

# Lokalplan nr. 85

for del 1 af område 2.9.CE Nørregade Midt



Hundested Kommune



## Indhold

### Redegørelse

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

### Bestemmelser

Indledning .....	9
Formål .....	9
Lokalplanens område og zonestatus .....	9
Område anvendelse .....	9
Udstykning .....	9
Veje, stier og parkeringsforhold .....	9
Terrænbehandling .....	10
Bebyggelsens omfang og placering .....	10
Bygningens anvendelse .....	11
Bebyggelsens udseende .....	11
Skiltning.....	12
Ubebyggede arealer, hegning og bepantning .....	12
Farver .....	12
Støj .....	13
Forudsætninger for ibrugtagning .....	13
Tilladelser fra bygningsmyndigheden .....	13
Fortidsminder .....	13
Retsvirkninger.....	13
<b>Påtegning om vedtagelse .....</b>	<b>14</b>
Kortbilag .....	15



## Redegørelse

### Lokalplanområdets beliggenhed

Planforslaget omfatter den sydvestlige del af bykernen i Hundested, afgrænset af Strandvejen, Sydhavnsvej, Nørregade og Søstræde. Området omfatter matr. nr. 17b, 17c, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 19b, 19g, 19d, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 20g, 20h, 20i, 21d, 21f, litra 7000h, del af litra 7000p, litra 7000y, alle Hundested By, Torup.

### Eksisterende forhold

Området udgør den sydvestlige del af bykernen i Hundested.

Området er en blanding af fritliggende enfamiliehuse og egentlige byhuse. Enfamiliehusene er i 1 – 1½ etage og ligger frit placeret på grundene, mens byhusene er i 1½ – 2 etager og ligger ud til Nørregade eller torve/pladser på Nørregade.

Byggestilen er blandet. Hovedparten af enfamiliehusene er enkle, smalle og lave pudsede saddeltagshuse fra omkring år 1900. Hovedparten af byhusene er fra første halvdel af 1900-tallet, relativt store murermeister- og ”bedre byggeskik”-inspirerede huse, nogle i bar mur, nogle pudsede. Fælles for de to grupper er, at de i vid udstrækning er ombygget gennem årene, at de overvejende har røde tegltage, samt at bygningerne er relativt korte og tæt pakkede. Sidstnævnte skyldes de smalle parceller, som oprindeligt har strukket sig fra Nørregade ned til vandet. Enkelte bygninger bryder denne rytme ved at være i ”dobbelt” længde. Der er bygget nyt i området hist og her helt frem til i dag, i stilarter som i varierende grad er tilpasset de gamle huse.

Enfamiliehusene er praktisk taget alle stadig i brug som boliger, mens byhusene rummer erhverv i stuetagen i form af mindre forretninger, kontorer, restaurant og klinik, samt en blanding af kontorer og boliger på 1. salen. Området rummer også en biograf indrettet i en gammel erhvervsbygning samt et supermarked.

Adgang til området sker ad Strandvejen og Nørregade, sidstnævnte er ensrettet med køreretning mod nord.

De fleste parkeringspladser ligger ud til Strandvejen. Nørregade og Strandvejen er forbundet af Sydhavnsvej, Færgepassagen, passagen ved biografen og Søstræde.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for planforslaget skal findes i kommuneplan 2004 – 2016, som skaber mulighed for at bygge lidt mere i bymidten end den gamle kommuneplan gjorde, særligt hvis man bygger langs Nørregade. Formålet med kommuneplanens bestemmelser er at skabe mulighed for flere/større forretninger og flere boliger i bymidten, og at styrke Nørregades præg af bygade med karrébebyggelse. I kommuneplanen er det en forudsætning for at kunne udnytte de nye byggemuligheder langs Nørregade, at der laves lokalplan for en sammenhængende del af bymidten. Den konkrete anledning til at lave lokalplanen er derfor en ansøgning om at udvide områdets supermarked og bygge 2 boliger ovenpå udvidelsen. Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at den kommuneplanlagte fornyelse og fortætning af den sydvestlige del af bymidten sker på en måde hvor der bygges videre på områdets eksisterende kvaliteter, hvor der skabes nyt liv i Nørregade og hvor der så vidt muligt tages nabohensyn.

### Forhold til regionplanen

Følgende retningslinier i Regionplan 2005 er relevante for planforslagenes område:

#### Det kystnære byområde

##### 1.1.18

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

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

Bortset fra anlæg, der er underlagt VVM-pligt, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

### Lokalisering af boliger

#### 2.1.1

Kommunerne skal generelt tilstræbe at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområdet bedst muligt.

### Butiksstørrelser

#### 2.3.7

I Hovedstadsregionen fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker til 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Eksisterende lovligt etablerede dagligvarebutikker med bruttoetageareal over 3.000 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker over 1.500 m<sup>2</sup> kan dog ombygges/tilbygges under forudsætning af, at det eksisterende bruttoetageareal ikke øges.

