



Halsnæs
Kommune

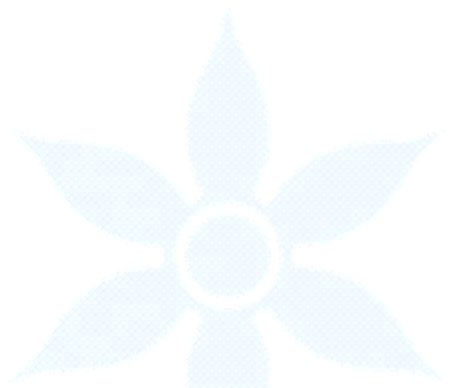


*Lokalplan 93
for et vejaræel og en ny kaj ved
sydmolen i Trafikhavnen*

marts 2010



Natur og Udvikling



*Redelighed
Helhed
Mulighed*



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

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/23064

Kommunenr. 260

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



Indholdsfortegnelse

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

Bilag

Kortbilag 1	Områdets afgrænsning
Kortbilag 2	Byggefelter
Kortbilag 3	Oplag af gods og containere
Kortbilag 4	Afskærmning mod "Mellemrummet"
Kortbilag 5	Placering af depotbokse, gods og maskiner i delområde A

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I august 2006 vedtog Byrådet i Hundested Kommune at igangsætte en planlægning for den del af Fjordvej, der ligger vest for Strandvejen. Formålet med dette arbejde skulle være at nedlægge den korte øst-vestgående del af vejen fra Strandvejen og vestpå samt at udlægge resten af vejarealet op til det gamle færgeterminalområde til havneformål for Hundested Havn I/S. Et vigtigt element i arbejdet er havnearealets præsentation mod byen, herunder eventuel afskærmning mod det rekreative område "Mellemrummet".

I foråret 2007 fik Hundested Havn tilladelse af Kystdirektoratet til at etablere en opfyldning og et bulkkajanlæg langs den sydlige mole i Sydhavnen. Frederiksværk-Hundested Kommune vedtog i oktober 2007 at igangsætte en planlægning for den nye kaj, herunder fastlægge de områder, hvor der vil kunne opbevares containere i havnen. I september 2008 vedtog Halsnæs Kommune at udvide lokalplanen til at omfatte et større opfyldningsareal, og muliggøre et anlæg til sand, grus og sten på kajområdet.

Lokalplanens formål bliver at fastlægge anvendelsen for de to arealer, overføre dem til byzone, fastlægge byggefelter for eventuelt nybyggeri og fastlægge en afskærmning mod Mellemrummet. Den øst-vestgående del af Fjordvej bliver lagt ind under rammeområdet for Mellemrummet.



Øst for Mellemrummet ligger Hundested By. I 2008 blev der udarbejdet en helhedsplan for Hundested midtby, og her er et meget vigtigt element forbindelsen mellem byen og vandet. Både fysisk med veje og stier men i meget høj grad også visuelt, hvor det er vigtigt at sikre gode kikker ned gennem havnen og ud til fjorden. En måde at sikre disse kikker på er, at planlægge aktiviteter og især byggeri på havneområdet, så det tager mest muligt hensyn til baglandet. Det kunne for eksempel ske, ved at placere nyt byggeri vinkelret på byen, hvorved det kun var gavlene, der



”skyggede” for udsigten i stedet for de lange facader. Tilsvarende bør det sikres, at der i de ”huller” der er mellem den eksisterende bebyggelse, ikke placeres høje faste genstande eller større oplag.

Samtidig er det også vigtigt at sikre havens drift og fremtidsmuligheder på en fornuftig måde.

I forbindelse med anvendelsen af det opfyldte område langs den sydlige mole er der opstillet en række bestemmelser for at sikre en fornuftig drift af havnen og samtidig tage hensyn til det visuelle udtryk. Der er blandt andet restriktioner på højden af oplag, og hvilke områder, der må oplagres noget i, ligesom der er krav til udseendet til faste anlæg.

For at imødegå gener i forhold til Hundested by er der også indført bestemmelser om støj, støv og lignende fra aktiviteterne i området.

