

Lokalplan nr. 52
for Lyncæs havn



HUNDESTED KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 52, FOR LYNES HAVN

INDHOLD side

REDEGØRELSE

Indledning.....	2
Lokalplanens baggrund.....	2
Lokalplanens formål og indhold.....	3
Forhold til anden planlægning.....	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Bilag - tillæg nr. 15 til Hundested Kommunes kommuneplan 1981 - 1992.....	8

LOKALPLAN NR. 52

§ 1 Lokalplanens formål.....	10
§ 2 Zonestatus.....	11
§ 3 Områdeafgrænsning.....	11
§ 4 Områdets anvendelse.....	12
§ 5 Udstykninger.....	13
§ 6 Vej-og stiforhold.....	13
§ 7 Spor-og ledningsanlæg.....	14
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 10 Ubebyggede arealer.....	16
§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.....	17
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	18
§ 14 Vedtagelsespåtegning.....	18

TEGNINGSBILAG

1. Matrikelkort
2. Lokalplanområdet
3. Illustration af havneudvidelsen

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Planloven arbejder med to slags planer :

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v. Kommuneplanen er således en beskrivelse af byrådets mål for kommunens udvikling.

Lokalplanen gælder for et enkelt område, og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. Lokalplanen tinglyses på de pågældende ejendomme og er bindende for borgerne.

Planloven indeholder bestemmelser om byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhang med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres at kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende inden byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ved den sidste udbygning i midten af 1970'erne var det hensigten af tilføre Lynæs havn et bassin mod øst. Denne del blev dog aldrig udført og er derfor med her, som en naturlig færdiggørelse af havnen.

Lige siden har der været ønske om at færdiggøre havnen, idet der ved visse vindretninger er meget urolige bølgeforhold i den sydlige og østlige del af havnen. - Der kan ved færdiggørelsen af havnen skabes acceptable forhold for alle bådepladser.

Lokalplanlægningen for havneområdet blev påbegyndt for ca. 3 år siden. Det første lokalplanforslag "Forslag til lokalplan nr. 45" blev ikke vedtaget, idet der var nogle uafklarede fredningsmæssige interesser i området.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at sikre, at Lynæs havn kan færdiggøres og samtidig fastlægges en helhedsplan for hele Lynæs havn.

Endvidere skal det sikres at den smukke natur, som omkranser havnen bevares.

Lokalplanen giver herudover mulighed for at der på havneområdet kan opføres mindre bygninger, som er nødvendige for havnens drift.

Når der foreligger skitseforslag til overnatningshytter på havneområdet, vil der blive udarbejdet lokalplan for det pågældende område.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Hundested kommune er omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 om planlægning og administration af kystområderne.

Cirkulæret har til formål at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource, og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de funktioner i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Cirkulærets bestemmelser er bindende for den kommunale planlægning og landzoneadministrationen i kystnærhedszonen. Kystnærhedsafgrænsningen er 3 km fra kysten.

Hundested Kommune er beliggende på en halvø med vand på 3 sider, fra nord til syd er der max. 6 km - hele kommunen er således omfattet af kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen kræves en særlig begrundelse for at udlægge arealer til byformål. Det er således ikke muligt, uden særlige hensyn til de landskabelige og bygningsmæssige forhold, at udlægge nye arealer til byudviklingsformål i kystnærhedszonen.

Skrænten bag Lynæs havn er meget bevaringsværdig på grund af den landskabelige oplevelse af kontrasten mellem land og vand.

Ved havnens færdiggørelse vil der ske en opfyldning ud for et mindre stykke af stranden øst for den eksisterende havn. Jordopfyldningen sker for at etablere yderligere areal til bådeopbevaring i vinterhalvåret. Fra søsiden vil skrænten opleves lidt lavere end nu, se tegningsbilag nr. 3.

For at sikre at skrænten i størst mulig omfang bevarer højden, vil landsætningen af den østlige mole ske med mindst mulig opfyldning af jord foran skrænten.

Den fredede sti langs skræntfoden vil blive sikret i forbindelse med færdiggørelsen af Lynæs havn.