### Grundvandsbeskyttelse

*Kildepladszoner.*

#### 5.1.10

Der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

*Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)*

#### 5.1.16

Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

#### 5.1.17

Der må ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

#### 5.1.18

Nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kan kun etableres på skærpede vilkår. Det skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

### Forhold til Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplantillæg nr. 5, for rammeområde 2.9.CE Nørregade Midt. Formålet med kommuneplantillægget er alene at inkludere parkeringspladserne langs Strandvejen i rammeområdet. Selve rammebestemmelserne er derfor identiske med rammebestemmelserne for det oprindelige rammeområde 2.9.CE i kommuneplan 2004-2016:

*Områdenummer og navn:*

2.9 CE Nørregade Midt, del 1

*Zoneforhold:*

Byzone

*Anvendelse:*

Center- og boligformål

*Min. grundstørrelse:*

-

*Max. bebyggelsesprocent:*

60 / Randbebyggelse 80

*Max. etageantal:*

1½ etager / Randbebyggelse 2½ etager

*Gældende lokalplaner / byplanvedtægter:*

-

*Andet:*

Byfornyelse, fortætning, etablering af randbebyggelse skal ske ved udarbejdelse af en lokalplan for hele delområdet (karréen)

Ud over de specifikke rammebestemmelser gælder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2004 – 2016 uændret for området.

### Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

*Planloven – kommuneplantillæg*

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

*Planloven – detailhandel*

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

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

### *Planloven - kystnærhed*

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen.

Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

### *Museumsloven*

Folkemuséet i Hillerød oplyser at der sandsynligvis ligger bopladsspor under de vestlige dele af Hundested. Hvis der under anlægsarbejde findes fortidsminder skal arbejdet standses, jf. lokalplanens § 17. For at undgå sådanne forsinkelser opfordrer Byrådet ejere/bygherrer i lokalplanområdet til at få det museum, som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet (for tiden Folkemuséet, Frederiksgade 11, Hillerød) til at gennemføre forundersøgelser i god tid før anlægsarbejder påbegyndes.

### *Strandbeskyttelseszone*

Parkerings- og restarealerne langs Strandvejen, syd for Færgevej (dele af litra 7000p) ligger indenfor strandbeskyttelseszonen. Hovedreglen er et generelt forbud mod at foretage „ændring i tilstanden“ af arealer under strandbeskyttelse, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1. Uanset bestemmelserne i lokalplanen vil enhver ændring af tilstanden i det strandbeskyttede område således kræve godkendelse fra strandbeskyttelsesmyndigheden - for tiden Frederiksborg Amt.

### *Vejareal og udkørsler*

Inddragelse af vejareal og etablering af udkørsler kræver tilladelse fra vejmyndigheden. Frederiksborg Amt er for tiden vejmyndighed for Strandvejen nord for Færgevejen.

### **Miljøscreening**

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

### *Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv*

Der er indføjet bestemmelser i lokalplanen som

vil fremme plantning af nye hække og træer i området i forbindelse med nye byggerier. Lokalplanen vil således afbøde den reduktion af levesteder som kommuneplanens byggemuligheder vil medføre, efterhånden som enfamiliehuse erstattes af byhuse.

### *Vand*

Planforslagene vil ikke medføre en ændret/øget trussel mod grundvandet.

### *Røg, støj og møg*

En omdannelse af området hen mod det mere fortættede og bymæssige vil også i et vist omfang øge risikoen for røg og støj, i hvert fald i byggeperioder. Boliger vil komme til at ligge tættere på hinanden og på erhverv og trafikarealer.

Der er indføjet bestemmelser i lokalplanen om visse afstandskrav mellem bygninger og naboer og det vil blive understreget at de vejledende støjkrav skal overholdes.

### *Landskab*

Den kommende bebyggelse i planområdet vil ikke påvirke kystlandskabet. Det skyldes dels at der er en vis afstand mellem planområdet og kysten, dels at der er et betydeligt antal bygninger og anlæg på de mellemliggende arealer og dels at den kommende bebyggelse ikke vil afvige væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende.

Det øgede bymæssige præg og etableringen af hække og træer forventes at skabe større helhed i området og få det til at være en mere helstøbt nabo til havnen og det grønne område.

### *Arkitektur og kulturarv*

Lokalplanen tager udgangspunkt i kommuneplanens ønske om at fremme karrébebyggelse langs Nørregade, men tager også udgangspunkt i strukturen med de lange smalle grunde, de mange forskellige relativt korte og tætpackede huse, og stræderne mellem Strandvejen og Nørregade.

Lokalplanen forhindrer ikke direkte at matrikler lægges sammen, men der er i stedet fastsat

bestemmelser der skal sikre at facaderne ikke bliver for lange, særligt facader i 2 – 2½ etage, at bygningerne ikke bliver for ens, og at bygningerne ikke kommer til at ligge lige på linie alle sammen. Lokalplanen præciserer, at muligheden for byggeri i 2 – 2½ etage også omfatter torve/pladser på Nørregade, for dermed at gøre det mere attraktivt at indarbejde torve/pladser i de nye bebyggelser. Lokalplanen skal sikre variation, mellemrum og lyskiler og dermed undgå at kommuneplanens byggemuligheder medfører en lang, lige og mørk vindtunnel.

Lokalplanen stiller ikke direkte krav om en bestemt byggestil, skiltestil eller bestemte farver, da forskelligheden er et af områdets karakteristiske træk.

