Halsnæs
Kommune



Forslag til Rammelokalplan 08.36

For Nordmolen og det nordlige område af Hundested Havn

November 2026

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

Hvorfor laver vi en lokalplan?

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

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

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

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

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

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du 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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold 3
Eksisterende forhold....13
Lokalplanen i forhold til anden planlægning 17
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 24
Bestemmelser....31
§ 1 Lokalplanens formål....31
§ 2 Lokalplanens område 31
§ 3 Områdets anvendelse 31
§ 4 Udstykning 33
§ 5 Vej- og stiforhold 33
§ 6 Ledningsforhold 33
§ 7 Miljø 33
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed....34
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden 34
§ 10 Ubebyggede arealer....35
§ 11 Bevaring 38
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser....39
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder....39
§ 14 Forudsætning for byggetilladelse 39
§ 15 Retsvirkninger 39
§ 16 Tilsyn og dispensation....40
Vedtagelsespåtegning 41

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
Kortbilag 2 - Delområder
Kortbilag 3 - Zoner som friholdelse for anlæg og bebyggelse
Kortbilag 4 – 6 meter offentlig zone
Kortbilag 5 - Kulturmiljø
Kortbilag 6 - Bevaringsværdige bygninger
Bilag 7 - Bevaringsværdige bygninger

Hørings- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Denne lokalplan er udarbejdet efter at byrådet den 22. maj 2025 har besluttet ikke at realisere Horisontprojekt på Nordmolen i Hundested. Formålet med denne lokalplan er at etablere en overordnet ramme for den fremtidige udvikling inden for lokalplanområdet. Planen skal sikre, at områdets udvikling sker med hensyn til det udpegede kulturmiljø og de bevaringsværdige bygninger på Hundested Havn og i overensstemmelse med byrådets ønske om at fjerne muligheden for Horisontprojektet og i stedet give muligheder for en række midlertidige aktiviteter på Nordmolen.

Lokalplanen fastsætter de overordnede rammer for hvordan Nordmolen og det nordlige område i Hundested Havn skal anvendes, herunder giver lokalplanen mulighed for havnebad i havnebassinet og en række midlertidige aktiviteter, samt 10 pladser til autocampere. Lokalplanen skal også sikre den overordnede struktur i området, herunder offentlig adgang langs strandarealet (Trekanten), kajerne og havet i en bredde på minimum 6 meter.

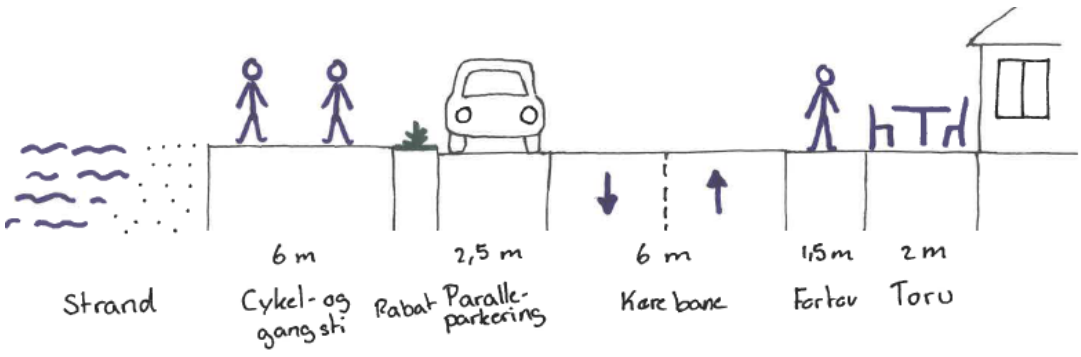
Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for ny bebyggelse eller anlæg. Derfor skal der efterfølgende udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner inden opførelse af ny, større bebyggelse og anlæg vil kunne ske.

Trafik

Der skal ved en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan udarbejdes en samlet og helhedsorienteret trafikløsning for hele lokalplanområdet, der omfatter både individuel kørende trafik herunder erhvervstrafik, bløde trafikanter og den kollektive trafik. Trafikløsning skal sikre, at alle trafikale funktioner kan afvikles sikkert og effektivt

Trafikløsningen skal være fremtidssikret og kunne håndtere den forventede trafik fra fortsat færgedrift og det nordlige havneområde. Det er derfor nødvendigt at analysere og koordinere de forskellige trafikstrømme, så de understøtter områdets udvikling og skaber trygge, klare og overskuelige forbindelser.

