



Halsnæs
Kommune

Helhedsplan

for Hundested bymidte

Udvikling, visioner og retningslinier



7. oktober 2008

Indhold

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Indledning | 3 |
| Hundesteds sjæl | 4 |
| Trafik | 6 |
| Detailhandlen | 9 |
| Oversigtskort | 9 |
| Visionen for Hundested By | 10 |
| Helhedsplan for bymidten | 12 |
| Trafik | 13 |
| Område A - Nørregade Nord | 14 |
| Område B - Nørregade Midt | 16 |
| Område C - Stationsområdet | 20 |
| Område D - Nørregade Syd | 22 |
| Det videre arbejde | 24 |

Helhedsplanen er udarbejdet af Halsnæs Kommune i samarbejde med NIRAS Konsulenterne i oktober 2008. Kort og Matrikelstyrelsen har rettigheder til alle kort.

Indledning

Hundested havn og bymidte er ét af fem temaer i Byrådets Plan- og Agendastrategi. På den baggrund har Byrådet igangsat en samlet overordnet planlægning af Hundested havn og bymidte. Helhedsplanen er en del af dette planarbejde, hvor der ligeledes er blevet udarbejdet en masterplan for havnen, en detailhandelsanalyse, en overordnet trafikal vurdering og en parkeringsanalyse.

Endvidere skal der ske en ændret anvendelse af en række ejendomme i Nørregade, hvor Halsnæs Kommune ønsker at afhænde tre ejendomme til anden anvendelse. Helhedsplanen skal fastlægge hvordan byen og havnen bindes bedre sammen med stier, stræder og gader. Endvidere skal helhedsplanen fastlægge retningslinier for anvendelse og bebyggelse, samt visioner for den trafikale betjening.

Udarbejdelse af helhedsplanen er blevet til på baggrund af en længere planproces med en

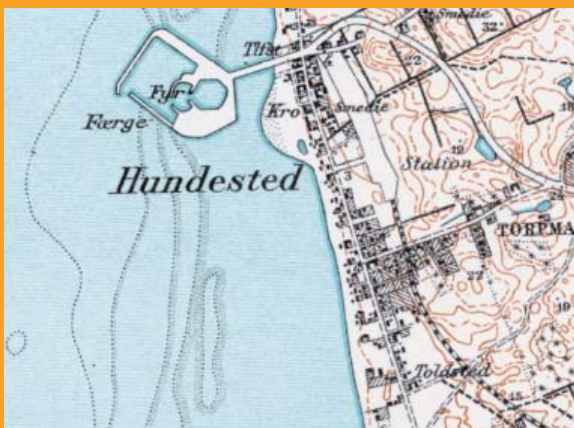
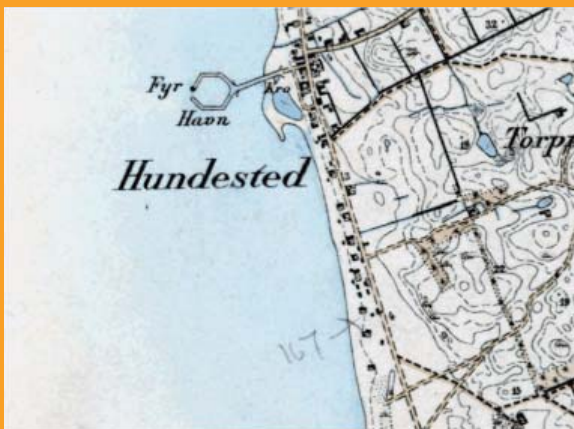
offentlighedsfase på fem uger, med en omfattende borgerinddragelse. Der har været afholdt et dialogmøde for alle interesserede borgere, brugere og erhvervsdrivende i Hundested, ligesom relevante interessenter er blevet inddraget i processen. Mange af synspunkterne fra offentlighedsfasen afspejler sig i helhedsplanen.

Helhedsplanen består af tre dele. Den første del "Hundesteds sjæl", er en beskrivelse af de eksisterende forhold i Hundested bymidte, herunder den trafikale betjening og detailhandel. Den anden del "Visionen for Hundested by", er en beskrivelse af visionen for bymidten i fremtiden. Den tredje del indeholder helhedsplanen med retningslinier for anvendelse og bebyggelse. Retningslinierne vil blive indarbejdet i kommuneplan 2009. Gennemførelsen af forslagene i helhedsplanen vil bl.a. afhænge af prioriteringerne i forbindelse med de kommende års budgetlægning i Halsnæs Kommune.



Hundesteds sjæl

Hundested er med sin placering yderst på Halsnæs den vestligste by i Nordsjælland. Hundested ligger med vand til tre sider, og byen har fået sit navn fra kongernes jagt på sælhundede på stenrevet ud for fiskerlejet. Først i slutningen af 1800-tallet fik Hundested en egentlig fiskerihavn. Samtidig begyndte husene at skyde op langs Nørregade. Fiskeriets historie har sat sine spor på både byens udvikling og identitet.



Hundested by i perioden 1842-1899 (øverst) og 1928-1940 (i midten) og 2000 (nederst).

Hundested by bærer præg af at være en fiskerby. Byens lange historie baseret på fiskeriet og den livlige aktivitet på havnen, understøtter byens identitet. I dag kan man stadig finde enkelte originale fiskerhuse i bymidten. Karakteren af disse huse samt de mange stier og stræder er fortsat en del af byens charme. Stierne og stræderne er med til at binde bymidten sammen med havnen og den bagvedliggende by. Nørregade er en karakteristisk lang bygade, der strækker sig fra nord til syd med butikker og boliger. Handelslivet i bygaden har de sidste ti år været præget af stagnation og en delvis tilbagegang.

De seneste år har byen dog oplevet en positiv udvikling, hvor mange kunstnere har slået sig ned i og omkring Hundested. Der er åbnet flere mindre kunstbutikker og atelierer, og de er sammen med nyåbnede specialforretninger med til at skabe en ny identitet i byen og et spændende liv i bymidten og på havnen.

Hundested har et stort opland af sommerhuse, hvis beboere understøtter livet i byen om sommeren. Det er vigtigt for byens borgere, at Hundested forbliver en aktiv by hele året samtidig med, at byen fortsat fremstår attraktiv for de mange besøgende.

Ligesom identiteten trækker aner tilbage til fiskeriet, afspejles dette også i byggestilen. Udover oprindelige fiskerhuse med karakteristiske små stakitter, finder man også de klassiske hvidkalkede byhuse med røde tegltage. Specielt i bymidten er disse med til at skabe Hundesteds karakteristiske udtryk. Oprindeligt blev husene placeret tæt for at skabe læ for vinden og Hundested by markerer sig ved så at sige "at vende ryggen til



Nørregade - Hundesteds hovedgade.

havet". Således er forbindelsen mellem byen, den nuværende havn og det opfyldte areal, der nu betegnes som Mellemrummet kun fysisk eksisterende ved de små stræder og passager. Byens niveauskift er også et markant kendetegn, når man ser Hundested fra vandet. Den ældste del af byen ligger for foden af skrænterne, der strækker sig bag bymidten. Bag denne starter stigningen i landskabet, og her har man udbygget den bagvedliggende by fra midten af det 20. århundrede.

I dag er der ingen huse i Hundested bymidte, der formelt er udpeget som bevaringsværdige eller som er fredede.

4 indsatsområder

Helhedsplanen er opdelt i fire indsatsområder.

Område A - Nørregade nord - er den nordlige del af Nørregade med biblioteket, Lodsens Minde og Gubben torv. Området har en tæt karakter med høj bebyggelse. Området er afgrænset mod øst af banen, mens det mod vest grænser op mod lystbådehavnen. Stranden Trekanten ligger lige nord for området.

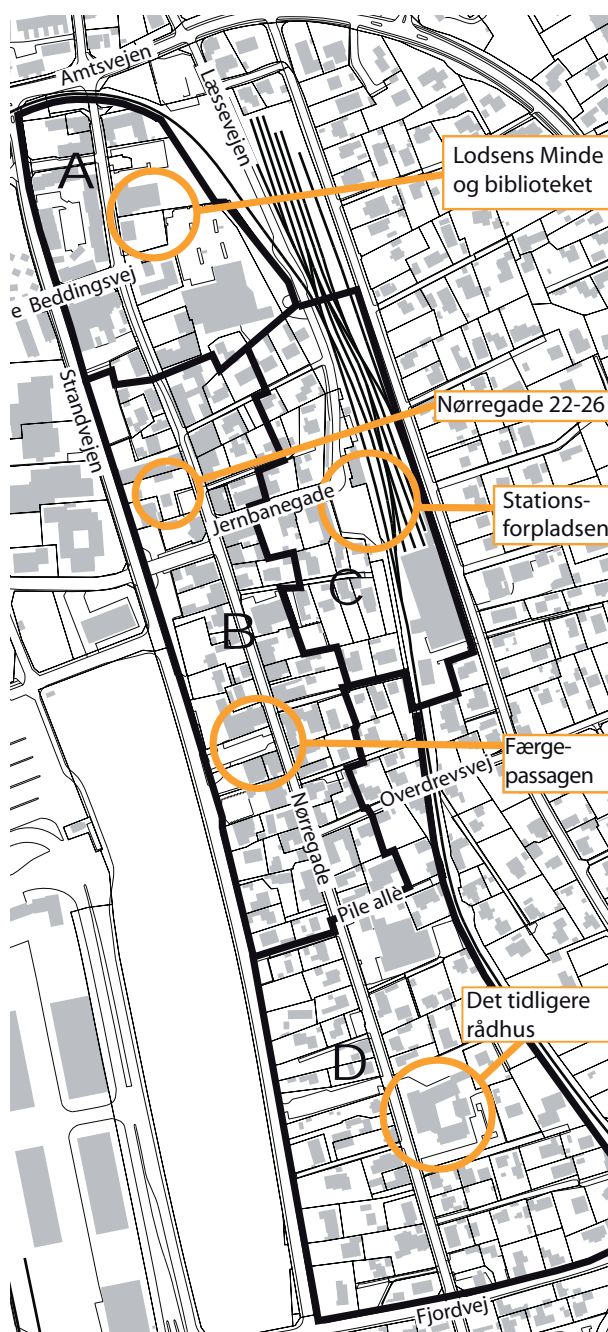
Område B - Nørregade midt - er den midterste del af Nørregade. Dette område er karakteriseret af butikker langs Nørregade og villaer langs sidegaderne. Meget aktivitet foregår i området ved Netto, hvor flere specialbutikker også er placeret. På dette stræk er der flere mindre steder til ophold og flere stier og stræder, der forbinder området med den midterste del af havnen.