Men der bliver lagt vægt på nogle af de materialer, overflader og farver som kendetegner områdets ældre bygninger, herunder pudset mur og teglrøde tage, og der bliver lagt vægt på at skiltning og andre facadeelementer tilpasses bygningernes facaderytme, så de kommer til at understrege bygningernes arkitektur i stedet for at overdøve den. Der bliver også stillet krav om at opsprodsning af vinduer bevares/genskabes ved ombygninger. Lokalplanen skal sikre at der bliver en vis rytme og harmoni som skaber plads til fornyelse samtidig med at gamle og nye bygninger vil have visse fællestræk.

#### *Byliv og færdsel*

Etablering af flere boliger, forretninger og erhverv vil føre til øget færdsel for alle trafikarter i området.

Lokalplanen stiller krav til parkeringsarealer, men der lægges op til at tænke de forskellige parkeringsarealer som en helhed. De skæve og lidt tilfældig ejendomsgrænser kan sine steder umuliggøre fornyelse og fortætning hvis der insisteres på at al parkering skal ske på egen ejendom.

For at undgå at parkeringsarealerne kommer ud af proportion med byen, bliver der stillet krav om at meget store p-pladser underopdeles med beplantning. Der bliver stillet krav om etablering af nye passager på tværs af området for at gøre det nemt for gående at komme frem og tilbage mellem Nørregade og p-pladserne ved Strandvejen.

Lokalplanen forhindrer ikke direkte at stueetagen i bygninger udnyttes til boliger, men der bliver lagt vægt på at lokaler i stueetagen mod Nørregade så vidt muligt skal bruges til kundeorienterede funktioner, at de mest kundeorienterede funktioner og indgangene skal placeres mod Nørregade og at facader og hegn ikke må være for lukkede. Lokalplanen skal sikre at der fortsat vil være levende facader og så meget liv og oplevelse i Nørregade som muligt.

#### *Arkæologi*

Der findes ikke synlige fortidsminder i planområdet, men Folkemuséet i Hillerød oplyser at der sandsynligvis ligger bopladsspor under de vestlige dele af Hundested.

Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanen. En opfordring fra Byrådet om at ejere/bygherrer får foretaget forundersøgelser inden anlægsarbejde er indskrevet i lokalplanens redegørelse.

#### *Resultat*

Det vurderes at gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har på den baggrund besluttet, at planerne ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at kommuneplantillægget alene vil medføre en justering af afgrænsningen af et rammeområde i den gældende kommuneplan og at lokalplanforslaget alene vil være en detaljeret regulering af de byggemuligheder som i forvejen var til stede i kommuneplanen. Der er indføjet bestemmelser i lokalplanforslaget som har til formål at begrænse byggeriets indvirkning på miljøet, herunder bestemmelser om byggeriets indpasning i områdets struktur og arkitektur.



## Bestemmelser

### § 1 Indledning

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

### § 2 Formål

- 2.1 Lokalplanen indeholder bestemmelser som skal regulere den kommuneplanlagte fornyelse og fortætning af den sydvestlige del af bymidten.
- 2.2 Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for
- At områdets bymæssige præg og oplevelsesværdi styrkes
  - At der skabes nyt liv i Nørregade, herunder nye butikker og andre byfunktioner
  - At der bygges videre på områdets eksisterende kvaliteter
  - At der så vidt muligt tages nabohensyn

### § 3 Lokalplanens område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 17 b, 17c, 18 a, 18 b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 19b, 19g, 19d, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 20g, 20h, 20i, 21d, 21f, litra 7000h, del af litra 7000p, litra 7000y, alle Hundested By, Torup, samt matrikler udskilt fra disse.
- 3.2 Området er byzone.

### § 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området kan anvendes til center- og boligformål. Ved centerformål forstås butikker, virksomheder, privat og offentlig service og andre formål som naturligt kan indpasses i en bymidte uden at medføre miljøgener som overstiger hvad man må forvente i en bymidte. Boliger i området skal anvendes til helårsbeboelse.
- 4.2 Lokaler i stueetagen, som vender ud mod Nørregade eller torve/pladser på Nørregade, skal så vidt muligt anvendes

til kundeorienterede funktioner, eksempelvis butikker, spisesteder, klinikker, forlystelser og offentlig service.

- 4.3 Der må ikke opføres fritliggende enfamiliehuse i området.

### § 5 Udstykning

- 5.1 Udstykning i området skal tage udgangspunkt i, at der skal være plads til parkering og friarealer på egen grund, samt at der skal være nødvendig adgang for brandvæsen og renovation.

### § 6 Veje, stier og parkering

- 6.1 Veje, stier og parkeringsarealer skal sikre den bedst mulige adgang for alle trafikarter til området og den nemmest mulige adgang for gående mellem parkeringsarealerne og Nørregade. Offentlige og private parkeringsarealer skal supplere hinanden. De følgende bestemmelser skal opfattes som supplement / detaljering af denne bestemmelse.
- 6.2 Vejadgang og parkering skal primært ske fra Strandvejen.
- 6.3 Eksisterende offentligt tilgængelige passager mellem Strandvejen og Nørregade skal bevares.
- 6.4 På ejendomme, der har skel til både Strandvej og Nørregade, er det en betingelse for nyt byggeri, at der samtidig etableres en ny offentligt tilgængelig passage mellem Nørregade og Strandvejen. Undtaget er ejendomme der i forvejen grænser op til en sådan passage eller vejforbindelse. Undtaget er ligeledes byggeri der alene omfatter opførelse af småbygninger eller mindre tilbygninger til eksisterende bygninger. Nye passager skal have en bredde på min. 2,5 meter og skal være udstyret med belysning. Der må gerne bygges hen over en passage, så denne bliver helt eller delvist overdækket. Nye passager bør samtænkes med ejendommens interne vej- sti og parkeringsbehov og med områdets øvrige passager og veje.
- 6.5 På den enkelte ejendom skal der anlægges min. 1½ p-plads pr. bolig, min. 1