Stiens forløb øst for havnen sker i dag gennem et fugtigt og sumpet område, som ofte er svært at passere. Jordopfyldningen, som sker i forbindelse med færdiggørelsen af havnen, vil ske i dette "våde" område. Stien vil således fremover være mere attraktiv, idet stien vil forløbe over havneområdet, som en klart defineret sti.

Syd for stien vil der endvidere etableres et 2 m bredt lavt beplantningsbælte, som sikrer bedre udsyn fra stien.

Beplantningen på skrænten bevares og den eksisterende kilde, som har sit udløb i skrænten, bliver bevaret over terræn.

Havnens afslutning mod øst vil fremstå i naturlige materialer som f.eks. grus, græs, armeringssten m.m. Området vil blive friholdt for bebyggelse.

Endvidere bevares det særlige miljø, som de mange forskellige aktiviteter skaber, da havnen ud over lystbådehavnen også rummer traditionelt fiskerierhverv og havnerelateret produktionsvirksomhed og -fritidsaktiviteter.

Øst for havnen vil der blive etableret et mindre strandareal for at undgå stillestående vand i "lommen" mellem østmolen og strandkanten. Terrænhøjden på stranden vil være faldende både ud mod fjorden og langs kysten og dermed skabe en naturlig overgang mellem havnen og klintlandskabet.

Færdiggørelsen af havnen vil således være i harmoni med omgivelserne og samtidig sikre bedst mulige forhold for brugerne af havnen.

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1989 for Frederiksborg Amt.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen 1981 - 1992 for Hundested Kommune, tillæg nr. 15, vedtaget den 04.10.1993.

Tillæg nr. 15 til kommuneplanen for Hundested Kommune 1981 - 1992 findes som bilag, side 8 til nærværende redegørelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende delvis i landzone og delvis i byzone.

Servitutter

Udover bestemmelserne i nærværende lokalplan kan der på de enkelte ejendomme være tinglyste bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for et kloakopland, der er medtaget i den af kommunen udarbejdede spildevandsplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i Lynæs Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er udlagt til individuel opvarmning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ik-

ke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En del af området, der er omfattet af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

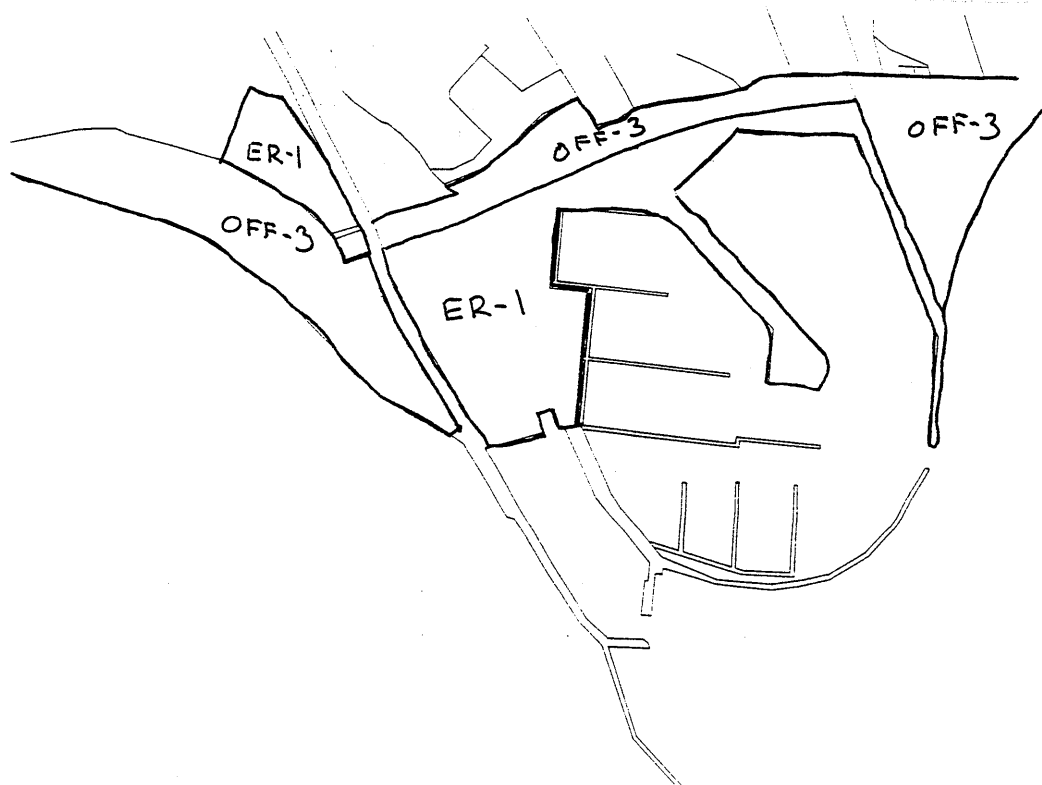
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jvf. ovenfor.

Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelse om, at bebyggelse i område A-2 ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

TILLÆG NR. 15 TIL KOMMUNENPLANEN FOR HUNDESTED KOMMUNE
1981 - 1992



Byrådet vedtog den 04.10.1993 følgende bestemmelser for lokalplanlægningen for Lynæs havn :

Område Y4 og Y5, i kommuneplanen for Hundested Kommune 1981 - 1992, overføres til område ER-1.

Område X4, i kommunplanen for Hundested Kommune, overføres til område OFF-3.

For område ER-1 gælder følgende bestemmelser :

- a. Anvendelsen fastlægges til fiskeri-og lystbådehavn med tilhørende funktioner, herunder restaurant, kiosk, overnatningshytter og fritidsaktiviteter m.m.

Endvidere kan området anvendes til erhverv, der har en naturlig tilknytning til havnen. Herved forstås

virksomheder, der enten har tilknytning til fiskeri eller lystsejllads.

- b. Bebyggelsesprocent for området under et må ikke overstige 25.
- c. Ny bebyggelse må max. opføres i en etage med udnyttet tagetage.
- d. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, idet der dog gives mulighed for, at byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til bygningens indretning eller drift nødvendiggør det.
- e. Til den enkelte virksomhed skal der etableres et efter byrådets skøn passende antal p-pladser.
- f. Inden for området skal der være udlagt et tilstrækkeligt areal til bådeopbevaring i vinterhalvåret.

For område OFF-3 gælder følgende rammebestemmelser :

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, rekreativt grønt areal.
- b. Inden for området må der ikke opføres bygninger eller anlæg. Vindmøllefundamenterne kan dog anvendes til formål med relation til havnen.

LOKALPLAN NR. 52, FOR LYNES HAVN

I henhold til lov om planlægning, jvf. lovbekendtgørelse nr. 388 af 6 juni 1991, med senere ændringer, fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål :

at området fastlægges til erhverv-og fritidsformål så som fiskeri-og lystbådehavn samt andre havneaktiviteter.

at sikre at havnen kan færdiggøres.

at sikre at havnearealerne giver bedst mulige vilkår for områdets brugere.

at sikre at der kan opføres mindre bygninger, som er nødvendige for havnens drift.

at sikre at det særlige havnemiljø bevares.

at den smukke natur som omkranser havnen bevares.

at den fredede sti sikres.

at den eksisterende kilde bevares.

at sikre en arealdisponering, bebyggelse og beplantning, der giver en harmonisk helhedsvirkning, et godt samspil med omgivelserne og en funktionel ramme omkring områdets aktiviteter.

§ 2 Zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på tegningsbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e. :

Del af matr. nr.e. : 2 e, 3 f, 3 h, 3 m, 7 c, 7 f, 7g og 9 e, alle Lynæs by, Torup,

matr.nr.e. : 3 l, 3 o, 9 f, 10, 11, 12 a, 12 b, 13 a, 13 b, 13 c, 13 d, 13 e og 14, alle Lynæs by, Torup,

samt del af matr.nr.e.: 11 g, 11 h, 11 k, 11 l og 11 u, alle Store Karlsminde by, Torup,

samt det areal som inddrages af søterri- toriet til havneformål og det areal som er opskyllet nordvest for Lynæs havn.