Eksisterende forhold

Fjordvej er den gamle færgevej, men siden nedlæggelsen af Grenå-Hundested færgeruten for nogle år siden, har vejen kun fungeret som sekundær adgangsvej til trafikhavnen. Det er besluttet, at vejadgangen til Hundested Havn fremover skal være via Færgevejen, og at Fjordvej skal nedlægges vest for Strandvejen. Den korte øst-vestgående del skal nedlægges helt, hvorved der kan skabes en direkte forbindelse mellem Mellemrummet og strandengen syd for Fjordvej. Den nord-sydgående del bliver allerede i dag i mindre omfang brugt til midlertidig oplagring af gods, og vil fremover blive en inddraget til havneformål til containeropbevaring og eventuelle pakhuse/ erhvervsbyggeri.

Området, hvor der skal fyldes op og etableres bulk-kaj, er i dag vand-areal. Opfyldningen vil følge ud langs den sydligste mole i havnen og vil supplere de nuværende nord-sydgående kajarealer. Sydhavnen anvendes generelt som trafikhavn med tilhørende pakhuse og områder, hvor der oplagres gods. I Nordhavnen ligger der også forskellige virksomheder, mens havneaktiviteterne primært er begrænset til fiskeri, bådeværft og lystbåde.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens retningslinjer for så vidt angår kapitel 5 om vand, indtil de er overtaget af vandplanerne. Øvrige retningslinjer er overtaget af kommuneplanen.

Kommuneplan 2009 for Halsnæs Kommune

Den hidtidige kommuneplan for Hundested Kommune indeholdt ikke bestemmelser for lokalplanens område (se bilag 1). Efter vedtagelse af Kommuneplan 2009 vil der gælde følgende bestemmelser for lokalplanområdet:

Område nr. og navn	Zoneforhold	Anvendelse	Min. grundstørrelse	Max. bebygelsesprocent	Max. etageareal	Andet
--------------------	-------------	------------	---------------------	------------------------	-----------------	-------



8.E4 Sydhavnen	Byzone	Havneformål, havnerelateret erhverv	-	60	2 etager, maks. 11 meter	Området kan anvendes til havnerelaterede erhverv
8.R9 Mellemlummet	Landzone	Bynært rekreativt område i nord Naturområde, strandeng i syd	Kan ikke udstyckes	Der må ikke opføres bebyggelse	-	

Støj

Lokalplanområdet ligger i et erhvervsområde. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjende virksomhed i et omfang, der ikke medfører overskridelse af grænseværdierne i de nærliggende center- og boligområder.

De vejledende grænseværdier er (dag, aften/ weekend, nat i dB(A)):

Centerområde 55, 45, 40

Boligområde 45, 40, 35

Inden aktiviteter påbegyndes eller ændres væsentligt, skal ejeren eller brugeren foretage støjmålinger/ beregninger, som viser, at støjen fra den enkelte og de samlede aktiviteter på havnen ikke overskrider grænseværdierne i boligområderne i henhold til gældende bestemmelser.

Deklarationer

Der er tinglyst en række deklamationer på matr.nr. 1p Hundested By, Torup. Kun en af deklamationerne, der har betydning for lokalplanen.

Deklaration tinglyst 13. april 1976 om byggelinier langs den nord sydgående del af Fjordvej kan aflyses, da vejen nedlægges.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.



Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er vurderet, at den ny bulkkaj ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt, da de to områder ligger i eller op til et eksisterende havneområde i byzone, som i forvejen anvendes til kajformål, oplagring og pakhuse. Der er i lokalplanen indsat bestemmelser om, at der ikke må etableres høje faste anlæg på det nye areal langs den sydlige mole. Det vil således være selve kajarealet samt en afgrænset firkantet ret lang boks og en midlertidig opbevaring af gods i forbindelse med lastning og losning af skibe, som vil være på området. Det er vurderet at have en begrænset betydning for oplevelsen af kystlandskabet, hvor det vil i stort omfang vil blive oplevet som en del af den eksisterende havn. Den nye bulkkaj er desuden vurderet at have begrænset betydning, hvis det ses fra den højtliggende del af byen, idet det stadig vil ses i sammenhæng med resten af havnen, men havnen vil syne af at have et større volumen, ligesom man vil fornemme, at der er blevet længere til havet. Lokalplanen ændrer ikke på de allerede eksisterende forhold i øvrigt.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om Miljøvurdering, og der er udarbejdet en miljøvurdering, der ser på fire forhold. Det er landskabelig værdi, luftforurening (støv), trafikafvikling og støj.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes. Der kan dog ikke opføres egentlige bygninger i området men visse former for faste anlæg.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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



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

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

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

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

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

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



Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for tre områder i Hundested Havn's sydlige del (delområde A, B og C). Det er at sikre:

- 1.1 At overføre to områder (A og B) til byzone.
- 1.2 At fastsætte anvendelsen af områderne A og B til havneformål.
- 1.3 At regulere anvendelsen af havnearealerne, herunder friholde dele af dem fra byggeri, faste anlæg og visse former for faste oplag.
- 1.4 At fastholde et mindre område (C) i landzone til anvendelse til rekreative aktiviteter.
- 1.5 At muliggøre en nedlæggelse af vejareal i delområderne B og C.
- 1.6 At sikre en afskærmning mellem havneområderne og det rekreative område "Mellemrummet".
- 1.7 At sikre mulighed for en fremtidig sammenhæng mellem byen og havnen/ vandet ved at sikre nogle kik gennem lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Hundested By, Torup: dele af 1p og 7000x, endnu ikke matrikulerede opfyldte arealer samt hele 7000aa. 7000x og 7000aa er vejarealer

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C.
Delområde A omfatter et opfyldt areal langs den sydlige mole i havnen, dele af matr.nr. 1 p og umatrikuleret område. Området overføres til byzone.
Delområde B omfatter den nord-sydgående del af Fjordvej, dele af matr.nr. 1p og 7000aa. Området overføres til byzone.
Delområde C omfatter den øst-vestgående del af Fjordvej, dele af matr.nr. 7000x og 7000aa. Området forbliver i landzone.
- 2.3 Med offentliggørelsen af Byrådets endelige godkendelse af lokalplan 93 overføres delområderne A og B fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2



- 3.1 Delområde A: Havneformål og kaj anlæg. Området må ikke benyttes til bebyggelse, permanent eller længerevarende oplagring af gods, nogen form for oplagring af containere eller etablering af faste og flytbare anlæg med en højde på over 1,0 meter over kajniveau.
Jf. §§ 7.1, 8.1 og 9.1 er det dog muligt at etablere et anlæg til opbevaring af sand, grus og sten, der indskibes som råstoffer, sorteres på et sorteringsanlæg og efterfølgende opbevares i faste depotbokse eller omkring boksene. Det kræves, at ejer/ bruger kan påvises, at støjgrænserne ikke vil blive overskredet i de nærliggende boligområder, jf. § 11.
- 3.2 Delområde B: Havneformål. Området må anvendes til pakhushbebyggelse i de på kortbilag 2 viste byggefelter og alene til indendørs og udendørs oplagring af gods og containere som angivet i § 9.2. Enkelte områder må ikke anvendes til oplag. Der må etableres faste anlæg med en højde på op til 2,0 meter over niveau. Der skal etableres en afskærmning langs kanten af området ind mod det rekreative område "Mellemrummet", se også § 9.5. Oplag af containere skal ophøre, når det nye havneareal mellem nord- og sydhavnen tages i brug til containere (omfattet af lokalplan 97).
- 3.3 Delområde C: Rekreativt formål. Området må anvendes til offentligt rekreativt grønt område. Området må ikke anvendes til bebyggelse, oplag eller lignende.
- 3.4 Gods, der opbevares i delområde A og B, samt containere i delområde B, skal være gods, der er kommet med skib, eller som skal sendes videre med skib. Områderne må ikke anvendes til ikke havnerelateret gods og containere.
- 3.5 Der må ikke etableres beboelse eller anden støjfølsom anvendelse i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 De opfyldte arealer i delområde A og de tidligere vejarealer i delområde B må sammenlægges med matr.nr. 1p, eller de kan udstykkes som selvstændige matrikler helt eller delvist. Det tidligere vejareal i delområde C må sammenlægges med matr.nr. 98 (Mellemrummet).
- 4.2 Ved matrikulære ændringer skal der tages hensyn til eventuelle ældre forureninger, så ikke større arealer bliver angivet som forurenede.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Hovedparten af delområderne A og B kan anvendes til trafikareal til tung trafik. Områderne skal udformes under hensyntagen til denne trafik og sikkerheden.
- 5.2 Der skal anlægges de nødvendige parkeringspladser for medarbejdere og havnens køretøjer, samt skabes mulighed for eventuel kortvarig parkering af lastbiler i delområde B, hvis dette ikke findes andre steder på havnearealerne.
- 5.3 Arealer omkring sand-, grus- og sten-depotet og veje hertil skal forsynes med fast belægning.