p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> salgsareal (forstået som arealet af de lokaler som kunderne har adgang til) og min. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> øvrigt erhvervsareal. Af disse pladser må max. 1 p-plads pr. bolig/butik/virksomhed forbeholdes den pågældende bolig/butik/virksomhed. Øvrige pladser skal være frit tilgængelige (eksisterende parkering ved fritliggende enfamiliehuse dog undtaget).

- 6.6 Hvis der er eksisterende offentlige p-pladser langs ejendommens skel, (eller overfor ejendommen, i modsatte vejside), kan halvdelen af disse pladser regnes med til opfyldelsen af ejendommens parkeringskrav. Der må dog under ingen omstændigheder være under 1 p-plads pr. bolig/butik/virksomhed på selve ejendommen.
- 6.7 Yderligere fradrag i det krævede antal parkeringspladser kan kun ske ved indbetaling til en kommunal parkeringsfond eller ved tinglyst varig rådighed over overskydende p-pladser på naboejendomme. Hvis den tinglyste rådighed bortfalder skal p-pladserne enten anlægges, eller der skal indbetales til en kommunal parkeringsfond, eller der skal skaffes varig tinglyst rådighed over overskydende p-pladser på andre naboejendomme. Kommunen er ikke forpligtet til at oprette en parkeringsfond.
- 6.8 Krav til antal handicap-parkeringspladser fastlægges efter byggelovgivningen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

## § 7 Terrænbehandling

- 7.1 Terrænet må maksimalt reguleres +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bygningerne skal ved deres omfang og placering bidrage til et tæt og bymæssigt, men også varieret bybillede, hvor der så vidt muligt skal tages hensyn til lysindfald og naboer.
- De følgende bestemmelser skal opfattes som supplement / detaljering af denne bestemmelse.

- 8.2 Bebyggelsesprocenten er max. 60 % for den enkelte ejendom. Undtaget herfor er ejendomme der har skel mod Nørregade. Med henblik på at styrke Nørregades bymæssige præg er bebyggelsesprocenten på disse ejendomme max. 80.
- 8.3 Byggeri må gerne sammensættes af sektioner i 2-2½ etage og sektioner i 1-1½ etage. Byggeri i 2-2½ etage må kun opføres langs Nørregade, jf. dog §8.8. Langs Nørregade må byggeri i 1 etage kun opføres som de i §8.4 nævnte mellem- eller slutsektioner.
- 8.4 Facader i 2-2½ etage må max. være 15 meter lange. Ønskes længere sammenhængende facader kan sektionerne i 2-2½ etage kombineres med sektioner i 1-1½ etage. Langs Nørregade må facader i 1 etage dog kun opføres som 2-4 m lange mellem- eller slutsektioner på facader i 2-2½ etage, eller som mindre tilbygninger til eksisterende bygninger.
- 8.5 Sammenhængende facader langs Nørregade eller Strandvejen skal brydes af ubebyggede mellemrum min. for hver 35 meter. Dette gælder uanset om den sammenhængende facade findes på én ejendom eller om den udgøres af bygninger på tværs af flere ejendomme. Ubebyggede mellemrum skal være min 2,5 m.
- 8.6 Byggeri i 2 - 2½ etage må max. være 7 meter i facadehøjde / 12 meter i totalhøjde. Byggeri i 1 - 1½ etage må max. være 4 meter i facadehøjde / 9 meter i totalhøjde. Ingen del af en bygning må være højere end 2/3 af afstanden til modstående vejskel. Kviste, skorstene, antenner og den øverste halvdel af gavltrekanter dog undtaget.
- 8.7 Bygninger skal enten sammenbygges over naboskel, eller holde en minimumsafstand på 1,25 meter fra naboskel. Taghaver og facader/gavle med vinduer, altaner eller balkoner skal dog holde en minimumsafstand på 2,5 meter fra naboskel. Ingen ny bygning må placeres nærmere end 5 meter fra en eksisterende naboboligs vinduer.

- 8.8 Nyt byggeri langs Nørregade må gerne trækkes tilbage fra denne, så der opstår et torv på forarealet.
- 8.9 Nyt byggeri skal generelt være trukket min. 0,5 meter tilbage fra vejskel. Sammenhængende facader langs vej/sti skal have forskydninger i facadelinien på minimum 0,5 meter, minimum for hver 15. meter.
- 8.10 Carporte og udhuse må ikke placeres langs Nørregade.
- 8.11 Nedrivning af bygninger opført før 1950 kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Byrådets intentioner for området, som udtrykt i kommune- og lokalplanen, vil danne grundlag for Byrådets afvejning af bygningens bevaringsværdi i forhold til den bymæssige værdi af det byggeri/anlæg som forudsætter bygningens nedrivning. Byrådet kan gøre en tilladelse betinget af vilkår, der supplerer/detaljerer de i lokalplanen fastlagte krav til byggeriets/anlæggets anvendelse, placering, udformning og udseende.