2.2 En del af lokalplanen er beliggende i by- zone og en del er beliggende i landzone, se tegningsbilag 1.

§ 3 Områdeafgrænsning

3.1 Lokalplanområdet opdeles i følgende områ- der :

Område A : Offentligt område som ikke må bebygges yderligere, se dog § 8 stk. 4.

Område B : Havneformål, erhverv, service og fritidsaktiviteter, der har en naturlig tilknytning til havnen.

Område C : Havneformål, butikker, der har en naturlig tilknytning til havnen.

§ 4 Områdets anvendelse

4.1 Områderne A, B og C opdeles i følgende delområder :

4.1.1 Område A :

Delområde A-1 : Må kun anvendes til rekreative formål og parkeringsplads. Området skal henligge som naturområde.

En eventuel anvendelse af de gamle vindmøllefundamenter må kun ske, når anvendelsen har relation til havnen/vandet. Anvendelsen skal ske efter aftale med de berørte parter og der skal tages vidtgående æstetiske hensyn.

Forslag til anvendelse af ovennævnte fundamenter skal godkendes af byrådet.

Delområde A-2 : Må kun anvendes til rekreative formål. Området skal henligge som naturområde.

Delområde A-3 : Må kun anvendes til offentlige formål, friareal til havneformål bl.a. til parkeringsplads. I vinterhalvåret kan arealet anvendes til oplag af både, se tegningsbilag 2.

4.1.2 Område B :

Delområde B-1 : Må kun anvendes til havneformål, mindre værksteds-, håndværks- og

handelsvirksomhed, bebyggelse til offentlige formål samt klubhuse og lignende, som skønnes at have naturlig tilknytning til havnen.

Delområde B-2 : Må kun anvendes til havneformål, servicevirksomhed og fritidsaktiviteter, der har en naturlig tilknytning til havnen f.eks. klubvirksomhed restaurant, kiosk samt toilet-og vaskerum.

4.1.3 Område C :

Delområde C-1 : Må kun anvendes til butikker, som har en naturlig tilknytning til havnen f.eks. fiskehandel og provianteringshandel.

§ 5 Udstykninger

5.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6 Vej-og stiforhold

6.1 Vejadgang til området skal ske som angivet på tegningsbilag 2.

6.2 Den fredede sti skal have en beliggenhed og placering som vist på tegningsbilag 2.

6.3 Parkeringspladsen inden for delområde A-1, skal etableres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan. Parkeringsarealet skal omkranses af et fast fodhegn.

6.4 Inden for lokalplanområdet skal der etableres et efter byrådets skøn nødvendigt

antal p-pladser.

§ 7 Spor- og ledningsanlæg

- 7.1 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 7.2 Parabolantenner, fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Inden for området kan opføres transformerstationer i kompakt form til områdets elforsyning.
 - 8.1.1 Tårne, kraner m.m. kan opføres efter nærmere aftale med byrådet.
- 8.2 Delområde A-1 skal friholdes for bebyggelse.
- 8.3 I delområde A-2 må de to bygninger, barkehuset og det gamle ishuse, ikke nedrives eller ændres. Området må ikke bebygges yderligere.
- 8.4 Delområde A-3 skal friholdes for bebyggelse. Inden for det eksisterende havneområde er det dog tilladt at opføre mindre bygninger, som er nødvendige for havnens drift, se tegningsbilag nr. 2.

Disse bygningers placering skal godkendes af fredningsnævnet og byrådet.