- 5.4 Vejarealerne i delområderne B og C skal nedlægges ved en normal nedlæggelsesprocedure i henhold til vejlovgivningen af hensyn til en permanent anvendelse til havneformål henholdsvis rekreativt formål.
- 5.5 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 I delområde A kan der etableres op til 12 depotbokse til at opbevare sand, grus og sten i. De skal placeres med den lukkede side parallelt med den oprindelige sydlige mole med læsseåbning mod nord. Se kortbilag 5.
- 7.2 Der kan opføres yderligere pakhuse i delområde B, i de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- 7.3 Der kan ikke etableres nogen form for bebyggelse i delområde A og C samt i delområde B udenfor byggefeltterne.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Depotboksene i delområde A må ikke være højere end 6,0 meter. De skal fremstå ensartet og enten udføres i svært tømmer, brun-sort spunsjern eller dæmpet farvede betonelementer opdelt lodret eller vandret eventuelt med stolper i jern eller beton. De enkelte depotbokse må ikke være større end 10x10 meter i grundplan og skal placeres på en lang linie parallelt med den oprindelige sydlige moles sydside. Eventuelle vejnings-, sorterings-, læsse- og lossemaskiner skal placeres nord for depotboksene og afskærmes visuelt mod byen (øst) og fjorden (vest). Afskærmningen kan udformes, så den kan fungere som støjskærm. Farverne skal vælges, så de gøre anlægget så neutralt som muligt. Se kortbilag 5.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten i delområde B må ikke overstige 50. (Byggefelterne vil dog nok være den begrænsende faktor).
- 8.3 Pakhuse skal have tagryg parallelt med kajen og de eksisterende pakhuse. Erstattes de eksisterende pakhuse af nye, der placeres med tagryggen vinkelret på kajen og dermed med gavlen mod byen, hvilket vil sikre et bedre kik gennem havneområdet fra byen, kan det også ske i delområde B. Pakhuse skal opføres med symmetrisk saddeltag.
- 8.4 Ingen del af pakhusede må være højere end 8,5 meter målt fra terræn. Pakhusenes sokkelkote må ikke være lavere end 1,46DVR90 af hensyn til mulige oversvømmelser.



- 8.5 Pakhuse skal opføres med facader af metalplader i en dæmpet blå eller mørk grå farve. Tagbeklædning skal holdes i en dæmpet grå eller mørk grå farve. Andre materialer og farver kan anvendes på mindre bygningsdele og partier. Etableres der åbninger i facader eller gavle, der vender mod øst (byen), skal disse forsyne med døre eller porte holdt i samme materialer og farver som resten af pakhuset.
- 8.6 Containere må ikke anvendes som bygninger.
- 8.7 Mindre skure skal opføres i de samme materialer og med de samme farver som pakhusene eller i træ, der kan males i samme farver som pakhusene eller stå i naturtræ eventuelt behandlet med gennemsigtig olie.
- 8.8 Der må skiltes på bygningerne i delområde B. Skiltene må ikke placeres på de bygningssider, der vender mod øst (byen). Der må kun skiltes for de firmaer, der har hjemme i de pågældende bygninger. Skiltene skal tilpasses bygningens farver og materialer og skal holdes små. (De skal ikke fungere som reklameskilte, men kun vise, hvem der bor der.)
Der må desuden opsættes mindre vejledende skiltning på bygninger.
Skilte må kun være belyst med spots eller indirekte belysning af "udskårne" bogstaver.
Der skal søges om al skiltning.
- 8.9 Byggeri skal opfylde kravene i "tilgængelighed for alle DS 3028".