Område C - Stationsområdet - er den østlige del af Hundested bymidte. Stationen benyttes dagligt af mange hundestedere og for mange turister er stedet, det første man oplever ved ankomsten til byen med tog. Stationen har en central placering i byen, Jernbanegade møder Nørregade omtrent på midten, og der er visuel forbindelse til den bagvedliggende by i øst. Her er tilgængeligheden dog afskåret af banearalerne.

Område D - Nørregade syd - afslutter bymidten med Fjordvej i syd. Området er primært et boligområde bestående af enkeltstående større byhuse. Derudover indeholder området det tidligere rådhus, SuperBrugsen, samt mindre erhvervsbygninger.



De gamle fiskerhuse genfindes langs Nørregade.



Bymidten er opdelt i fire delområder, der hver har ét eller to indsatssteder.

Hundested er trafikalt forbundet med det øvrige Nordsjælland via jernbaneforbindelsen til Frederiksværk og Hillerød. Mod øst er der vejforbindelse til Frederiksværk og Hillerød, og mod vest er der færgeforbindelse til Rørvig.

Vejforbindelser til bymidten

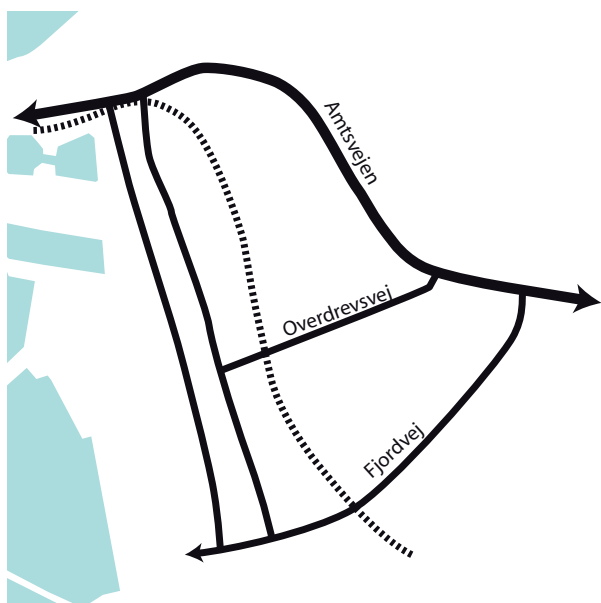
Fra øst er der tre vejforbindelser til Hundested bymidte.

Amtsvejen er hovedindfaldsvejen til Hundested. Vejen, der er primærvej, har et bredt vejprofil med to kørebaner samt fortov og cykelsti i begge sider ind gennem Hundested.

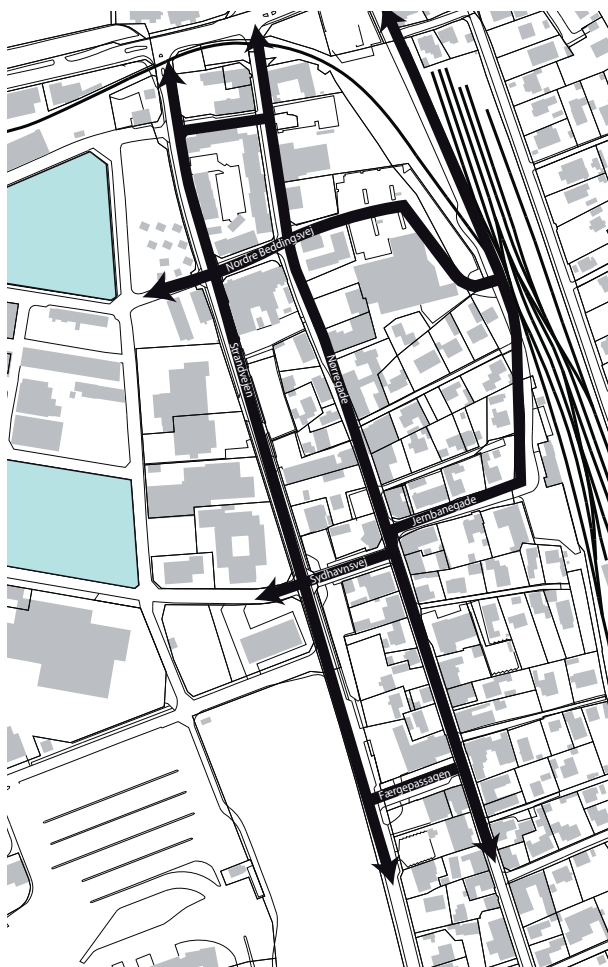
Overdrevsvej forbinder Amtsvejen og Nørregade og fungerer primært som boligvej. Vejen er smal og har en hastighedsbegrænsning på 40 km/t og er forbeholdt køretøjer på under 2,5 tons.

Fjordvej forbinder mod syd Amtsvejen med byen og havnen og udgør den tredje vejforbindelse til bymidten. Vejen er forholdsvis smal og er forbeholdt køretøjer under 3,5 tons. Vejen krydser jernbanen, hvor der er en begrænset frihøjde, der ikke åbner mulighed for tung trafik.

De væsentligste trafikale problemer ligger i krydsningen af Strandvejen mellem bymidten og havnen.



Hundesteds overordnede trafikafvikling.



Den nuværende trafikafvikling i Hundested bymidte.

Trafikken i bymidten

Nørregade, der er den centrale handsgade i Hundested, er ensrettet i gaden nordlige del og gaden har ikke cykelsti. Den nordlige del af Nørregade er blevet omlagt for 10-15 år siden og udformet som sivegade. Ensretningen af Nørregade blev gennemført i starten af 70'erne. Begrundelsen var Nørregades smalle gadeprofil, der ikke gør det muligt at to biler kan passere hinanden samtidig med, at der holder parkerede biler i begge sider.

Strandvejen, der løber parallelt med Nørregade er dobbeltrettet hele vejen og fungerer som fødegade til bymidten. Strandvejen har cykelsti og fortov i begge sider fra Amtsvejen til Færgevejen, fra Færgevejen til Fjordvej er der fortov på østsiden, mens der ikke er cykelsti.

De bløde trafikanter

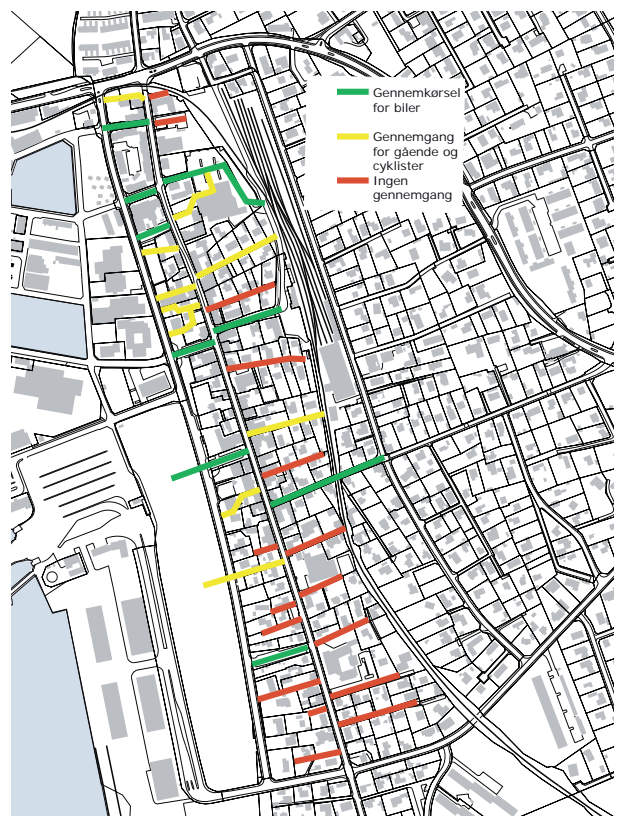
Hundested er karakteriseret ved mange små stier, stræder, passager og andre forbindelser, der løber fra Nørregade mod både øst og vest. De smalle stræder, der er karakteristiske for gamle fiskerbyer, har været anlagt for at give mest mulig læ for vinden. I dag er stræderne suppleret med boligveje og fungerer som adgangsveje mellem havnen og byens boligområder. Nogle af disse forbindelser er forbeholdt gående og cyklende, mens biltrafik er tilladt på andre.