Hvis der er ønske om, at omlægge Amtsvejen i det nordlige havneområde, så vejen placeres langs stranden (Trekanten), vil det være vigtigt, at der kommer en "frizone" langs stranden. En sådan omlægning vil kunne indarbejdes i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan, forudsat at de nødvendige trafikale og planmæssige forudsætninger er opfyldt.



Figur 1: Vejprofil for en flyttet Amtsvej.

I forbindelse med en ny vejføring skal det sikres, at den 6 meter brede offentlige zone langs

stranden bevares og fortsat fungerer som rekreativt rum. Der åbnes mulighed for parallelparkering langs den ene side af kørebanen, mens der på den modsatte side skal etableres et fortov. Langs bygningerne skal der derudover skabes et opholdsareal, der blandt andet kan rumme siddepladser samt giver mulighed for at aktiviteterne i bygningerne rykker udenfor og understøtter et aktivt byrum

Delområder

Lokalplanen fastlægger området anvendelser i 4 delområder.

Delområde A – Nordmolen

Delområdet giver mulighed for et offentligt havnebad i havnebassinet samt en række forskellige midlertidige aktiviteter, samt 10 pladser til autocampere. Der kan også opføres mindre servicebygninger til færgedrift og havnebadet. Der gives ikke mulighed for detailhandel. Havnebadet skal etableres i havnebassinet.

Halsnæs Kommune ønsker at placere op til 10 pladser til autocampere på nordmolen. Pladserne er tænkt som stellpladser med begrænset service, hvor autocampere blandt andet kan stå over natten. Med en autocamper menes der en campingbil indrettet til beboelse, jf. køretøjsart i bekendtgørelse om detailforskrifter. Det gælder biler med en totalvægt på såvel over som under 3500 kg.

Formålet med de midlertidige aktiviteter er at aktivere Nordmolen og skabe liv, oplevelser og ophold, samtidig med at områdets fremtidige anvendelse holdes åben.

Området tænkes anvendt til midlertidige anvendelser i form af kulturelle, rekreative, fritidsformål med videre. Aktiviteterne kan omfatte kulturelle og rekreative formål som eksempelvis udstillinger, gallerier, drive-in-biograf, koncerter, kulturevents, loppemarkeder og lignende arrangementer. Der kan desuden etableres midlertidige spisetilbud såsom pop-up-restauranter, caféer, barer og foodtrucks. Området kan også anvendes til rekreative og sportslige aktiviteter som eksempelvis basketballbaner, cykelaktiviteter, sandkasser, skøjtebaner samt andre former for lege-, idræts- og boldspilsaktiviteter.

Derudover kan området rumme midlertidige faciliteter for foreninger og aktører med tilknytning til havnen, der ønsker at afprøve aktiviteter eller tilstedeværelse på Nordmolen i en afgrænset periode. Det kan for eksempel være kajakhoteller, mobile saunaer, maritime fritidsaktiviteter eller lignende havnerelaterede funktioner.

Der skal være god plads til gående og ophold langs hele kajen, stranden (Trekanten) samt havet. Denne zone skal være offentlig tilgængelig hele vejen rundt og være min 6 meter bred. Området skal være offentligt tilgængeligt med fri passage igennem området, og aktiviteter må ikke skabe væsentlige barrierer for adgang og ophold. De udpegede kulturmiljøzoner skal friholdes for aktiviteter og installationer for at bevare de visuelle sammenhænge mellem havn og by og mellem havn og Trekanten/Skansen.

Området skal udvikles med afsæt i fleksible og midlertidige løsninger. Der må derfor ikke etableres permanente bygninger eller større faste tekniske anlæg. Midlertidige konstruktioner, så som containere, pavilloner og lignende konstruktioner skal udformes som mobile og flytbare løsninger, der kan fjernes eller omplaceres efter behov. Ved etablering af midlertidige

konstruktioner kan der hentes inspiration fra festivaler og eventområder.

Terrasser, overdækninger og lignende opholdsstrukturer kan tillades, forudsat at de er flytbare og ikke permanent fastgjort. Som en del af områdets indretning kan der opstilles flytbart inventar såsom borde, stole, bænke og beplantning i krukker. Derudover kan der indrettes parkeringsarealer efter behov. For at understøtte områdets anvendelse kan der etableres mindre tekniske anlæg og servicebygninger, som toilet- og affaldsfaciliteter, når disse er nødvendige for områdets drift og anvendelse.