- 8.5 Inden for delområde B-1 må bygninger ikke opføres i mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 8.6 Inden for delområde B-2 må der ikke opføres yderligere bebyggelse.
- 8.7 Inden for delområde C-1 skal områdets karakter fastholdes. Bebyggelsens omfang og karakter må ikke ændres væsentligt. Bebyggelse må max. opføres i 1½ etage.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ny bebyggelse skal udformes i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- 9.2 Ny bebyggelse skal godkendes af Fredningsnævnet.
- 9.3 I delområde A-3 og B skal ny bebyggelse fremstå med træfacader og tage skal beklædes med tagpap.
- Mindre bygninger, skure og lign., kan dog opføres med ensidig taghældning.
- 9.4 I delområde C skal ny bebyggelse fremstå med facader i teglsten eller som pudsede facader og tage skal opføres som sagede tage beklædt med teglsten.
- 9.5 I delområde A-2 skal barkehuset og det gamle ishus vedligeholdes i den oprindelige udførelse.
- 9.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Lokalplanområdet skal henligge med en grøn karakter og delområde A-1 skal dog henligge som strandareal.
- 10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.3 I forbindelse med færdiggørelsen af havnen vil der ske en opfyldning af jord langs skrænten. Opfyldningen må kun ske til max. samme niveau som den eksisterende havn. Yderligere terrænreguleringer må ikke finde sted.
- 10.4 Inden for området for havneudvidelsen, syd for den fredede sti, skal der etableres et 2 m bredt lavt beplantningsbælte.
- 10.5 Inden for område B skal udendørs oplag afskærmes med faste hegn mod vej og nabo.
- 10.6 Ud over den belysning, som er nødvendig for virksomhedernes drift, må belysningsanlæg inden for området kun udføres som parkbelysning af ensartet karakter.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal det sikres, at opholds- og parkeringsarealer samt beplantningsbæltet etableres i overensstemmelse med en af

byrådet godkendt plan for de udbyggede arealers indretning og i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 6 og 10.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse dertil fra :

a. Trafikministeriet vedr. anlæg på søteritoriet.

b. Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, hvis der på arealet findes fredningsmæssige forhold.

c. Frederiksborg Amtsråd vedr. ændringer i tilstanden af strandenge og strandsumpe.

Det skal bemærkes at der ikke må ske ændringer af ferske enge og overdrev, jvf. naturbeskyttelseslovens § 3.

d. Uanset foranstående bestemmelser må fortidsminder af bundfaste anlæg, skibsladninger, vrag af skibe eller dele heraf ikke fjernes eller ødelægges uden Skov-og Naturstyrelsens tilladelse, jvf. naturbeskyttelseslovens § 14.

e. Uanset foranstående bestemmelser stoppes anlægsarbejder, hvis der fremkommer fund af arkæologisk/historisk interesse jvf. museumslovens kap.6 § 26.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

For lokalplanområdet ophæves lokalplan nr. 30, Vindmøllepark ved Lynæs havn, godkendt af Hundested byråd den 25. juni 1984.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Hundested byråd den 04.10.1993.