Herudover ligger der en sti langs banen fra Overdrevsvej til stationen. Stien bruges bl.a. af de borgere, der bor øst for banen som skal til stationen.



"Sivegaden" i Nørregade

Fra Nørregade er der mod øst og vest mange stier og veje, der skaber gode forbindelser til havnen og boligområderne.



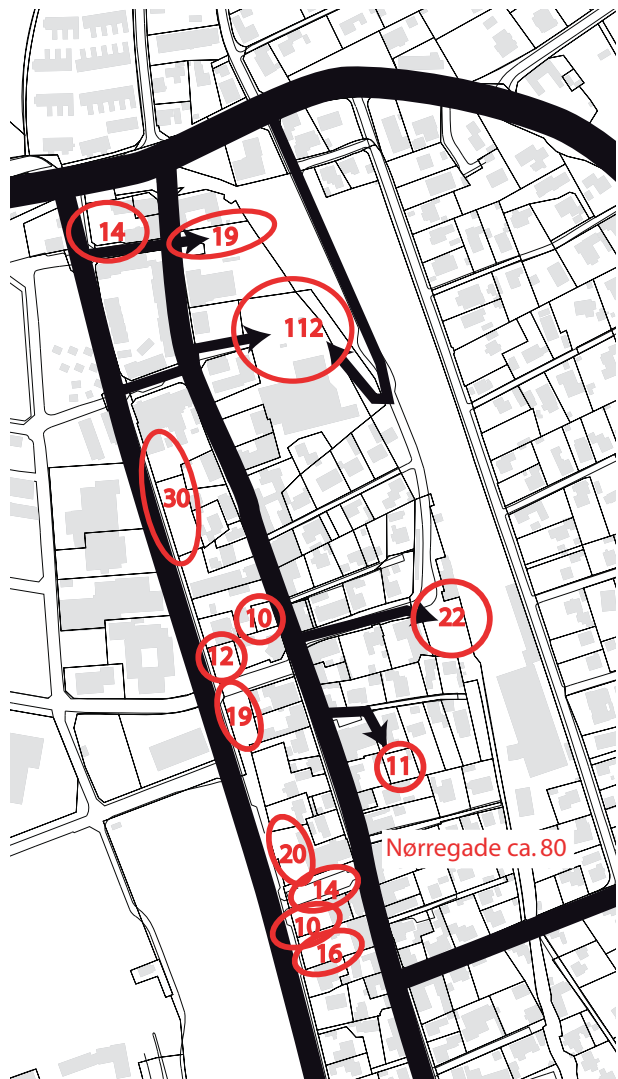
Parkering

Der skønnes at være ca. 390 offentlige og offentligt tilgængelige parkeringspladser i Hundested.

Ca. 145 af disse pladser ligger vest for bymidten. Disse pladser har vejadgang fra Strandvejen og ligger således godt i forhold til den overordnede trafikbetjening.

Langs Nørregade er der ca. 80 parkeringspladser, anlagt som kantstensparkering. Disse parkeringspladser belaster Nørregade trafikalt og udgør tillige en uheldsrisiko i forhold til cyklisterne på Nørregade.

Ca. 165 af parkeringspladserne ligger øst for Nørregade. Til- og frakørsel til disse pladser sker bl.a. fra Nørregade og belaster derfor bymidten trafikalt.



Antallet af offentlige og offentligt tilgængelige parkeringspladser i den centrale og nordlige del af Hundsted bymidte samt trafikbetjeningen i forhold til vejnettet.

Byens hovedgade Nørregade har en langstrakt karakter med to store dagligvarebutikker SuperBrugsen og SuperBest i hver ende af gaden. Samlet er der knap 40 butikker i Hundested og koncentrationen er størst i Nørregade fra Jernbanegade i nord til Overdrevsvej i syd. Nedgangen i antallet af butikker og den langstrakte karakter har med årene betydet, at der er kommet flere og flere butiksløse "huller" ned gennem Nørregade.

En del af de tilbageværende butikker udnyttes til genbrugsforretninger og lignende, der kun har en meget begrænset åbningstid. Enkelte steder i Nørregade er der dukket nye caféer eller butikker op. Med de nye publikumsattraktioner i havnen, som fx glaspusteriet, fiskeudsalget og mikrobryggeriet, er der forventninger til, at de nye butikker kan tiltrække nogle af de mange turister, der bor i sommerhusområderne tæt på Hundested. Dette kan på sigt være med til at vende udviklingen i Hundested.



Butikkernes placering og anvendelsen af stueetagen i bymidten 2007.

Detailhandelsundersøgelse

Ifølge en detailhandelsundersøgelse, som Halsnæs Kommune har fået udarbejdet i 2008, udgør Hundested godt 22 % af kommunens omsætning inden for detailhandel. Detailhandlen i Hundested har været i tilbagegang i en række år.

Der er flere udefra, der køber dagligvarer i Hundested end der er hundestedere, der køber dagligvarer udenfor Hundested. Dette skyldes primært de mange sommerhusgæster.

Hundestedernes andel af udvalgsvarer købt i Hundested udgør kun 22 % af det samlede udvalgsvarerindkøb. Således købes 78 % af udvalgsvarerne udenfor Hundested.

Generelt bør nye butikker ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst. Derfor bør nye dagligvarebutikker placeres centralt i Hundested for at sikre den daglige strøm af kunder.

Detailhandelsanalysen peger på, at der i Hundested kan etableres yderligere 1.500 m² etageareal til dagligvarer og 2.000 m² etageareal til udvalgsvarer og at disse arealudlæg skal lægges som fortætning så centralt som muligt i Nørregade.

De mange spring i facaderækken i Hundested får detailhandlen til at virke mere begrænset, end den i virkeligheden er.

Byrådet ønsker, at Hundested by og havn udvikler sig til et attraktivt og kendt bymiljø, der rummer mange kulturelle og oplevelsesmæssige tilbud for både byens borgere, sommerhusejere og turister.

Det er Byrådets vision, at:

- byen gennem udformningen af det fremtidige byggeri skal åbne sig mod havnen. Det kan fx ske gennem udformningen af de offentlige rum mellem by og havn og ved at styrke forbindelserne til havnen.
- bymidten og havnen udvikles til et levende bymiljø med mange byfunktioner, som fx butikker, restauranter, caféer, gallerier, kunstmiljøer, boliger, liberale erhverv samt havnetilknyttede erhverv, fx bådebyggere og lignende. Det levende og autentiske havnemiljø skal i videst muligt omfang bevares.
- nyt byggeri i Hundested skal tilpasses byens skala og respektere de forbindelser mellem havn og by, som er med til at give byen identitet.



Hundested by og havn har et potentiale som attraktiv havneby i hovedstadsregionen. På grund af byens historie som fiskerby, der traditionelt "vender ryggen mod havet" har Hundested by ikke udnyttet værdien af den relativt korte afstand til vandet og havnen.

Det er visionen at gøre gaderne, der forbinder byen med havnen mere attraktive fx ved torvedannelser og bedre overgange. Atmosfæren af gammel fiskerby skal kunne mærkes. På havnen skal man finde de små fiskerestauranter og i byen handelslivet, og mellem havnen og byen skal både hundestedere og sommerhusgæster finde attraktive byrum, der indbyder til ophold.



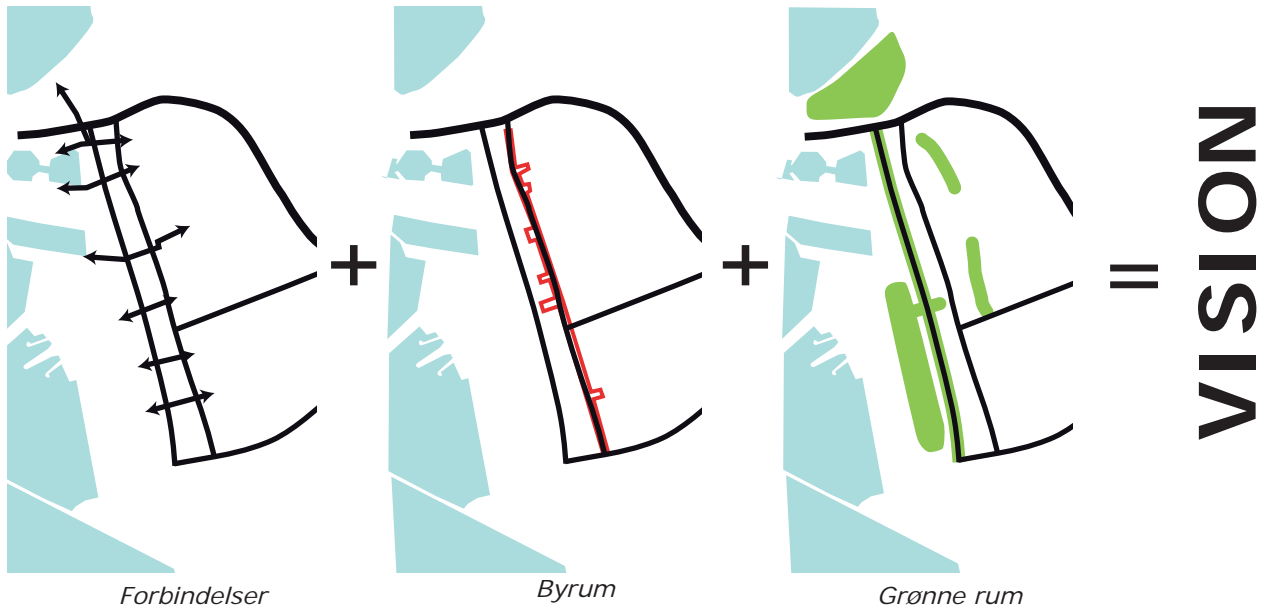
"Det er Byrådets mål at styrke forbindelserne mellem byen og havnen"

Forbindelser

Byens lange historie som fiskeriby og den livlige aktivitet på havnen er med til skabe Hundesteds identitet. Derfor er de vigtigste forbindelser i området forbindelserne mellem havnen og bymidten.