Området skal fremstå åbent og der må ikke etableres faste hegn. I forbindelse med kortvarige arrangementer kan der efter konkret vurdering gives mulighed for midlertidig hegning, eksempelvis af hensyn til afvikling, sikkerhed eller adgangskontrol ved arrangementer af begrænset varighed.

Derudover kan der opføres mindre servicebygninger til færgedrift og havnebadet på op til 200 m² i alt.

Delområde B – Det nordlige havneområde

Delområdet giver mulighed for centerformål, kulturelle og kreative erhvervsformål samt havnerelaterede fritids- og foreningsformål, samt hotellejligheder på første sal i eksisterende bebyggelse. Der må være anvendelser i form af centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål og spisesteder. De kulturelle formål kan være museum, kulturhus, teater, musikfaciliteter, atelierer, kulturelle værksteder samt forenings-, og formidlingsaktiviteter med tilknytning til områdets kulturelle funktioner. Faciliteter for foreninger og aktører skal have tilknytning til havnen for eksempel være kajakhoteller, saunaer, maritime fritidsaktiviteter eller lignende havnerelaterede funktioner. De kreative erhverv må bestå af produktion og udstilling af kunsthåndværk. Der må kun være salg i forbindelse med produktionen af kunsthåndværk og kun af det kunsthåndværk der produceres på stedet.

Lokalplanen stiller krav til, at der ikke bebygges mellem stranden (Trekanten) og Amtsvejen. Dog giver lokalplanen mulighed for at Amtsvejen kan flyttes tættere på stranden. Der er i lokalplanen indarbejdet visuelle og fysiske forbindelser mellem havnen, byen og stranden nord for området, der understøtter de kulturhistoriske bevaringsværdier. Ligesom der er indarbejdet en fælles offentlig zone mellem Nordmolen, færgen og jernbanen.

Planen arbejder med at der vil kunne opføres nyt byggeri som erstatning for det eksisterende. Der skal tages udgangspunkt i den eksisterendes bebyggelsesvolumen og fodaftryk ved opførsel af ny bebyggelse. Kravet indebærer ikke, at nye bygninger skal placeres samme sted som de eksisterende, men at der skal tages hensyn til den nuværende fordeling mellem én større og flere mindre bygninger, samt sigtelinjer. Byggeriet skal opføres som klodsstruktur for at sikre visuel forbindelse ud til Trekanten og Skansen. Der må maksimalt være i alt 2.800 m² bebyggelse i 1 og 2 etager i delområde B.

Delområde C – Jernbanen og arealet syd for banen

Delområdet giver mulighed for centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål og spisesteder, men der gives ikke mulighed for detailhandel. Der er i lokalplanen indarbejdet visuelle og fysiske forbindelser mellem havnen, byen, banen og færgen nord for området, der understøtter de kulturhistoriske bevaringsværdier. Ligesom der er indarbejdet en fælles

offentlig zone mellem Nordmolen, færgen og jernbanen. Lokaltogstationen må ikke flyttes.

Rammelokalplanen sætter en grænse på det maksimalt 260 m^2 nyt byggeri indenfor et fastlagt byggefelt. Planen sætter krav til at nyt byggeriet skal tilpasse kulturmiljøet og de eksisterende bevaringsværdige bygninger både i form og udtryk. Fiskeriaktionsbygningen som i dag bliver brugt til restaurant er bevaringsværdig og kan ikke erstattes med nyt byggeri. Det samme gælder Sømandshjemmet. For at sikre åbenheden i området er der ikke mulighed for hegning.

Delområde D – Færgehavn

Delområdet giver mulighed for offentlige formål i form af færgehavn med tilhørende trafikanlæg til at betjene færgen, samt en promenade langs kajkant. Den eksisterende terminalbygning skal bevares. Der kan opføres op til 25 m² ny bebyggelse i én etage til færgeformål. Bebyggelsen skal indpasses i kulturmiljøet. Der må ikke etableres nye tankanlæg, eksempelvis til Rørvigfærgen.

Kulturmiljø

Det fremgår af Halsnæs Kommuneplans retningslinjer, at indenfor udpegede kulturmiljøer skal byggeri, anlæg og arealanvendelse tilpasses, så de ikke forringer kulturmiljøet. Nyt byggeri og nye anlæg skal placeres og udformes med respekt for kulturmiljøets karakter og kvalitet og må ikke svække kulturmiljøet, men gerne styrke det. I lokalplanlægning for disse områder skal planlægningen indeholde bevaringsbestemmelser, som tager udgangspunkt i det konkrete kulturmiljø. Væsentlige vejforløb, landskabstræk, sigtelinjer og beplantning er en vigtig del af et kulturmiljø og skal sikres.