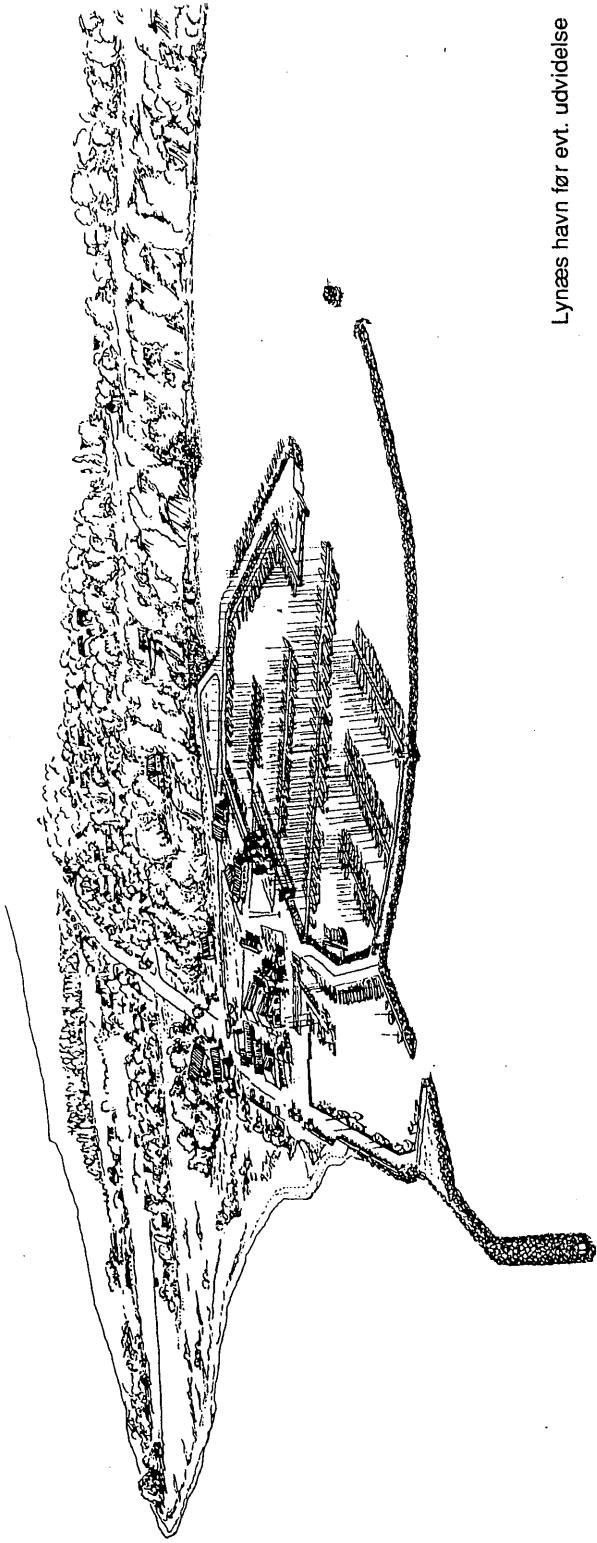
Bent Sørensen

borgmester

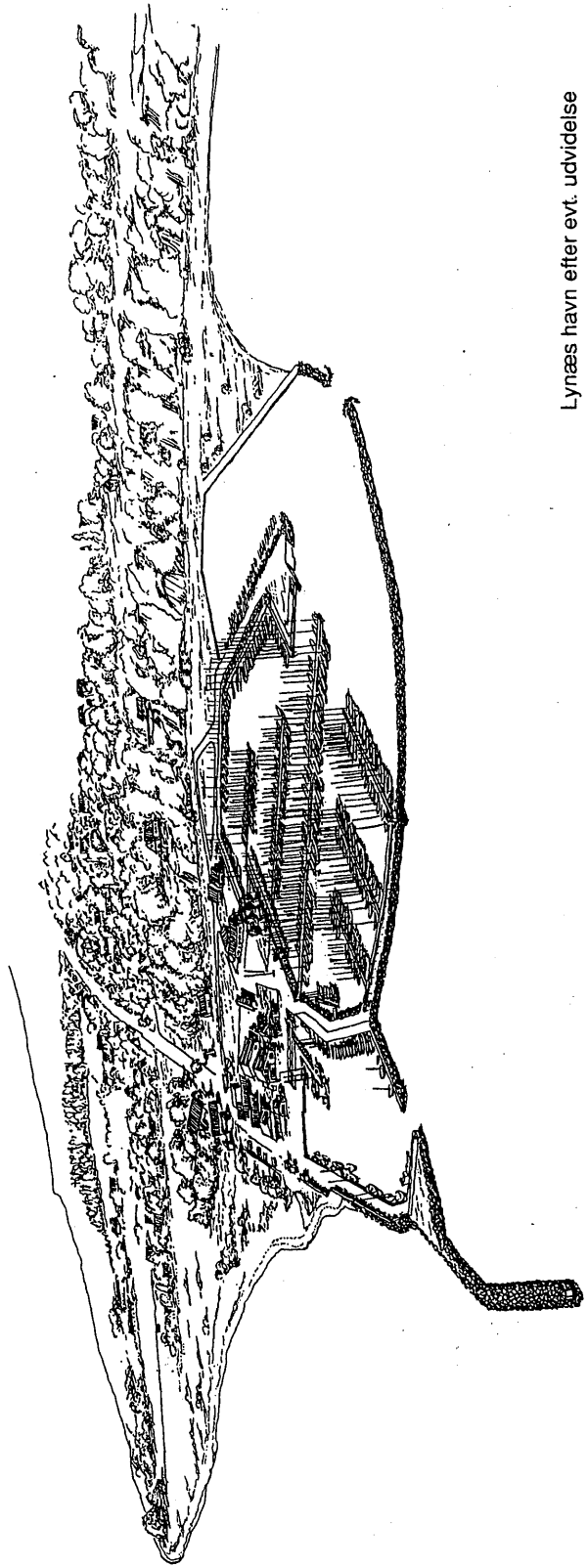