Nordre Beddingsvej er byens vigtigste forbindelse mellem bymidten og havnen. Men også forbindelserne ved Ålestræde, Løngangen og Søstræde i den sydlige del af bymidten kan udnyttes bedre.

Forbindelserne til de rekreative områder ved Trekanten, Mellemrummet, strandengen syd for Mellemrummet og Skansen skal fastholdes og styrkes som grønne forbindelser, der sikrer sammenhæng mellem byens grønne områder. Forbindelsen til strandengen styrkes, når Fjordvej nedlægges vest for Strandvejen.



"Det er Byrådets mål at skabe forskellige større og mindre pladser langs Nørregade"

Byens rum

Nørregade er Hundested bymidtes rygrad. Med anlæggelsen af sivegaden i den nordlige del af Nørregade er der skabt et bedre grundlag for Hundestedes bymiljø. Potentialet i de eksisterende pladser og torve er dog ikke fuldt udnyttet og bymidten savner centrale byrum, der kan bidrage til byens identitetsfølelse og liv.

Visionen er at fastholde og udvikle de små "lommer" i Nørregade, der er karakteristisk for Hundestedes bymidte. Det drejer sig især om området ved Lodsens Minde og Super-Best, området ved Nørregade 22-26 og området omkring Færgepassagen.



"Det er Byrådets mål at styrke byens grønne elementer"

Byens grønne elementer

På grund af den hyppige og voldsomme vestenvind er Hundested bymidte meget sparsomt beplantet. Beplantningen dominerer til gengæld skrænterne mod vest og indtrykket af byen synes grøn, når man møder byen fra vandet.

Visionen er at tydeliggøre de sparsomme grønne elementer i bymidten og styrke beplantningen på udvalgte steder med eksempelvis træer og buske, der kan klare den hårde vind. Det drejer sig især om forbindelsen til Mellemrummet og langs Strandvejen. Derudover kunne man med fordel tilføje yderligere aktiviteter til Mellemrummet.

Helhedsplan

for bymidten

Helhedsplanens hovedformål er at sikre, at byens udvikling og omdannelse sker i harmoni med den eksisterende by og at byen og havnen får en tættere sammenhæng. Planen skal samtidig muliggøre, at Nørregade i fremtiden fastholdes som forretningsgade og at handelslivet styrkes.

Planen har derfor som delformål at fastlægge rammerne for den fremtidige bebyggelse langs Nørregade, samt for de områder, som forventes at blive omdannet indenfor de nærmeste år. Det drejer sig i første omgang om biblioteket, Lodsens Minde og Nørregade 22-26.

Herudover har planen som delformål at fastlægge anvendelsen for de fire indsatsområder.

Endelig har planen som delformål at fastlægge justeringer i trafikafviklingen, herunder at sikre forbindelser for cyklende og gående til, fra og i bymidten.



Lodsens Minde er et af de områder, der skal omdannes.



Nørregade 22-26 er et andet område, der skal omdannes.

Helhedsplanens indhold

Helhedsplanen for Hundested by fastlægger en række retningslinier for bebyggelse og anvendelsen i bymidten, som vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2009.

Helhedsplanen udpeger Nørregade 22-26 som bevaringsværdige, men indeholder ikke en samlet vurdering af bevaringsværdige bygninger i Hundested bymidte.

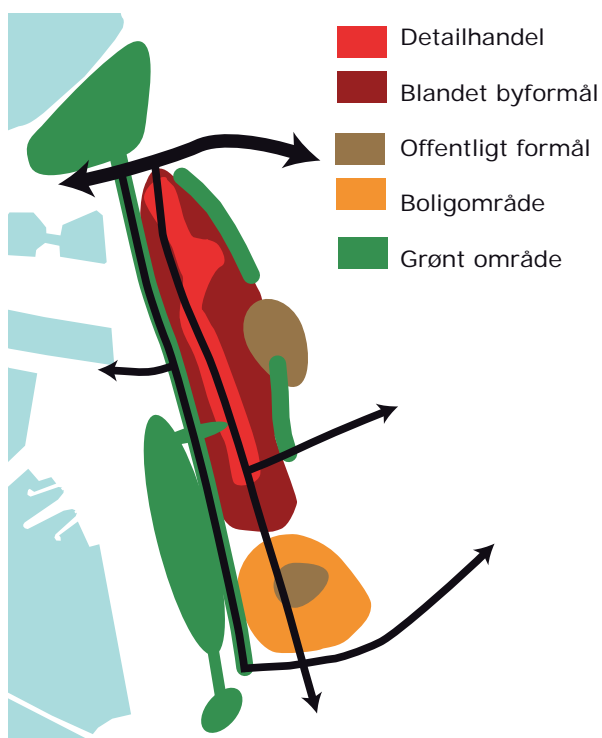
Nørregades nordlige og midterste del fastholdes som bymidstens primære detailhandelsområde. Ny bebyggelse langs Nørregade udlægges primært til centerformål dvs. detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle formål, offentlige formål og boliger. Der kan ikke etableres boliger i stueetage.

Den resterende del af bymidten udlægges til blandet byformål, dvs. boligformål, erhverv, kulturelle formål, offentligt formål og privat service, som fx café, restaurant, hotel og liberale erhverv.

Den sydlige del af bymidten udlægges primært til boligformål.

To større områder kan forsat anvendes til offentlige formål. Dels området ved stationen og dels området ved det tidligere rådhus.

Mellemrummet vest for bymidten fastholdes som grønt område og sammenhængen med bymidten søges styrket.



Planens hovedprincip.

Den overordnede trafikbetjening

Den overordnede trafikale betjening af Hundested bymidte ændres ikke med helhedsplanen. Amtsvejen, Fjordvej og til dels Overdrevsvej udgør fortsat adgangsvejene til Hundested for bil- og cykeltrafik.

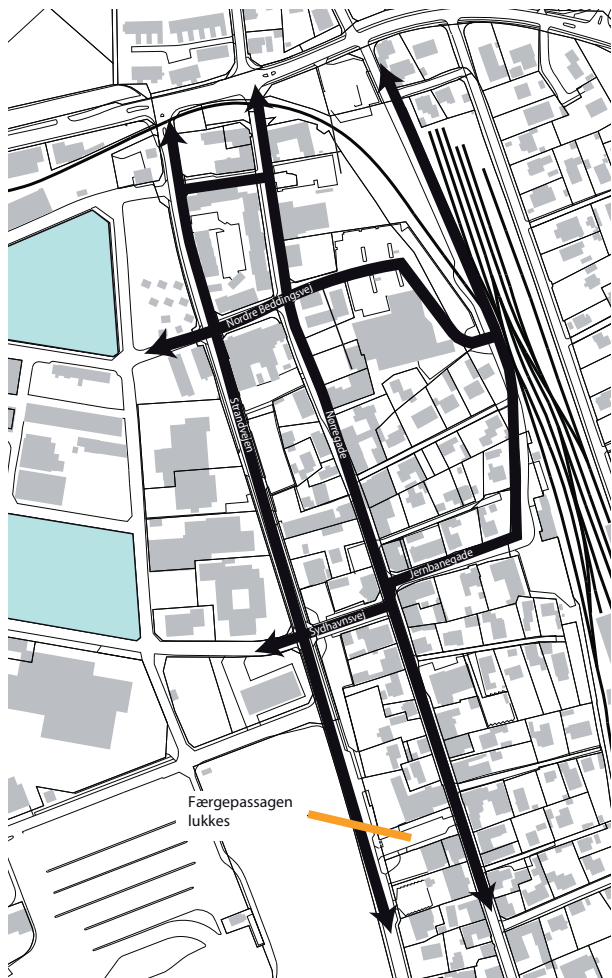
Trafikken i byen

Der skabes mulighed for at Færgepassagen ved Netto lukkes for gennemkørende trafik, så der etableres et torv på stedet. Ideen er at skabe en grøn forbindelse fra bymidten til de rekreative arealer på Mellemrummet.

Der foreligger et trafiksaneringsprojekt af Strandvejen mellem bymidten og Mellemrummet. Projektet sikrer bedre fodgængerovergange over Strandvejen og mulighed for cykelstier langs Strandvejen. Endvidere åbner Masterplan for Hundested havn muligheden for en sikker overgang af Strandvejen ved Nordre Beddingsvej. Det er et ønske at sikre at flere af forbindelserne bliver grønne.