### § 9 Bygningernes anvendelse

- 9.1 Bygningerne skal med deres anvendelse bidrage til et varieret bybillede, hvor det bliver interessant at færdes. De følgende bestemmelser skal opfattes som supplement / detaljering af denne bestemmelse.
- 9.2 Ejendomme med skel mod Nørregade skal disponeres således at de mest kundeorienterede lokaler og funktioner placeres i stueetagen ud mod Nørregade.
- 9.3 På ejendomme med skel mod Nørregade skal butikker, virksomheder og boliger have adgangsdøre og eventuelle udstillingsvinduer placeret ud til Nørregade, alternativt så tæt på denne som praktisk muligt. Adgangsdøre som alene anvendes til vareindlevering er dog undtaget.
- 9.4 Den enkelte butik må max. have et bruttoetageareal på 2000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 5000 m<sup>2</sup>.

- 9.5 Antallet af boliger på den enkelte ejendom må ikke mindskes. Undtaget er reduktion som følge af sammenlægning af boliger, samt reduktion som følge af, at eksisterende lokaler i stueetagen ud mod Nørregade ændrer anvendelse fra bolig til kundeorienterede funktioner.

### § 10 Bebyggelsens udseende

- 10.1 Den enkelte facades udseende skal bidrage til et varieret og oplevelsesrigt, men også harmonisk bybillede, hvor nye facader indpasses i den eksisterende helhed. De følgende bestemmelser skal opfattes som supplement / detaljering af denne bestemmelse.
- 10.2 Det primære facademateriale må ikke være træ. Murværk skal være pudset / vandskuret / filtset eller lignende. Tage må ikke beklædes med metalplader, bølge-eternit eller reflekterende materialer, herunder glaserede tegl. Tegl- og tagstenstage skal være i teglrød nuance. Hvis en eksisterende bygning er opført i andre materialer end de ovenfor foreskrevne, kan mindre tilbygninger opføres i de samme materialer som den eksisterende bygning.
- 10.3 Tage skal udformes som symmetriske saddeltage eller med halvvalm. Taghældningen skal være min. 40 grader. Taghaver, tagterrasser, garager, carporte og udhuse er undtaget fra krav om tagudformning og hældning. Hvis en eksisterende bygning er opført med en anden tagudformning / hældning end den ovenfor foreskrevne, kan mindre tilbygninger opføres med samme tagudformning / hældning som den eksisterende bygning.
- 10.4 Facader i stueetagen mod vej/sti/torv/plads skal brydes af vinduer/døre/porte minimum for hver 5. meter. Det enkelte vinduesparti skal minimum være 1 m x 1 m. Vinduer må ikke blændes.
- 10.5 Ved nybyggeri og facadeombygninger skal der (gen)skabes sammenhæng mellem facaderytmen i stueetagen og de øvre etager.

- 10.6 Ved facadeombygninger og vinduesudskiftninger på eksisterende bygninger skal vinduernes oprindelige opsprodningsbevares eller genskabes. I stueetagen må der dog gerne være større vinduesflader, når blot facaderytmen ikke brydes.
- 10.7 Altaner og altangange må ikke udformes som udhulinger i facaden, men skal hænge udenpå facaden.
- 10.8 Der må ikke opsættes baldakiner. Markiser skal tilpasses bygningens facade-rytme. Markiser må ikke gå ubrudt hen over flere forskellige bygninger / facade-sektioner.

## § 11 Skiltning

- 11.1 Skiltning og skiltebelysning skal bidrage til et varieret og oplevelsesrigt, men også harmonisk bybillede, hvor skiltningen skal underordne sig helheden og ikke være unødvendigt stor og visuelt støjende. De følgende bestemmelser skal opfattes som supplement / detaljering af denne bestemmelse.
- 11.2 Skilte må ikke få karakter af facade-beklædning. Skilte skal opdeles efter bygningens facaderytme. Skilte må ikke gå ubrudt hen over flere forskellige bygninger / facadesektioner.
- 11.3 Skiltning må kun opsættes i direkte forbindelse med butikken / virksomheden og må kun vedrøre butikkens / virksomhedens navn og virke.
- 11.4 Den primære belysning på gader/stier/torve/pladser skal komme fra gadebelysningen og fra bygningernes vinduer. Skiltebelysning skal derfor begrænses og må ikke få karakter af facadebelysning. Skiltebelysning må ikke være med blinkende effekter. Indvendigt belyste skilte må, på grund af deres dominerende udseende, kun benyttes i meget begrænset omfang og størrelse.

## §12 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 12.1 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning skal bidrage til et varieret og ople-

velsesrigt, men også harmonisk bybillede, hvor arealer, hegn og beplantning udstråler kvalitet, frodighed og venlighed. De følgende bestemmelser skal opfattes som supplement / detaljering af denne bestemmelse.