Ove Thorndal Poulsen

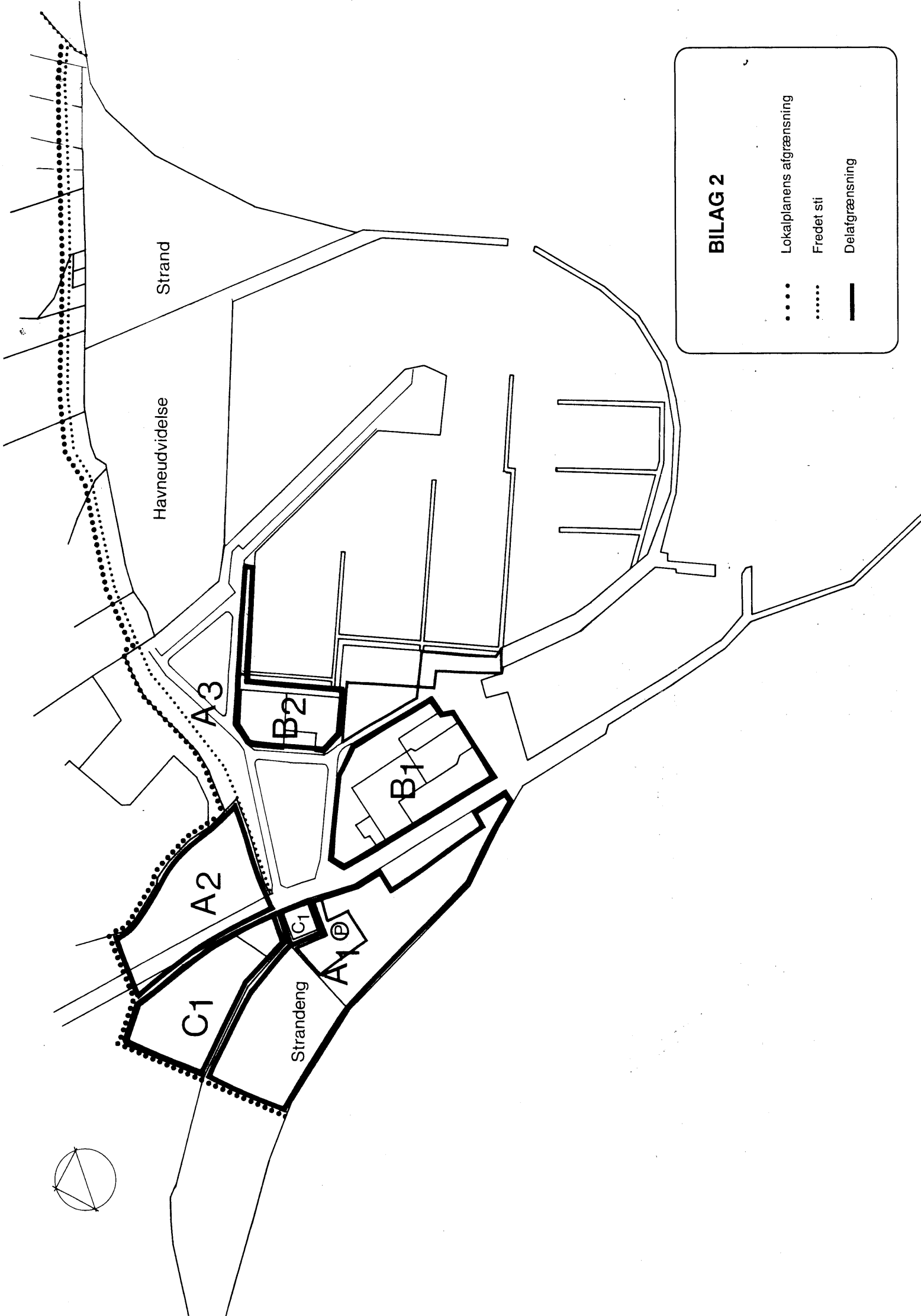
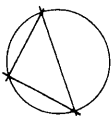
kommunaldirektør