Nye forbindelser

Hvis området omkring Lodsens Minde og biblioteket omdannes gennem opførelse af ny



Helhedsplanens forslag til trafikplan.

bebyggelse, er der skabt en unik mulighed for at binde byen sammen med havnen gennem en ny øst-vest gående akse ved Nordre Beddingsvej. Gøres Nordre Beddingsvej mere attraktiv, fx ved at anlægge et havnetorv og en bedre krydsning med Strandvejen, kan byen få et ansigt mod havnen og en forbindelse mellem by og havn er skabt for de mere "bløde trafikanter".

Herved kan bymidtens koncentration af handelsliv omkring den lange bygade forskybtes mod nordvest, og et nyt centralt område i byen vil opstå omkring Nordre Beddingsvej og krydsningen med henholdsvis Nørregade, Strandvejen og Kajgaden.

For at skabe sammenhæng i byen er der udpeget en række forbindelser for gående og cyklende, som skal styrkes. Det kan enten ske ved at trafiksikre dem, ved at friholde dem for bebyggelse, eller fx ved som foreslået på side 20, at bygge en gangbro ved baneterrænet.

Parkering

Mht. retningslinier for parkering henvises til gældende kommuneplan. Der er igangsat en parkeringsundersøgelse og vurderingerne fra undersøgelsen vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2009.



Forslag til havnetorv (Masterplan for Hundested havn).

Område A - Nørregade Nord

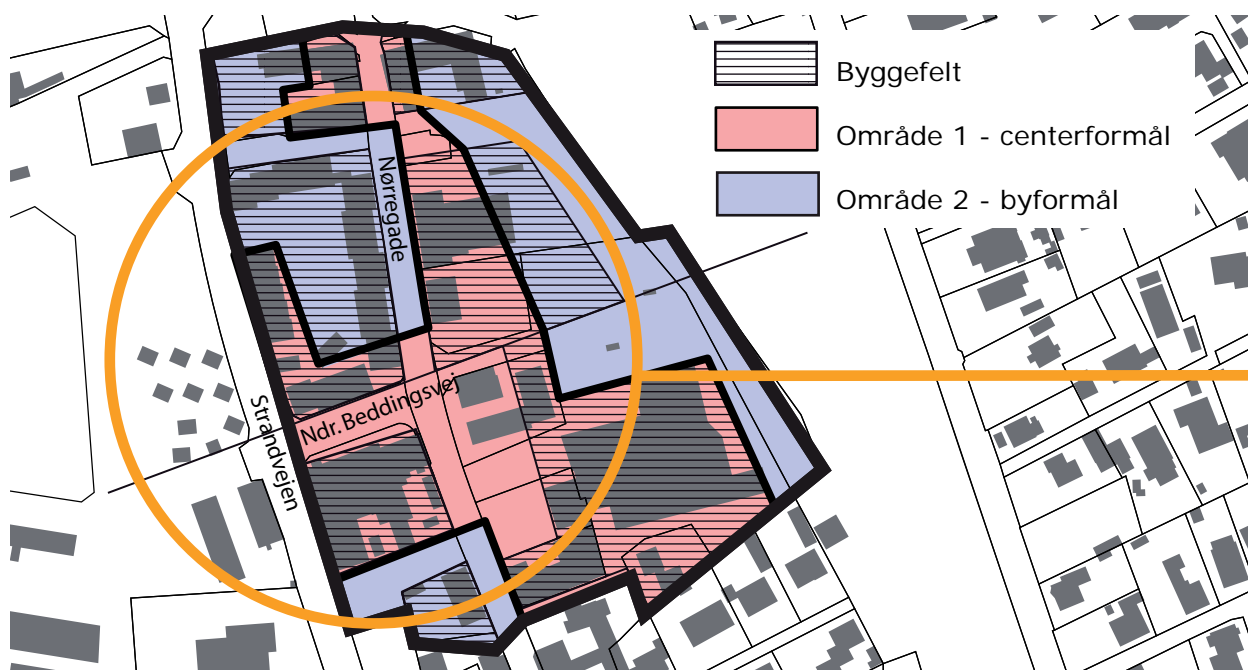
Nørregade Nord

Halsnæs Kommune ønsker at binde havnen og byen bedre sammen end det er tilfældet i dag. Derudover forventes området i den nordlige del af Nørregade omdannet i de kommende år, da Byrådet har besluttet at afhænde biblioteket og Lodsens Minde.

Nørregade Nord har karakter af tætte gader og en forholdsvis høj bebyggelse. Området grænser op mod havnen og ligger i tæt tilknytning til stranden Trekanten. Fra Nørregade er der visuel forbindelse til havnen mod vest og det grønne område langs banen mod øst. Ankommer man i bil til Hundested, møder

man oftest denne del af byen først. Området tiltrækker mange hundestedere og turister på grund af Gubben, kroen og Vaffelhjørnet. Den nordlige del af Nørregade rummer mange større bygninger, både de oprindelige bygninger som fx Lemches hus og Hundested kro og de nyere som fx SuperBest og boligkarreen mellem Nørregade og Strandvejen.

For at styrke forbindelsen mellem Nørregade og havnen er der i "Masterplan for Hundested Havn" forslået et havnetorv som centralt bindeled mellem Nordre Beddingsvej og Strandvejen. Herved får Nordre Beddingsvej



Retningslinier for Nørregade Nord

- Indenfor område 1 kan arealerne anvendes til centerformål fx detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle formål, offentlige formål og boliger. Der kan ikke etableres boliger i stueetage.
- Inden for område 2 kan arealerne anvendes til byformål, dvs. boligformål, erhverv, kulturelle formål, offentlige formål og privat service som fx café, restaurant, hotel og liberale erhverv. Området kan anvendes til erhverv under forudsætning af, at områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- På Nørregade fra Amtsvejen til Overdrevsvej og på tilstødende stier og pladser, må høje kældre og lokaler beliggende i stueetagen ikke indrettes eller anvendes til følgende former for butikker eller erhverv: pengeinstitutter, ejendomsmæglere, boligbutikker, kreditforeninger, forsikringselskaber, advokatkontorer og lignende.
- Ny bebyggelse i Nørregade Nord skal placeres indenfor de markerede byggefelt.
- Bebyggelse i Nørregade Nord må maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter.
- Bebyggelsen skal placeres langs Nørregade og indenfor 10 meter fra skel til Nørregade som vist på principskitsen side 16. Yderligere bebyggelse kan opføres på de bagvedliggende arealer i



en ny rolle som rekreativt forbindelsesled til havnen.

Ny bebyggelse

På de grunde, hvor Lodsens Minde og biblioteket ligger, åbnes der mulighed for at opføre en ny bebyggelse i op til 2½ etage. Stueetagerne forbeholdes butikker og andre publikumsrelaterede funktioner, for at understøtte Nørregade som hande­lsgade. På 1. og 2. sal kan der indrettes boliger og liberalt erhverv, således at området kan bruges døg-

net rundt. Etableres der et bredt for­to­v langs den nordlige side af Nordre Beddingsvej, vil grundlaget for et bymiljø, der kan forbinde havnen med byen være skabt.

Byggefelter

For at opfylde visionen om gode opholdsarealer langs Nørregade er pladser, stier og veje friholdt for bebyggelse. Byggefelterne er meget rummelige og skal fastlægges endeligt i en bebyggelsesplan i forbindelse med lokalplanlægning.



Eksempel på bebyggelse indenfor området. Der er ikke vist parkering til den nye bebyggelse.

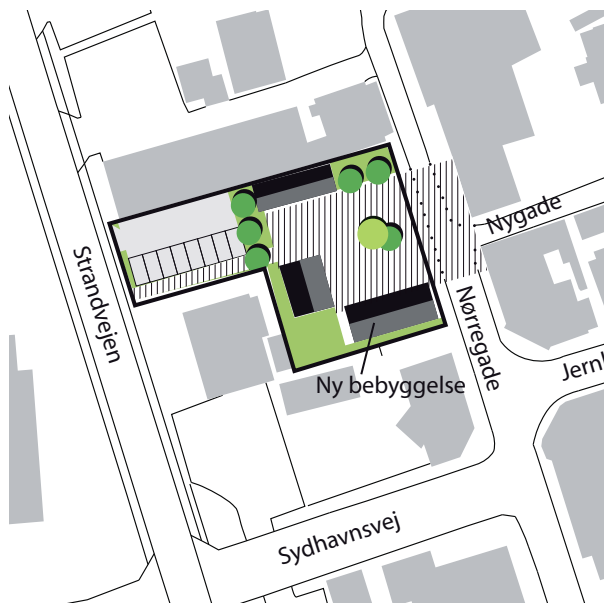
- op til 2 etager, men først efter at byg­gemuligheden langs Nørregade er udnyttet. Bebyggelsen skal dog respektere de i punkt 4 nævnte byggefelter.
- Bebyggelsesprocenten inden for område A under ét må maksimalt andrage 80.
- Ved opførelse af ny bebyggelse skal der sikres facade langs Nørregade. Parkering skal foregå på bagvedliggende arealer. Der er mulighed for at etablere parkeringskælder
- Ved opførelse af ny bebyggelse langs Nørregade skal facaden være åben og varieret, eksempelvis ved udspring, højdeforskel, materialeskift eller horisontale facadebrud.
- Ny bebyggelse skal relatere sig til Hundestedets oprindelige arkitektoniske udtryk (se side 4-5) enten i farver, tagbelægning, karakter eller materialer.
- Bebyggelse, der er synlig fra havnen, skal have åbne facader, der understøtter forbindelsen mellem havn og by.
- Ved opførelse af ny bebyggelse på grunden med Lodsens Minde og biblioteket skal der sikres offentlig sti­forbindelse gennem området, visuelle forbindelser mellem Nørregade og de bagvedliggende grønne friarealer.
- Parkeringskrav se side 13.