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 I delområde A må der kun opbevares gods kortvarigt, og der må slet ikke opbevares containere. Gods må ikke opbevares i en højde på over 4,0 meter over kajniveau, dog 6,0 meter over kajniveau umiddelbart nord for depotboksene, når de er etableret og kan skærme.
I forbindelse med sand-, grus- og stendepotet må der i depotet ikke opbevares sand og andre lette materialer i en højde over 6,0 meter (altså over kanten på depotboksene), hvis de kan give støvgener, og totalt ikke højere end 7,0 meter.
I depotboksene og på arealerne mellem boksene og den 200 meter lange del af den nye kaj, må der opbevares sand-, sten- og grus i længere tid.
I forbindelse med losning af skibe med råstoffer fra søen, kan der benyttes et transportbånd, der kan være højere end 8,5 meter mens losningen står på. Der må ikke etableres transportbånd eller sorteringsanlæg over depotboksenes højde i øvrigt.
Se kortbilag 5.

Det skal sikres, at eventuelle støvgener fra sand-, grus- og stenaktiviteterne inklusiv køre- og arbejdsarealer bliver afhjulpet. Det kan ske gennem vanding/ oversprinkling, afskærmning, tildækning eller andre foranstaltninger efter, hvad der er mest effektivt og hensigtsmæssigt.
- 9.2 I delområde B kan der indrettes arealer til opbevaring af containere og gods som vist på kortbilag 3. I område 1 må der opbevares containere og gods i en højde på op til 6,0 meter over arealets niveau. I område 2 må der ikke opbevares noget af hensyn til kikkene fra byen mod havnen og vandet. Endelig må der i område 3 opbevares gods i en højde på op til 4,0 meter over arealets niveau.



- 9.3 Der må opsættes belysning i området til havnens drift. Det skal sikres, at belysningen udformes således, at den generer skibstrafikken mindst muligt, og der skal gøres en ekstra indsats for at undgå gener i områderne øst for havnen ved hjælp af afskærmning, belysningens højde eller på anden vis.
- 9.4 Der må ikke opstilles nogen fritstående skilte i området. Undtaget herfra er mindre vejledende skilte i delområde A og B. Skilte må ikke være belyste.
- 9.5 Der skal etableres en afskærmning mod det rekreative område øst for havnen, "Mellemrummet", som vist på kortbilag 4.
Afskærmningen skal bestå af en bevoksning af almindelig hvidtjorn (crataegus laevigata). Ud for område 2 (§9.2) må der ikke plantes. Ud for område 3 skal der plantes en brudt række træer, således at afskærmningen nogle steder er meget åben og andre steder ret tæt. Princippet for den brudte beplantningsrække kan ses på kortbilag 4.
Hvidtjorn er et ret lille træ, som er hårdført, og som har nogle flotte farver med hvide blomster om foråret og røde bær om efteråret. Den brudte afskærmning har til formål at markere grænsen til havnen samtidig med at havnen ikke skjules og de vigtige sigtelinier bevares for udsyn mod vandet.
- 9.6 Der må hegnes med faste hegn i en højde på op til 2,0 meter langs sydsiden af delområde A. Disse faste hegn skal fremstå som et træhegn, f.eks. med vandretliggende planker og stolper af træ eller stål. Hvis det af hensyn til havnens drift er nødvendigt med et mere solidt hegn, kan det faste hegn suppleres med et sådant på indersiden i samme højde. Der kan desuden opsættes op til 4,0 meter høje faste hegn i samme materialer som ovennævnte eller som depotboksene, umiddelbart omkring maskiner m.m. nord for depotboksene for at tage støv- og støjgener i forhold til boligområderne. Se kortbilag 5.
I tilfælde af en nødvendig terrorsikring af havnen, kan der opsættes et trådhegn langs havnens grænse i delområde B. Et sådant hegn må ikke være højere end 3,0 meter.
- 9.7 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Undtaget herfra er delområde A, der må fyldes op til en højde svarende til eksisterende kajanlæg i Trafikhavnen i øvrigt.
- 9.8 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet brug.
- 9.9 Inden for planens område må der ikke hensættes uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og skurvogne.
- 9.10 Der må ikke i området oplagres noget, der efter kommunens vurdering frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende, undtaget dog gods til ind- eller udskibning, herunder containere i delområde B.
Gods og containere skal i øvrigt oplagres på en måde, så arealet set udefra ikke virker stærkt rodet, men med udgangspunkt i, at det er et havneområde, hvor der arbejdes.
- 9.11 Fritstående antennemaster og lignende må ikke stilles op i lokalplanområdet. Undtaget er belysningsanlæg til havnearealerne.



