m.m. Undtaget herfra kan være adgangen til nogle af bådebroerne.
- 9.9 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til opfyldte terræns slutkote, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Undtaget herfra er i forbindelse med sikring mod Isefjorden i form af moler.
- 9.10 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.11 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere. Undtaget herfra er bådtrailere og køretøjer, der anvendes i lystbådehavnens drift.
- 9.12 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue.
- 9.13 Antenner, parabolantener, master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
For belysningsanlæg se § 6.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 97 for det område, som lokalplan 103 omfatter.

§ 11 Støjforhold

- 11.1 Det skal sikres gennem eventuel støjafskærmning, at støjniveauet fra trafikhavnen ikke overstiger 55 dB i lokalplanområdet døgnet rundt.
- 11.2 Byrådet kan i henhold til Lov om Miljøbeskyttelse meddele påbud til sikring mod støjbelastning fra aktiviteter udenfor lokalplanområdet.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 12.1 Opfyldning af søterritoriet og etablering af kaj anlæg forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.

- 13.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 3.1, 3.2 og 9.3 beskrevne støjskærme være etableret.

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

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 103 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 8. december 2009 og har været i høring fra den 15. december 2009 til den 11. februar 2010.

Således endelig vedtaget som lokalplan 103 for en ny lystbådehavn i Hundested Havn, af Halsnæs Byråd den 13. april 2010.




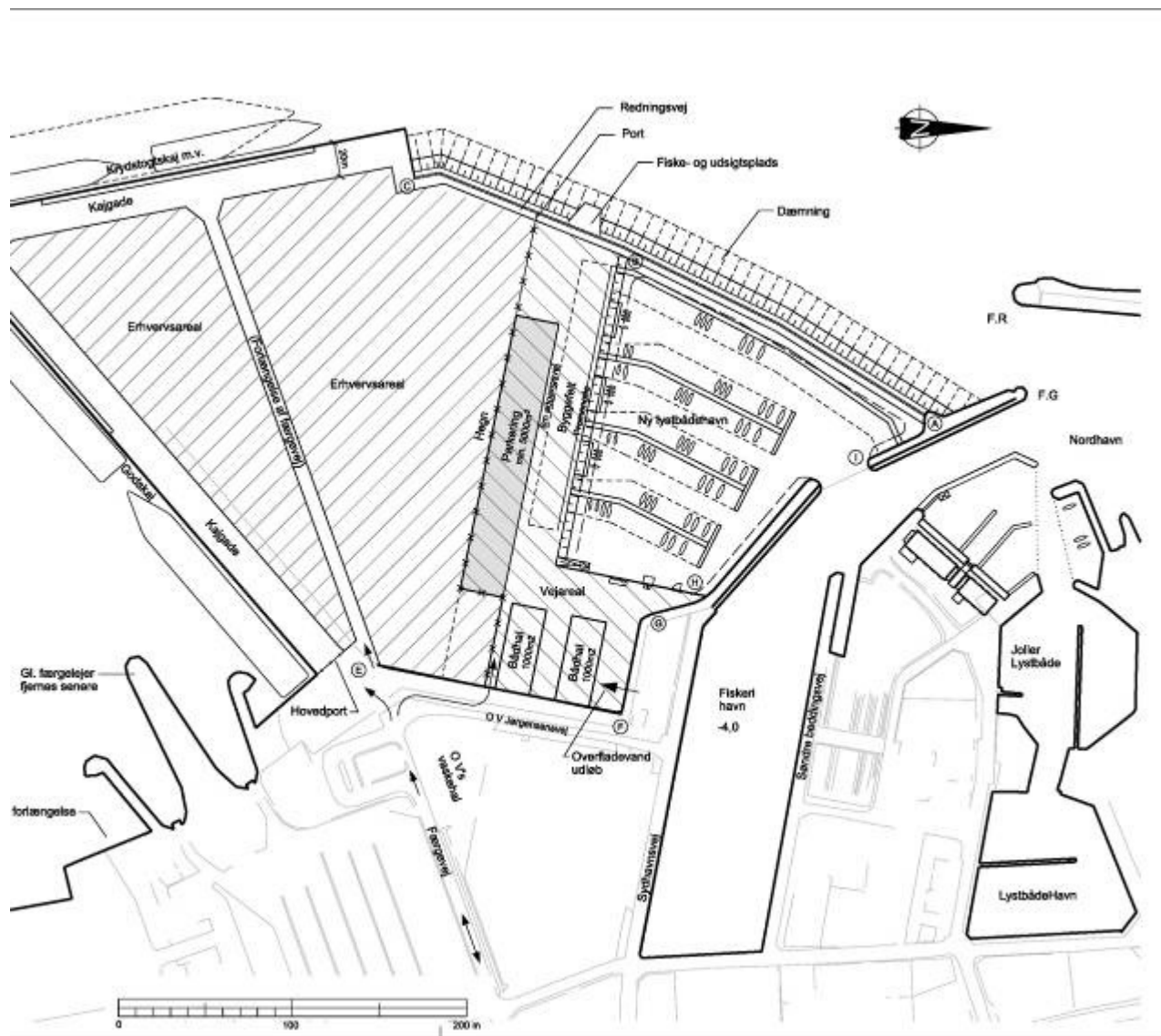
Helge Friis
borgmester




Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag	Lokalplan 103	Sags nr.	2009/10935
Emne	Lokalplanområdets afgrænsning og delområder	Tegn. nr.	Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	
		Mål	Ikke i mål
		Dato	September 2009



Sag Lokalplan 103 Emne Adgangsvej, byggefeltet og bådbroer	Sags nr. 2009/10935
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init.
	Mål Ikke i mål
	Dato September 2009

Bilag 3

Klassificering af virksomheder og anbefalede afstandskrav.

Klasse	Anbefalet mindsteafstand til boliger	Enkelte eksempler på virksomheder
1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik
2	20 meter	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier
3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder
4	100 meter	Levnedsmiddelfabriker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier
5	150 meter	Maskinfabriker, betonfabriker og farve- og lak-industrivirksomheder
6	300 meter	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion, kraftværker og stålvalseværker

I mange tilfælde er en branche meget bred, og der kan være betydelige forskelle i karakteren af den enkelte virksomhed i en branche. Derfor er det i en række tilfælde nødvendigt at vurdere den enkelte virksomhed nærmere, og eventuelt rykke den en klasse op eller ned.