Kendetegnet ved kulturmiljøet er bebyggelsen og strukturerne, som understøtter havnens historie og brug - bådeværft, beddinger, jernbanen, havnebassinets form, moler, færgeleje, industrielle bygninger, sammenhængen med byen og med landskabet.
Kulturmiljøet er sårbart i forhold til nedrivning af de miljøskabende bygninger, herunder småbygninger og anlæg f.eks. i tilknytning til bådeværfterne, hvis det fri ind- og udkik hindres med bebyggelse eller hegning, og hvis det oprindelige havnebassins form bliver sløret af tilføjelser og ændringer. Det er desuden vigtigt, at visuel sammenhæng mellem byen og havnen ikke svækkes/sløres og adgangen til kajkanten bevares. Materialer, form og proportioner på nye anlæg og bebyggelse skal tilpasse sig kulturmiljøet.

For at bevare områdets karakter og sikre sammenhængen mellem havnen og de omkringliggende byområder er det vigtigt, at de bærende bygningselementer fastholdes og ikke ændres eller fjernes. Samtidig skal ind- og udkig mellem havnen, byen, Skansen og Trekanten bevares som en væsentlig kvalitet i området. Kajkanten skal forblive offentligt tilgængelig hele vejen rundt med en minimumsbredde på seks meter, og der skal være visuelle kig mellem bygningerne for at understøtte åbenhed og forbindelser. Det nordlige havneområde og området syd for jernbanen skal fortsat kendetegnes af sin tætte struktur med småbygninger, og området må ikke hegnes ind. Mod det gamle bassin må bygningshøjden maksimalt være to etager svarende til 10 meter, så områdets skala og visuelle sammenhæng opretholdes.



Figur 2: Den orange linje markerer, hvor der skal være en seks meter bred zone som er offentlig tilgængelig

For at sikre sigtelinjer arbejder lokalplanen med zoner og passager, som skal friholdelse for bygninger og anlæg, med undtagelse af trafikanlæg, herunder anlæg til jernbanen. Zonen er udpeget på baggrund af en fysisk besigtigelse af området, hvor de centrale kig og sigtelinjer er identificeret. Der er særligt lagt vægt på at bevare ind- og udkig mellem havnen, byen, Skansen og Trekanten, samt det fire blik ud til færgen og ud til fjorden, se figur 3 og 4. Udpegningen af zonen afspejler en afvejning mellem hensynet til de centrale sigtelinjer i kulturmiljøet og ønsket om at muliggøre etablering af midlertidige aktiviteter og øvrige ønskede anvendelser på det nordlige havneområde.









Figur 3: Billeder fra zonen af ind- og udkig mellem havnen, byen, Skansen og Trekanten.



Figur 4: Zone og passager som skal friholdes bebyggelse og anlæg, trafikanlæg er dog undtaget

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet findes der fem bevaringsværdige bygninger. Bygningerne er bevaringsværdige, fordi de har en stor betydning for kulturmiljøet og fortæller historien om havnens udvikling.



Figur 5: Luftfoto med placeringen af de fem bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet

Terminalbygning



Figur 6: Billeder af terminalbygningen til færgen. Det sort-hvide foto er fra 1956

Den eksisterende terminalbygning for færgen mellem Hundested og Rørvig, er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen og skal bevares i sin helhed. Bygningen skal fortsat

benyttes til færgeformål og – service, herunder ophold for personale, teknik rum og opbevaring, samt mindre publikumsorienteret serviceerhverv såsom kiosk eller cafe.

Bygning for enden af Nordmolen



Figur 6: Billeder af bygning fra 2. verdenskrig

Bygningen blev under 2. verdenskrig brugt af tyskerne til overvågning. Efterfølgende er bygningen blevet brugt som lodsstation. I dag benyttes bygningen af en lystfiskerforening. Bygningen går under navnet Ormebadernes hus.

Fiskeriaktionsbygning med sidebygning



Figur 7: Billeder af Fiskeriaktionsbygning og sammenbygget sidebygning. På det sort-hvide fra 1930 ses at Fiskeriauktionen er en af de første bygninger i den nordlige havn.