§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af deklaration om byggelinier tinglyst den 13. april 1976 indenfor lokalplanens område.

§ 11 Støjforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18.

- 11.1 Den samlede aktivitet i havnen såvel som enkeltaktiviteter må ikke støje så meget, at de vejledende støjgrænser for de nærliggende center- og boligområder overskrides dag-, aften- og nattetimer.
- 11.2 Det er en forudsætning for områdets brug, at der inden ændringer i brugen af området er redegjort for støjbelastningen og foranstaltninger til at forhindre støjbelastning/overskridelse af støjgrænserne jf. ovenfor.
- 11.3 Byrådet kan i henhold til Lov om Miljøbeskyttelse meddele påbud om nedbringelse af støjbelastningen for naboområderne.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 12.1 Opfyldningen i havnen kræver tilladelse fra Kystdirektoratet. Der er den 23. marts 2007 givet tilladelse til opfyldning og etablering af 100 meter kaj, en mindre del af delområde A. Der er den 23. januar 2008 søgt om tilladelse til at udvide opfyldningen, så den omfatter hele det areal, der er omfattet af delområde A. Kystdirektoratet har givet tilladelse hertil den 30. januar 2008.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.

- 13.1 Inden nogen form for erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal der være udført den i § 9.5 angivne afskærmning mod det rekreative område "Mellemrummet".
- 13.2 Inden nogen ny større eller støjende aktivitet, eller større ændring af en eksisterende aktivitet, igangsættes, skal det jf. § 11.2 være vist, at støjgrænserne kan overholdes.

§ 14 Tilsyn og dispensation.

- 14.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 14.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 93 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 15. september 2009 og har været i høring fra den 6. oktober til den 2. december 2009.

Således endelig vedtaget som lokalplan 93, af Halsnæs Byråd den 9. marts 2010.




Helge Friis
borgmester




Michael Graatang
kommunaldirektør




Sag Lokalplan 93 for ny bulkkaj i Hundested Sydhavn Emne Områdets afgrænsning	Sags nr. 93
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. Jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato April 2009



Sag Lokalplan 93 for ny bulkkaj i Hundested Sydhavn Emne Byggefelter	Sags nr. 93
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. Jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato April 2009