Område B - Nørregade Midt

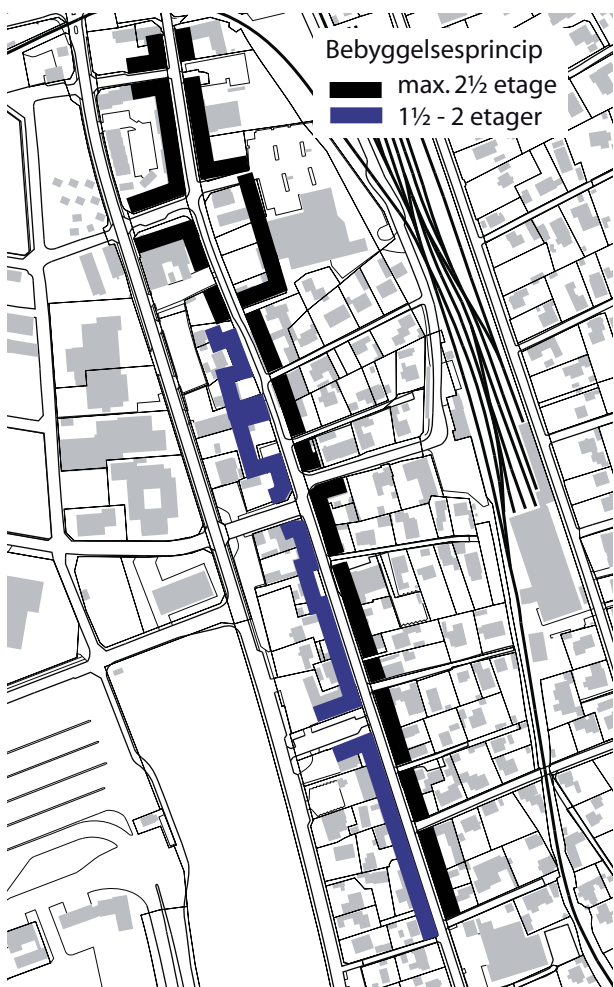
Nørregade Midt

Halsnæs Kommune ønsker at understøtte byens karakter med de mange passager og små pladser og da Byrådet har besluttet at afhænde Nørregade 22-26 - det tidligere turist- og erhvervskontor - er der mulighed for at udnytte et af byens potentialer her.

Nørregade Midt er byens centrale handelsstrøg. Det er i Nørregade man finder koncentrationen af butikker, men det er også en gade, der har været ramt af butikslukninger de senere år. Det karakteristiske i området er de mange byhuse, der enten er fritstående eller sammenbyggede, og som har en stor variation i placering, orientering og udtryk. Nørregades bebyggelsesstruktur er asymmetrisk, idet bygningerne på østsiden af Nørregade typisk er opført i 2½ etage, mens bygningerne på vestsiden typisk er opført i 1½-2 etager. Særligt er også de mange passager og mindre pladser langs Nørregade, samt de mange kig til Mellemrummet og havnen.



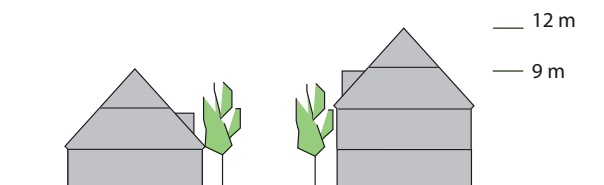
Planen viser et eksempel på ny bebyggelse mod syd og et offentligt torv på Nørregade 22-26.



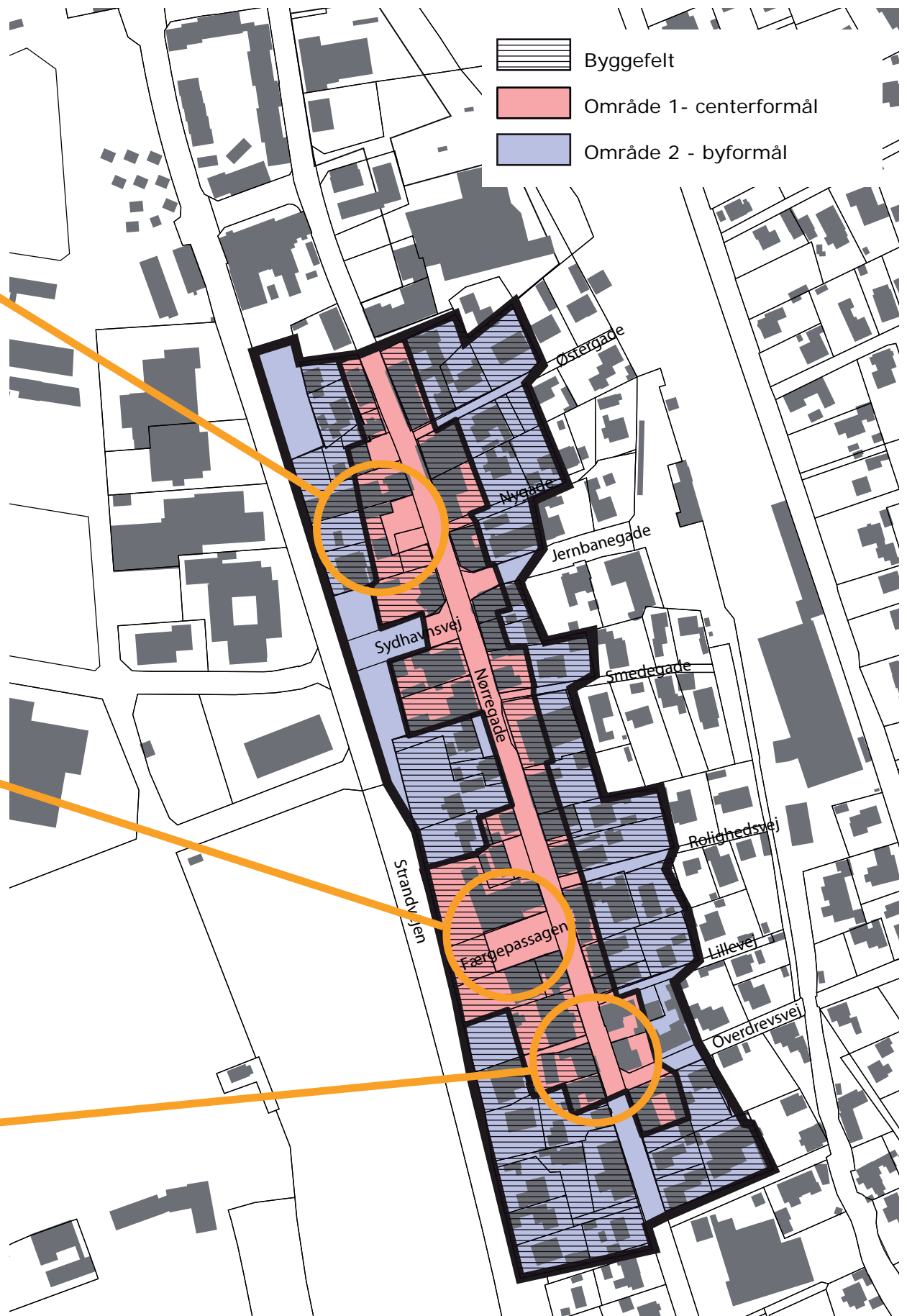
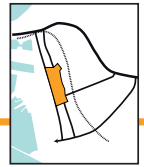
Planens hovedprincip bygger på et ønske om en randbebyggelse langs Nørregade i mellem 1½ og 2½ etager.



Planen ovenfor viser et eksempel på udformning af området ved Netto mellem Nørregade 48 og 52, hvis vejforbindelsen mellem Strandvejen og Nørregade lukkes.



Et snit gennem Nørregade, der viser bygningernes højde som den er fastsat i helhedsplanen.



Nye byrum

For at styrke butikslivet, er det vigtigt, at byen bliver attraktiv at bevæge sig rundt i. Med etablering af små nye byrum langs Nørregade, er rammerne skabt for mere byliv. To vigtige nye byrum i helhedsplanen ligger ved Nørregade 22-26, det tidligere turist- og erhvervskontor, og i krydset mellem Færgepassagen og Nørregade.

Ved Nørregade 22-26 sløjfes parkeringspladsen og der skabes mulighed for at opføre en ny bygning. Bygningen kan udgøre den tredje side i det lille offentlige torv. Parkeringspladserne etableres på vestsiden af grunden mod Strandvejen. Da bygningerne på grunden udgør en vigtig del af Hundestedets samlede bymiljø og da de ligger centralt i byen, foreslås de udpeget som bevaringsværdige.

I Færgepassagen ved Nørregade etableres et mindre bytorv ved at lukke gaden for gennemkørsel. Idéen er at skabe en grøn forbindelse til det rekreative område Melletrum-

met. Med de to nye torve er der skabt et par mindre oaser i byen, der kan gøre byen bedre at opholde sig i.