Bygningen er bygget til fiskeriauktion. På billedet ovenfor fra 1930 kan man se den oprindelige del af bygningen. Bygningen er senere blevet udvidet og har bl.a. fået tilføjet den røde bygning der ligger mellem fiskeriauktionen og jernbanen.
I dag bliver bygningen brugt af Restaurant Knud.

Sømandshjemmes bygning.







Figur 7: Billede af Sømandshjemmet

Sømandshjemmet i Hundested blev etableret i midten af 1900-tallet, hvor fiskeri og færgefart var på sit højeste og var tilknyttet indenlandsk Sømandsmission. Formålet var at give søfolk et alkoholfrit og trygt opholdssted med billig mad og kaffe, mulighed for hvile, avislæsning og kontakt med familien, samt samtale og social støtte.
Efterfølgende blev bygningen overtaget af Marineforeningen, som fortsat bruger bygningen.



Figur 8: Nørregade anno 1949, bygningen ses i nederste venstre hjørne



Figur 9 Marinehuset i Hundested, indviet den 21.januar 1996

Marineforeningen overtog bygningen den 1. juli 1995 og igangsatte et større renoveringsarbejde. Der blev fjernet vægge, sat nye døre og vinduer i samt nye lofter, gulve og varmeanlæg, endelig blev udendørsarealerne istandsat.

Hundested Havn ejer i dag ejendommen.

Eksisterende forhold

Hundested Havn er i dag et havneområde der fremstår maritimt og ret autentisk. De oprindelige havnefunktioner ses stadig tydeligt. Hundested Havn består af flere havnebassiner. I nord ligger den gamle havn med fem bassiner. Yderhavn er forbeholdt færgerne til Rørvig, mindre fragtskibe og større sejlskibe, Mellemhavn og Inderhavn er lystbådebassiner, Sydhavn er kombineret fiskeri- og lystbådebassin og endelig findes et bassin, hvor en lystbådehavn er delvis udbygget.

Nordmolen og den nordlige del af Hundested Havn grænser op til stranden (Trekanten). Trekanten lige umiddelbart nordvest for området, der består af en bred sandstrand med små sandklitter. Trekanten er fredet. Syd for rammelokalplanområdet, på den anden side af Mellemhavn og Inderhavn ligger Midtermolen og Markedspladsen. Markedspladsen fungerer i dag primært som parkeringsområde med en mindre legeplads og midlertidige overnatningspavilloner til sommerens turister. Området fremstår funktionelt, men mangler permanente byrumselementer og har begrænset opholdskvalitet. Midtermolen er derimod et levende havnemiljø med flere bådeværfter samt bedding, caféer, butikker, restauranter, bryghus og kunsthåndværk, som især tiltrækker besøgende i turistsæsonen.

Rammelokalplanområdet består i dag af tre områder i nord; færgeterminalen, Nordmolen og det nordlige havneområde.

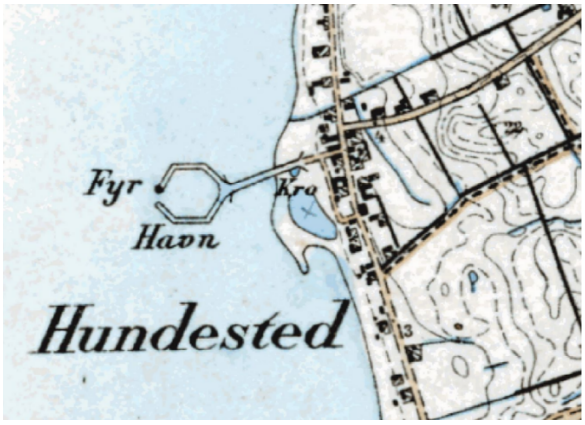
Nordmolen og det nordlige havneområde bruges i dag primært til parkering, mindre erhverv og adgang til stranden.

Der har i Halsnæs Kommune længe været arbejdet med at binde Hundested bymidte og Hundested Havn bedre sammen. I 2021 indledtes den offentlige del af processen for en ny udviklingsplan – Råt og Autentisk Hundested, der omfattede en meget stor del af både Hundested bymidte og Hundested Havn.