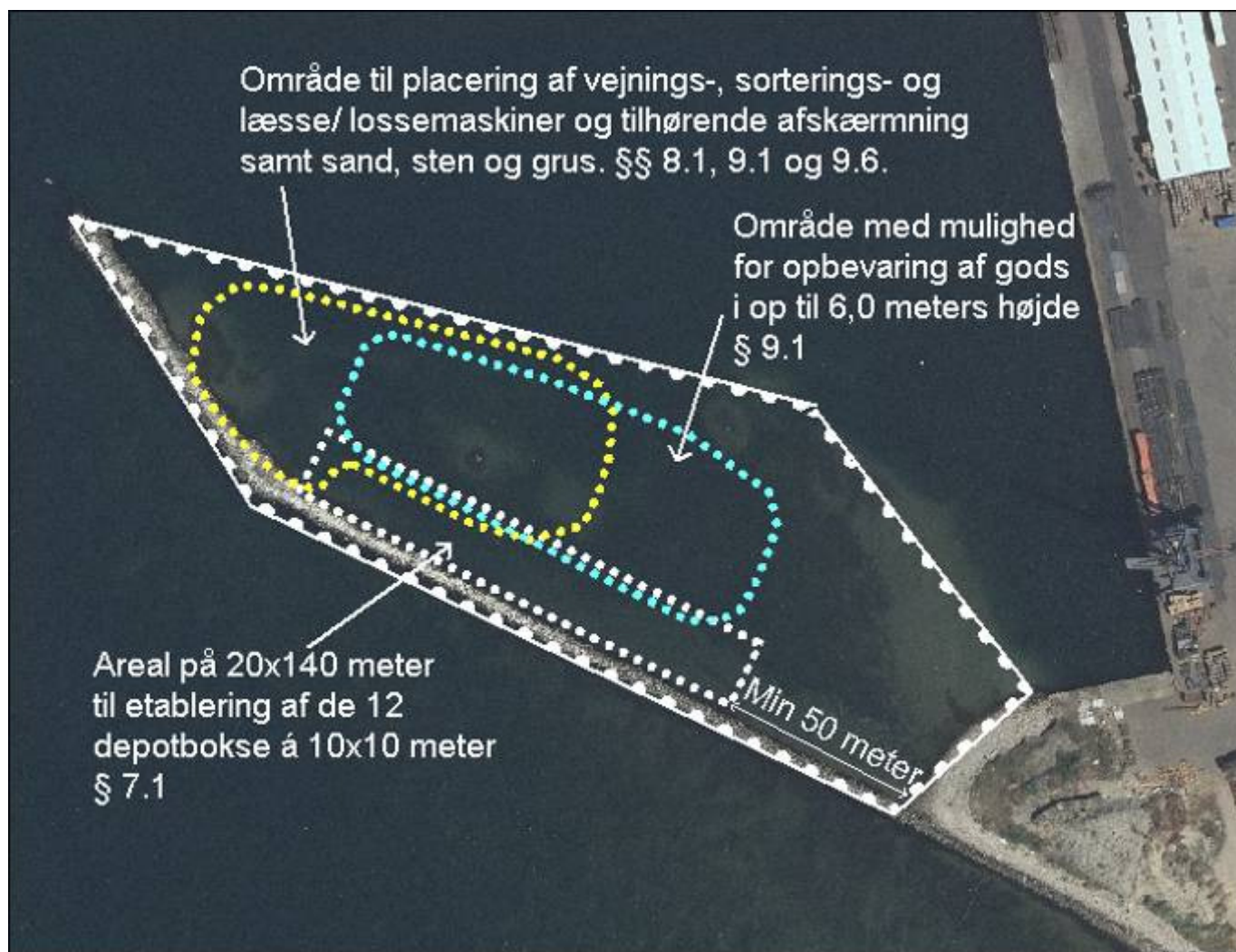
Sag Lokalplan 93 for ny bulkkaj i Hundested Sydhavn Emne Oplag af gods og containere	Sags nr. 93
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Juli 2009




Princip for brudt bevoksning



<p>Sag Lokalplan 93 for ny bulkkaj i Hundested Sydhavn</p> <p>Emne Afskærmning mod "Mellemrummet"</p>	<p>Sags nr. 93</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 4</p>
 <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. jkro</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato April 2009</p>



Sag Lokalplan 93 for ny bulkvej i Hundested Sydhavn Emne Princip for placering af depotbokse, gods og maskiner i delområde A	Sags nr. 93
	Tegn. nr. Kortbilag 5
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. Jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2009