Bebyggelse langs Nørregade

Helhedsplanen understøtter den asymmetriske bebyggelsesstruktur i Nørregade ved at styrke lyset i Nørregades gaderum. Byggemulighederne justeres i planen, således at bebyggelse på Nørregades østlige side kan opføres i 2½ etage og i 1½-2 etager på den vestlige side.

Ned langs Nørregade friholdes en række byrum for bebyggelse, så der kan etableres mindre torve eller små grønne pletter. De friholdte arealer må kun anvendes til offentligt tilgængelige pladser og torve.

Retningslinier Nørregade Midt

- Inden for område 1 kan arealerne anvendes til centerformål fx detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle formål, offentlige formål og boliger. Der kan ikke etableres boliger i stueetage.
- Inden for område 2 kan arealerne anvendes til byformål, dvs. boligformål, erhverv, kulturelle formål, offentlige formål og privat service som fx café, restaurant, hotel og liberale erhverv. Området kan anvendes til erhverv under forudsætning af, at områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- På Nørregade fra Amtsvejen til Overdrevsvej og på tilstødende stier og pladser, må høje kældre og lokaler beliggende i stueetagen ikke indrettes eller anvendes til følgende former for butikker eller erhverv: pengeinstitutter, ejendomsmæglere, boligbutikker, kreditforeninger, forsikringselskaber, advokatkontorer og lignende.
- Ny bebyggelse i Nørregade Midt skal placeres inden for de markerede byggefelter.
- På østsiden af Nørregade, i område 1, må bebyggelse maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter.
- På vestsiden af Nørregade, i område 1, må bebyggelse opføres i 1½ eller 2 etager og højde til kip må ikke overstige 8,5 meter.
- Bebyggelsen inden for område 1 skal placeres langs Nørregade og inden for 10 meter fra skel til Nørregade som vist på principskitsen side 16. Yderligere bebyggelse kan opføres på de bagvedliggende arealer i op til 2 etager, men først efter at byggemuligheden langs Nørregade er udnyttet. Bebyggelsen skal dog respektere de i punkt 4 nævnte byggefelter.



Ved Færgepassagen åbnes der mulighed for en torvedannelse samt en grøn forbindelse til Mellemrummet.

- I område 2 må bebyggelsen maksimalt være 1½ etage og højde til kip må ikke overstige 8,5 meter.
- Ny bebyggelse langs Nørregade skal tilpasses det omkringliggende byggeri med blandet facade- og gavlbyggeri, enkeltstående og sammenbyggede huse, facadespring og give mulighed for passager og mindre pladser.
- Bebyggelsesprocenten for område B under ét må maksimalt være 75.
- Forbindelse til havnen skal sikres med kig og passager mellem Nørregade og Strandvejen.
- Nørregade 22 og 24 ønskes udpeget som bevaringsværdige gennem lokal- eller kommuneplanlægning.
- Ny bebyggelse på grunden Nørregade 22-26 skal opføres i 1½ etage og tilpasses det eksisterende byggeri på grunden.
- På grunden Nørregade 22-26 skal der etableres en plads mod Nørregade og sikres offentlig stiforbindelse mellem Nørregade og Strandvejen. Pladsen skal være offentlig tilgængelig
- Færgepassagen lukkes for gennemkørende trafik og der indrettes en mindre plads mod Nørregade. Der skal sikres en grøn forbindelse mellem Nørregade og Mellemrummet.
- Parkeringsarealer skal fortrinsvis placeres og betjenes fra Strandvejen. Yderligere parkeringskrav se side 13.

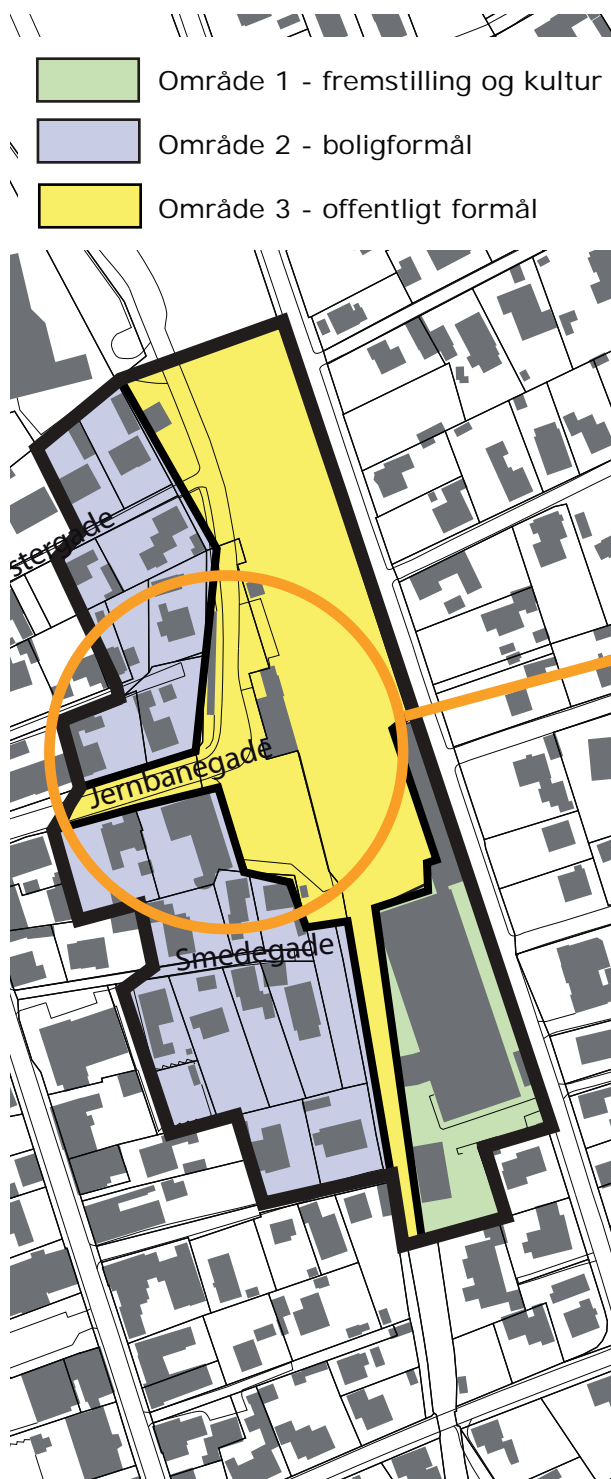
Område C - Stationsområdet

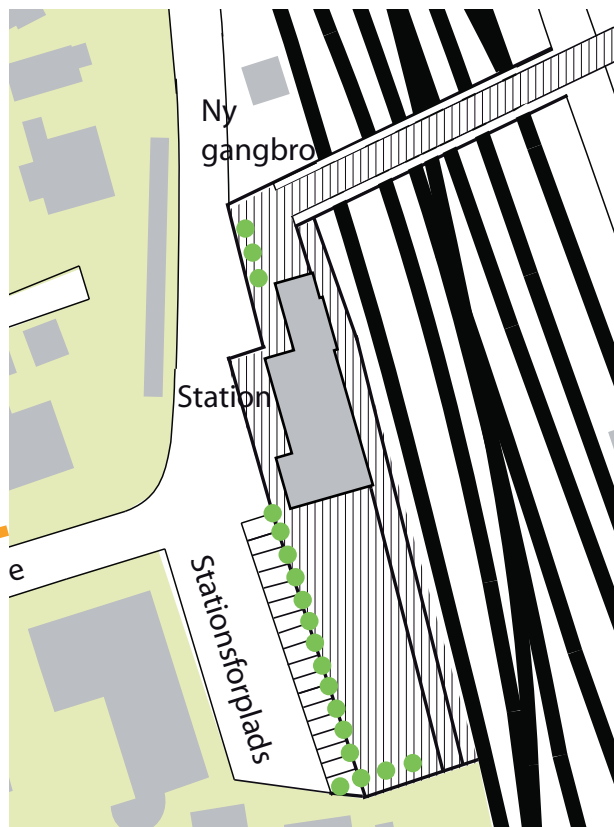
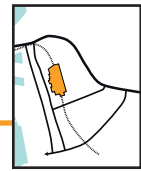
Halsnæs Kommune ønsker at forskønne området ved stationen, således at ankomsten til byen med tog bliver attraktiv. Derudover er der et ønske om at binde byen bedre sammen på tværs af banen.

Området er karakteriseret ved store arealer med tekniske anlæg såsom banearaler og værkstedsbygninger samt af et boligområde. Området rummer også byens turistkontor og en lokal forening. Boligområdet ligger mellem Nørregades tætte bymidte og banens åbne landskab. Boligerne er klassiske byhuse med forhaver. Facaderne er typisk glatpudsede eller med røde eller gule sten og husene har primært røde tegltag. Området binder Nørregade visuelt sammen med byens østlige villakvarterer, gennem de mange kig. Stationsområdet er bundet sammen med Nørregade gennem mange stikveje, hvoraf Jernbanegade er den bredeste. Den fungerer som bygade og udgør en vigtig visuel forbindelse fra stationen ned til havnen.