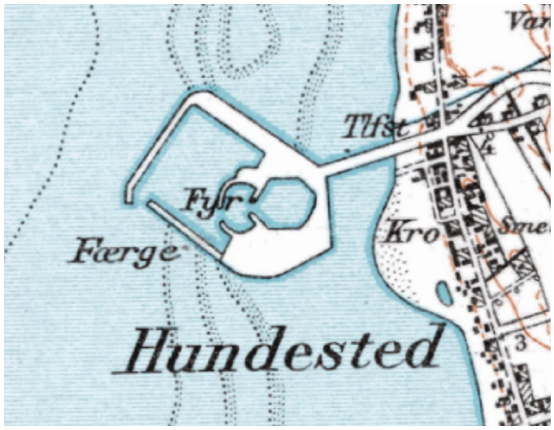
På havnen fokuseres på en udvikling, der dels kan følge op på den udvikling, som havnen har gennemgået i de seneste årtier, og dels giver nye muligheder. Halsnæs Kommune har derfor sideløbende med denne rammelokaleplan i gang med udarbejdelse lokalplaner for Færgeterminalen, en del af Trafikhavnen, Midtermolen og Markedspladsen.

<u>Kulturmiljø i Kommuneplan 2025</u>

Hele planområdet ligger inden for det udpegede kulturmiljø i Kommuneplan 2025. Hundested Havn er anlagt i begyndelsen af 1800-tallet, hvorfra byen primært har udviklet sig ved fiskeri og sidenhen med færgeoverfarten til Grenå og Rørvig Havn. Første del af det nuværende havneanlæg er anlagt i 1862 og er efterfølgende udvidet med havneindustriens vækst.



Figur 9: Høje målebordsblad 1843-1899



Figur 10: Lave målebordsblade 1901-1971

Den største udvidelse foregik omkring 1910 hvor al fiskeri i området blev flyttet til Hundested Havn.

I 1916 blev Hundested Havn station anlagt, som en del af Frederiksværkbanen, hvilket yderligere påvirkede byens vækst og havnens udvikling, da det blev lettere af afsætte frisk fisk.

Hundested Havn har udviklet sig med industrien, hvilket giver den sammensatte karakter som Hundested Havn fremstår med i dag og som er en vigtig del af kulturmiljøet.

De bærende elementer knytter sig til havnens funktionsbygninger omkring færgeoverfarten, beddingen med bådeværfterne og de ældste bygninger knyttet til fiskeriet. Den visuelle sammenhæng mellem havnen og byen og det omkringliggende landskab er afgørende for kulturmiljøet. Herudover indgår jernbanen som en vigtig del af kulturmiljøet.

Kommuneplanen fastlægger fem bevaringsværdige bygninger inden for området, som også er med til at underbygge kulturmiljøet.



Figur 81: Billede af bevaringsværdige bygninger inden for området

Nordmolen består i dag af parkeringspladser med enkelte lysmaster. På molen er der to småbygninger, mens der inde på kajen er en mindre bygning. Sydvest for Nordmolen ligger Færgeterminalen. Færgeterminalsbygningen er en markant del af kulturmiljøet.



Figur 12: Det gamle sekskantet havnebassin.

Det gamle sekskantede havnebassin er en vigtig del af kulturmiljøet. Bassinet blev anlagt som øhavn et stykke fra stranden. Der var store problemer med tilsanding, og hensigten med etablering af øhavnen var at trække havnebassinet længere ud og dermed undgå tilsanding. Den sekskantede øhavn ligger i dag centralt i det midterste havnebassin.



Figur 13: Billeder af bygningerne i det nordlige havneområde

Øst for Færgeterminalen ligger det nordlige område af Hundested havn. Området er præget af ældre bygninger, som knytter sig til det tidligere fiskerierhverv og industri der var på havnen.

Bygningerne i det nordlige havneområde nord for jernbanen, er kendetegnet ved mange mindre bygninger, der ligger som en tæt klodsstruktur. Det nordlige havneområde både nord og syd for jernbanen er med sin struktur med det blandede og ret lave bygningerne en vigtig del af kulturmiljøet.



Figur 14: Billeder af jernbanen

Jernbanen som går mellem bygningerne og slutter næsten helt henne ved færgeterminalen Jernbanen har tidligere gået helt ud på Kulkajen (Nordmolen) og er en vigtig del af kulturmiljøet.



Figur 15: Kulkajen og jernbanen

Yderligere er den visuelle sammenhæng mellem havnen, byen og det omkringliggende landskab afgørende for kulturmiljøet. For kulturmiljøet er det vigtigt at sikre ind/ud blik mellem havn og by/skansen/trekanten.