- 12.2 Arealer mellem bygninger og skel mod Nørregade skal anlægges som indbydende fodgængerarealer belagt med fliser eller belægningssten. Undtaget herfor er eksisterende enfamiliehuse. Arealerne må gerne møbleres med træer, bænke og flytbare krukker og plantekasser.
- 12.3 Til den enkelte bolig skal der være et udendørs friareal på min. 20% af boligens areal. Friarealet kan være i form af egen have/terrasse, andel af fællesareal, taghave/terrasse, balkon, altan eller kombinationer af disse.
- 12.4 Eventuelle hegn mod veje, torve/pladser og stier skal være stakitter som tillader et vist gennemkig, eller klippede hække. På samme måde skal eventuelle porte være gitterporte. Mod Strandvejen må der opsættes lukkede plankeværker, mure og porte, men kun hvis det er nødvendigt for at overholde de vejledende støjgrænser.
- 12.5 På ejendomme der har skel til Strandvejen og som har parkeringsarealer ud mod Strandvejen, er det en betingelse for nyt byggeri at der samtidig etableres bed i min. 1,5 meters bredde med levende hegn i max. 1,80 m og træer langs Strandvejen, i princippet som vist på bilag 2. Det er ligeledes en betingelse for nyt byggeri at samme slags bede etableres som tværgående opdeling af parkeringsarealer min. for hver 35. meter, dog med mulighed for gennemkørsel mellem de enkelte parkeringsarealer, i princippet som vist på bilag 2.

## § 13 Farver

- 13.1 Farverne på facader, tage, markiser, skilte, stakitter, belægningssten og gadeinventar skal bidrage til et varieret og oplevelsesrigt, men også harmonisk bybillede. Den enkelte farve skal indgå i en harmonisk

farvepalet på den enkelte ejendom, og ejendommens farvepalet skal indgå i en harmonisk sammenhæng med det samlede bybillede. Neonfarver må kun anvendes på midlertidigt ophængte skilte i forbindelse med kortvarige udsalg.

#### **§ 14 Støj**

14.1 Nybyggeri skal placeres og udformes så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes, både i forhold til støj udefra, som påvirker ejendommen, og i forhold til støj fra ejendommen, som påvirker naboejendommene.

#### **§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning**

15.1 Se § 6 Veje, stier og parkering, § 10 Bebyggelsens udseende og § 12 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning.

#### **§ 16 Tilladelser fra bygningsmyndigheden**

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

#### **§ 17 Fortidsminder**

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

#### **§ 18 Retsvirkninger**

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

18.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.


18.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

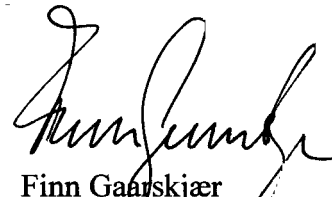
## Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den

På Byrådets vegne



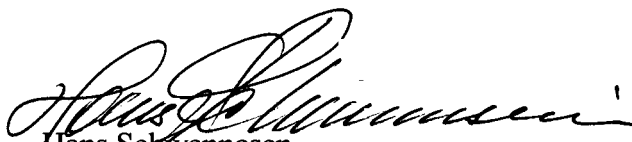
Hans Schwennesen  
Borgmester




Finn Gaarskjær  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 24. oktober 2006