En af visionerne i helhedsplanen er at skabe forbindelser i bymidten. For at binde det østlige villakvarter bedre sammen med bymidten, stilles der forslag om, at der etableres en gangbro over banearialet. Nødvendigheden af en forbindelse over banen aktualiseres af ønsket om at anvende værkstedsbygningerne på den østlige side af banen til andet formål. Hovedstadens Lokalbaner har ikke aktuelle planer om at afhænde rangerarealerne. Skulle det blive aktuelt at byudvikle arealerne, vil det yderligere øge behovet for en forbindelse over banen.

Stationen er en af livsnerverne i byen og det første man oplever ved ankomsten til byen med tog. Stationsforpladsen kan forskønnes ved hjælp af ændret belægning, belysning og grønne elementer, så det bliver et indbydende opholdssted og et område som inspirerer til et besøg i byen.





Et forslag til ombygning af stationsforpladsen, der indebærer opførelsen af en bro over banen, nye parkeringspladser og beplantning.

Retningslinier for Stationsområdet

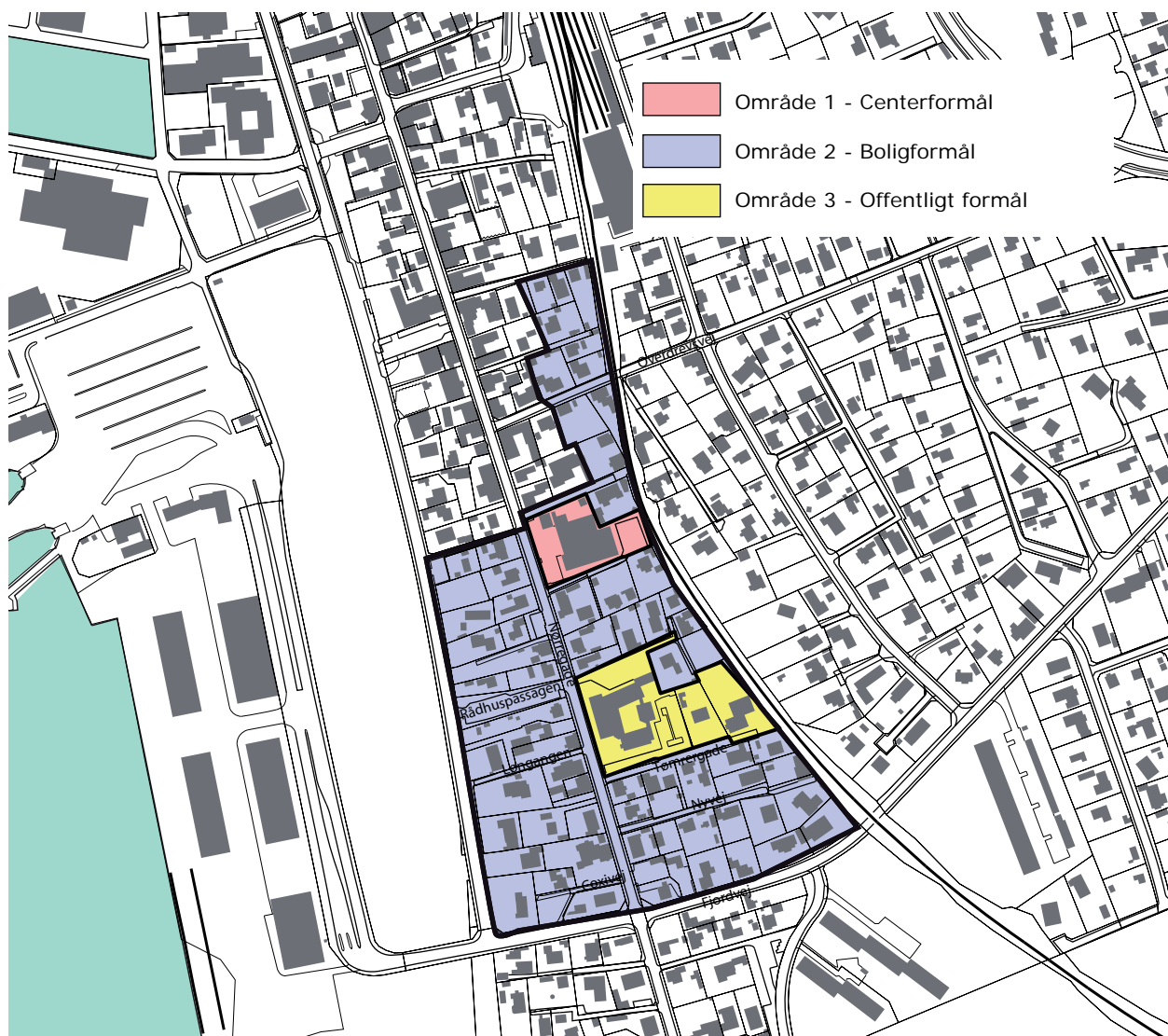
- Inden for område 1 kan arealerne anvendes til fremstillingserhverv, lager og kulturelle formål.
- Indenfor område 2 kan arealerne anvendes til boligformål. Der kan i begrænset omfang indpasses anvendelser til offentlige formål, grønne områder og fællesanlæg samt aktiviteter der ligner disse. Der kan også drives ikke genvejende erhverv indenfor området under forudsætning af, at områdets primære karakter af boligområde ikke ændres.
- Inden for område 3 kan arealerne anvendes til offentligt formål som blandt andet jernbanestation, turistinformation, foreninger, sporarealer, stationsforplads og vej.
- Indenfor område 1 og 3 kan der kun opføres enkelte mindre bygninger.
- Indenfor område 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
- Indenfor område 2 må bebyggelsen opføres i 1½ etage med en maksimal højde på 8,5 meter.
- Ny bebyggelse i område 2 skal tilpasses områdets karakter i form af enkeltstående huse med forhaver.
- Den eksisterende stiforbindelse langs banen fra stationen til overdrejsvej skal sikres.
- Parkeringskrav se side 13.

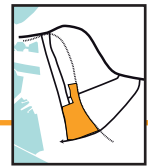
Område D - Nørregade Syd

Byrådet har besluttet, at biblioteket skal flytte til det tidligere Rådhus. Derfor ønskes der på sigt skabt et bedre byrum omkring bygningen fx gennem omlægning af belægning, ny beplantning eller lignende.

Nørregade Syd er overvejende et boligområde. To store bygningskomplekser; SuperBrugsen og det tidligere Rådhus, ligger som øer i området. Den vestlige del af boligområdet er karakteriseret ved store smalle grunde og en meget åben bebyggelse ned mod Mellemrummet. Husene orienterer sig henholds-

vis mod Nørregade og mod Strandvejen. Der er flere slipper og passager fra Nørregade ned mod vandet, hvoraf en del er blinde. Boligerne i den østlige del af området ligger på lukkede stikveje, der udgår fra Nørregade. Helhedsplanen ændrer ikke ved anvendelsen i den sydlige del af Nørregade, bortset fra at det ikke i fremtiden skal være muligt at placere detailhandel uden for det område, hvor SuperBrugsen ligger. Området skal fastholdes som et bynært boligområde og den specielle struktur med for- og baghuse og de mange passager ønskes styrket.





Retningslinier for Nørregade Syd

- Inden for område 1 kan arealerne anvendes til detailhandel, erhverv, kulturelle formål, offentlige formål og privat service, som fx café, restaurant, hotel og liberale erhverv. Indenfor område 1 må der ikke etableres boliger.
- Indenfor område 2 kan arealerne anvendes til boligformål. Der kan i begrænset omfang indpasses anvendelser til offentlige formål, liberalt erhverv, gallerier, småværksteder med butik, grønne områder og fællesanlæg samt aktiviteter der ligner disse. Det skal ske under forudsætning af, dels at det ikke er genegivende og dels at områdets primære karakter af boligområde ikke ændres.
- Inden for område 3 kan arealerne anvendes til offentligt formål, liberalt erhverv og lign. Der skal skabes mulighed for at gøre udearealerne foran det tidligere Rådhus attraktive.
- Indenfor område 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.
- Indenfor område 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom og bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage.
- Indenfor område 3 må bebyggelsesprocenten for matrikel 3fm (det tidligere rådhus) ikke overstige 60, og i resten af området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager.
- Ny bebyggelse skal opføres som enkeltstående huse og tilpasse sig områdets karakter.
- Parkeringskrav se side 13.

Det videre arbejde

Formålet med denne helhedsplan er at fastlægge de overordnede rammer for den fremtidige planlægning af Hundested bymidte. Helhedsplanen giver ikke i sig selv mulighed for at opføre nye større byggerier. Helhedsplanen skal indarbejdes i Kommuneplan 2009. Herefter kan der udarbejdes supplerende lokalplaner, før intentionerne i planen kan realiseres.

Som opfølgning på helhedsplanen vil Halsnæs Kommune igangsætte udarbejdelse af de nødvendige lokalplaner. Efter at lokalplanerne har været i offentlig høring og vedtaget endeligt, kan de nye byggeprojekter i bymidten realiseres. Investeringer i byrum, trafik, saneringer mm. vil afhænge af de kommende års budgetlægning i Halsnæs kommune.

Vedtaget af Byrådet 7. oktober 2008



Helge Friis
Borgmester



Michael Graatang
Kommunaldirektør

Halsnæs Kommune
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Telefon 4778 4000
E-mail mail@halsnaes.dk
www.halsnaes.dk