Figur 16: Billeder af det eksisterende kig.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2025

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

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen (når kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2025 er vedtaget endeligt):

Rammeområde 8.R16 Nordmolen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Området kan anvendes til kulturelle og rekreative formål, samt restaurations- og hotelvirksomhed. Herudover kan området anvendes til havnebad og midlertidige anvendelser i form af kulturelle, rekreative, fritidsformål med videre. Aktiviteterne kan

	omfatte kulturelle og rekreative formål som eksempelvis udstillinger, gallerier, drive-in-biograf, koncerter, kulturevents, loppemarkeder og lignende arrangementer. Der kan desuden etableres midlertidige spisetilbud såsom pop-up-restauranter, caféer, barer og foodtrucks. Området kan også anvendes til rekreative og sportslige aktiviteter som eksempelvis basketballbaner, cykelaktiviteter, sandkasser, skøjtebaner samt andre former for lege-, idræts- og boldspilsaktiviteter. Derudover kan området rumme midlertidige faciliteter for foreninger og aktører med tilknytning til havnen, der ønsker at afprøve aktiviteter eller tilstedeværelse på Nordmolen i en afgrænset periode. Det kan for eksempel være kajakhoteller, mobile saunaer, maritime fritidsaktiviteter eller lignende havnerelaterede funktioner. Derudover kan der indrettes parkeringsarealer efter behov. For at understøtte områdets anvendelse kan der etableres mindre tekniske anlæg og servicebygninger, som toilet- og affaldsfaciliteter, når disse er nødvendige for områdets drift og anvendelse. Området kan også anvendelse til større tekniske anlæg. Disse anlæg skal placeres underjordisk, hvor der er muligt. Havnebadet kan enten placeres på land eller i havnebassinet. Havnebadet skal være offentligt tilgængeligt. Herunder mindre service bygninger til færgeformål og til havbadet. Services bygninger til færgeformål og til havbadet behøves ikke bestå af publikumsrettede aktiviteter i stueetagen. Ingen detailhandel i området. Ingen boliger i området.
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	-

Max etageareal	-
Andet	*Offentlig adgang og friarealer* Der skal være god plads til gående og ophold langs hele kajen, stranden (Trekanten) samt havet. Denne zone skal være offentlig tilgængelig hele vejen rundt og være min 6 meter bred. Området skal fremstå åbent og der må ikke etableres faste hegn. I forbindelse med kortvarige arrangementer kan der efter konkret vurdering gives mulighed for midlertidig hegning, eksempelvis af hensyn til afvikling, sikkerhed eller adgangskontrol ved arrangementer af begrænset varighed. *Byggeri* Alt nyt byggeri og anlæg, herunder adgangsveje, skal sikres i forhold til havvandsstigninger. Det skal sikres, at alle permanente bygninger fremstår i et visuelt let udtryk. Bygningerne skal udgøres af flere klodser/dele, så det ikke fremstå som én stor klods/bygning. Bebyggelsen skal opdeles visuelt ved at arbejde med brud i bygningsmassen og der skal skabes visuelle kig mellem bygningsmassen. Der er ønske om åbenhed og god integration mellem inde- og uderum. Der skal derfor arbejdes med aktive stueetager og offentlig tilgængelige funktioner i stueetagen. Det er intentionen at bygningerne skal integreres i omgivelserne. Der skal tages højde for visuelle forhold, herunder ind/ud blik mellem havn og by/skansen/trekanten, samt kik mellem bygningerne. *Trafik* Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning for hele kommuneplantillæggets område– både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik i forbindelse med nye permanente anlæg og bygninger til kulturelle og rekreative formål, samt restaurations- og hotelvirksomhed. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2, 6.4