På Byrådets vegne



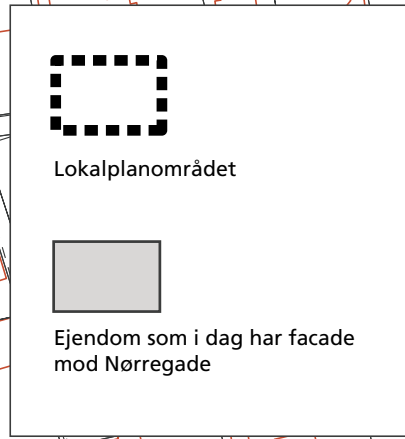
Hans Schwennesen  
Borgmester



Finn Gaarskjær  
Kommunaldirektør

# Kortbilag

Sydhavsvej



Lokalplanområdet

Ejendom som i dag har facade mod Nørregade

Strandvejen

Nørregade

Søstræde

17c

17b

18d

18g

18a

18e

18f

18c

18b

19g

19b

20b

20h

20a

20c

20i

20f

20e

20g

20d

21d

21f

# KORTBILAG 1



Eksisterende forhold

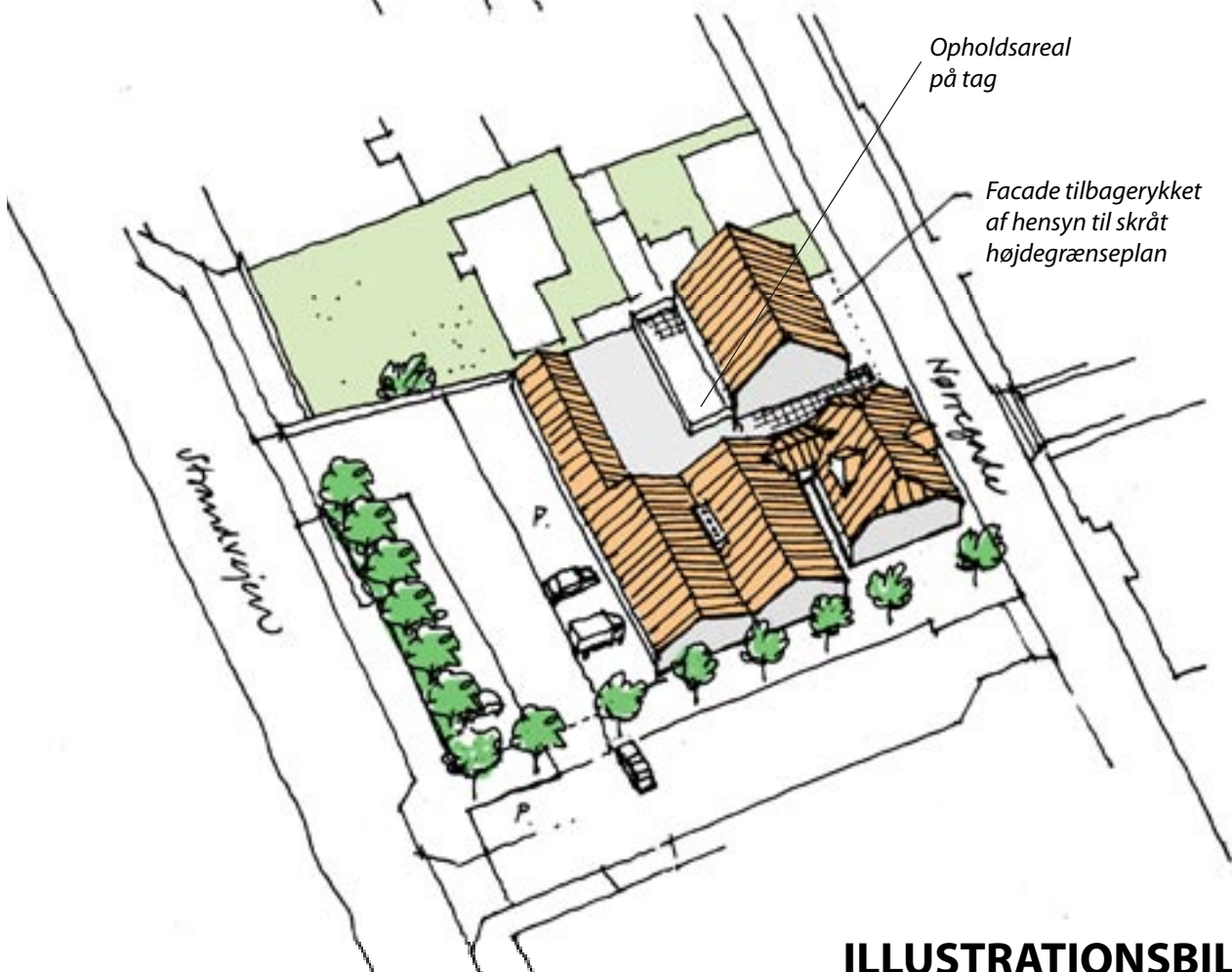
Bebyggelseseksempel for et større område mellem Strandvejen og Nørregade