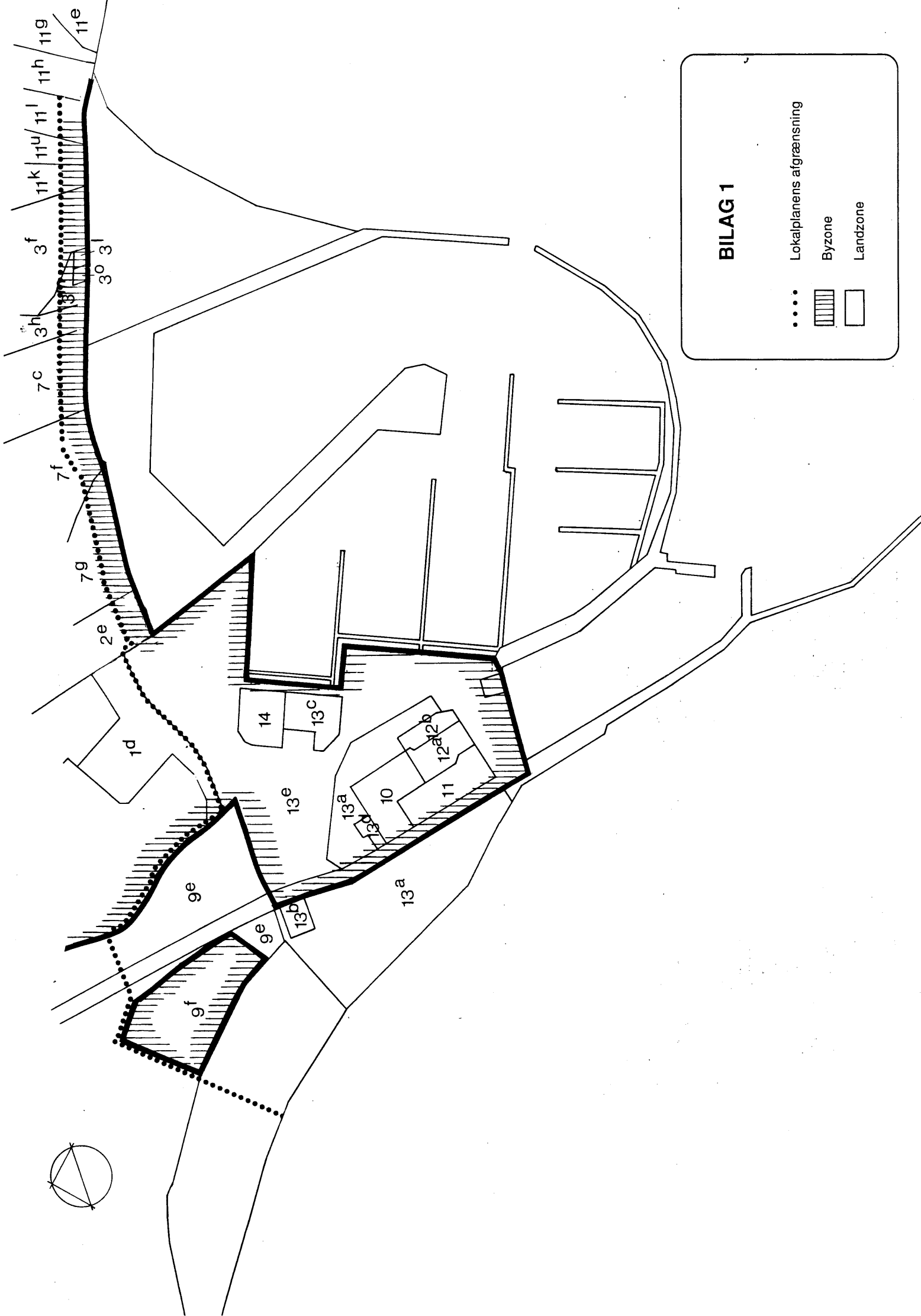


Lynæs havn før evt. udvidelse



Lynæs havn efter evt. udvidelse





BILAG 1

Lokalplanens afgrænsning

Byzone

Landzone