Ny bebyggelse: i 2½ etage mod Nørregade. Bebyggelsesprocent maks. 80

Opholdsareal på tag

Facade tilbagerykket af hensyn til skråt højdegrænseplan

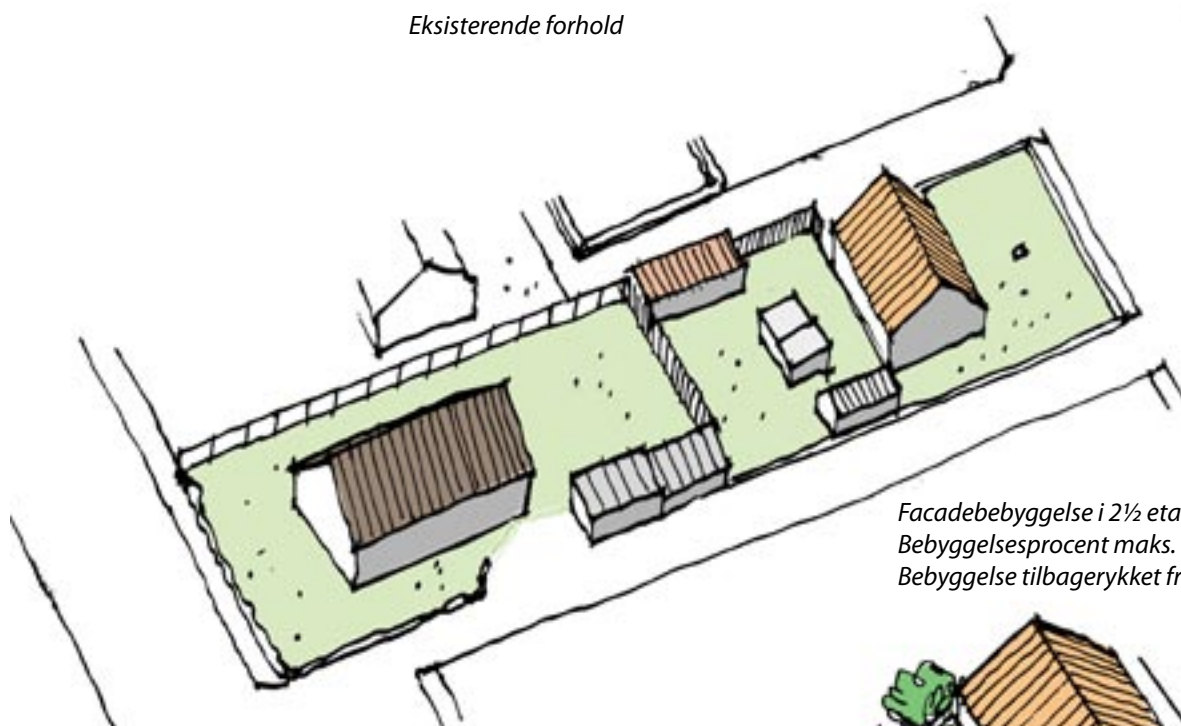


## ILLUSTRATIONSBILAG 1



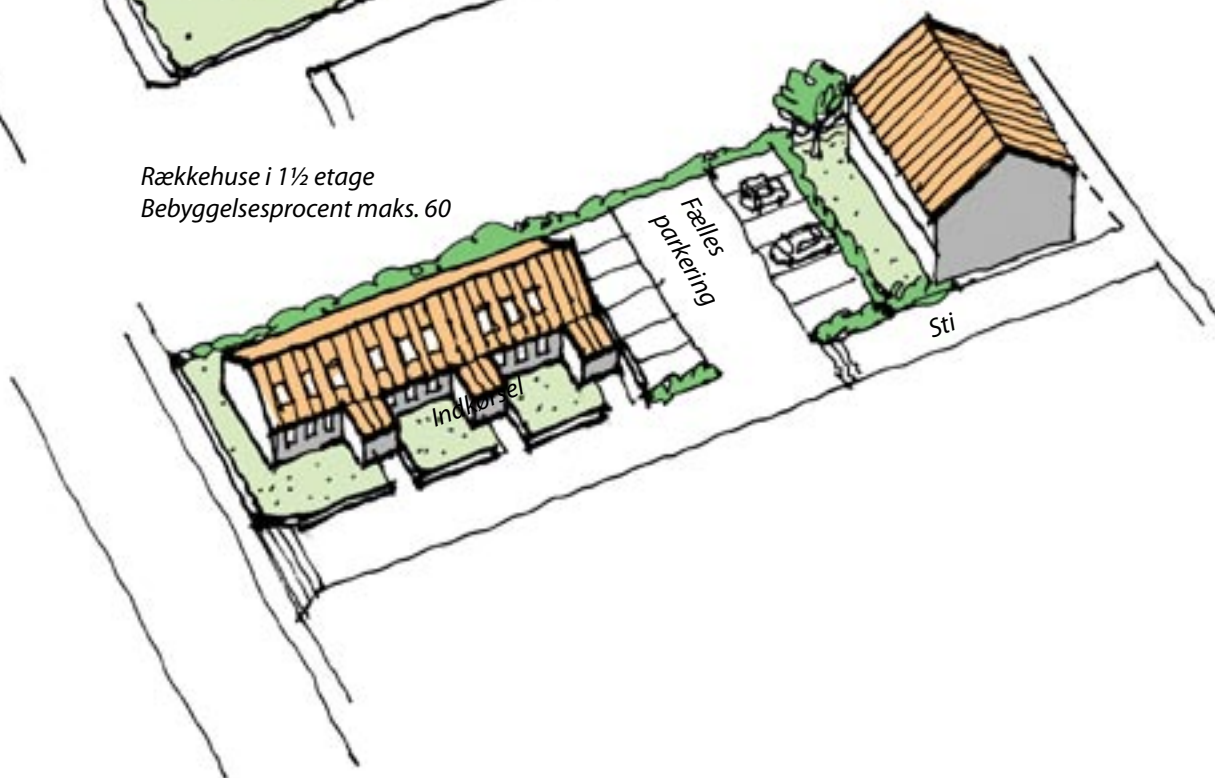
Bebyggelseseksempel for et Mindre område ved Søstræde

Eksisterende forhold



Facadebebyggelse i 2½ etage  
Bebyggelsesprocent maks. 80  
Bebyggelse tilbagerykket fra Nørregade

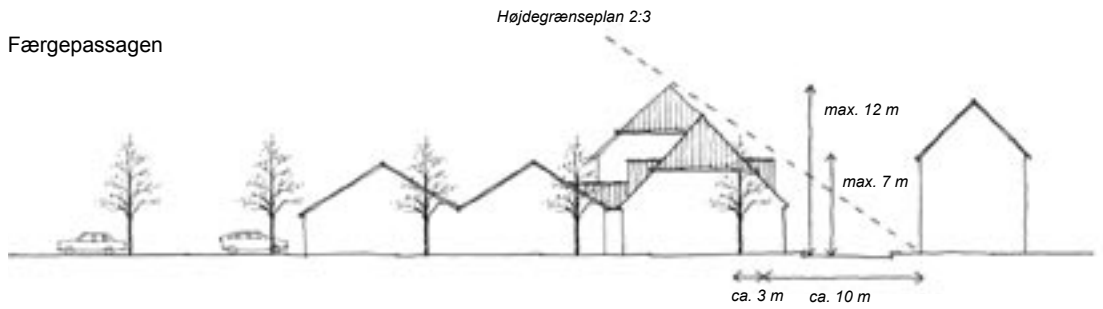
Rækkehuse i 1½ etage  
Bebyggelsesprocent maks. 60



Eksisterende forhold ved Færgepassagen



Bebyggelseseksempel ved Færgepassagen



Eksisterende facader mod Nørregade



Bebyggelseseksempel - facader mod Nørregade



Eksisterende forhold, tværsnit ved Søstræde



Bebyggelseseksempel, tværsnit ved Søstræde