Rammeplanområde 8.C14 Nordlige havneområde

Zoneforhold	Byzonen
Anvendelse	Området må anvendes til centerformål, kulturelle og kreative erhvervsformål samt havnerelaterede fritids- og foreningsformål, samt hotellejligheder på første sal i eksisterende bebyggelse. Der må være anvendelser i form af centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål og spisesteder. De kulturelle formål kan være museum, kulturhus, teater, musikfaciliteter, atelierer, kulturelle værksteder samt forenings-, og formidlingsaktiviteter med tilknytning til områdets kulturelle funktioner. Faciliteter for foreninger og aktører skal have tilknytning til havnen for eksempel være kajakhoteller, saunaer, maritime fritidsaktiviteter eller lignende havnerelaterede funktioner. De kreative erhverv må bestå af produktion og udstilling af kunsthåndværk. Der må kun være salg i forbindelse med produktionen af kunsthåndværk og kun af det kunsthåndværk der produceres på stedet. Ingen detailhandel i området. Ingen boliger i området.
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses	2.800 m^2
Max etageareal	2 etager
Andet	Der ikke bebygges mellem stranden (trekanten) og Amtsvejen. Der skal være en minimum 6 meter bred offentlig tilgængelig zone langs stranden (Trekanten). Der skal arbejdes med en fælles offentlig zone mellem Nordmolen og færgen og jernbanen. Der skal sikres visuelle og fysiske forbindelser mellem haven, byen og stranden nord for området, der respekterer de kulturhistoriske bevaringsværdier. *Byggeri og anlæg* Der vil kunne opføres nyt byggeri som erstatning for det eksisterende. Der skal tages

	udgangspunkt i den eksisterendes bebyggelse volumen og fodaftryk. Byggeriet skal opføres som klodsstruktur for at sikre visuel forbindelse ud til trekanten og skansen. Der må maksimalt opføres ny bebyggelse i 2 etager. Maksimalt 2.800 m^2 (inkl. nyt byggeri eller som erstatning for den eksisterende bebyggelse). Der er ønske om åbenhed og god integration mellem inde- og uderum. Der skal derfor arbejdes med aktive stueetager og offentlig tilgængelige funktioner i stueetagen. Dog ikke i facaderne mod skinnerne. Ingen hegning. *Trafik* Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning for hele kommuneplantillæggets område– både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik. Her gælder også: 3.3, 6.1, 6.2, 6.4

Rammeplanområde 8.C16 Bane og arealet syd for banen

Zoneforhold	Byzonen
Anvendelse	Området kan anvendes til centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål, spisesteder og offentlige formål og station for lokalbanen. Ingen detailhandel i området. Ingen boliger i området.
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses	400 m^2
Max etageareal	1 etager
Andet	Der skal arbejdes med en fælles offentlig zone mellem færgen og jernbanen. Der skal være en minimum 6 meter bred offentlig tilgængelig zone langs kajkanerne. Der skal sikres visuelle og fysiske forbindelser mellem haven, byen og stranden nord for området, der respekterer de kulturhistoriske bevaringsværdier.

	Byggeri og anlæg Der kan bygges maksimalt 400 m^2 byggeri. Byggeriet skal tilpasse kulturmiljøet og de eksisterende bevaringsværdige bygninger både i form og udtryk. Fiskeriaktionsbygning som i dag bliver brugt til restaurant er bevaringsværdig og kan ikke erstattes med nyt byggeri. Der er ønske om åbenhed og god integration mellem inde- og uderum. Der skal derfor arbejdes med aktive stueetager og offentlig tilgængelige funktioner i stueetagen. Dog ikke i facaderne mod skinnerne. Ingen hegning. *Trafik* Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning for hele kommuneplantillæggets område– både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik. Lokaltoget og stationen må ikke flyttes. Her gælder også: 3.3, 6.1, 6.2, 6.4

Rammeplanområde 8.O10 Færgehavn

Zoneforhold	Byzonen
Anvendelse	Offentlige formål, færgehavn inkl. trafikanlæg til at betjene færgen, havnekaj, promenade langs kajkant.
Min. Grundstørrelse	
Max Bebyggelses	25 m2
Max etageareal	1 etage
Andet	Den eksisterende terminal bygning skal bevares. Der må bygges maksimalt 25 m^2 i 1 etage, som skal understørre områdets funktioner. Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet. Der skal sikres god plads til gående og ophold langs kajen (min 6 meter). Der må ikke etableres nye tankanlæg til f.eks.

	Rørvigfærgen. Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning for hele kommuneplantillæggets område– både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik. Her gælder også: 3.3, 6.1, 6.2, 6.4

Miljøvurderingsloven - VVM
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023– miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Rammelokalplanen giver de overordnede rammer for flere større projekter, der arbejdes med i området. De er dog ikke på nuværende tidspunkt så konkrete, at der er noget at screene. En screening af disse projekter og deres kumulative effekter vil derfor ske efterhånden, som de konkretiseres tilstrækkeligt.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af planer og programmer.

Rammelokalplanen er blevet miljøvurderingsscreenet. Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Støj
Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III for stålværksområdet i Frederiksværk. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Jernbanen går igennem området og det vil i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan skulle kunne påvises, at der ikke opstår generende vibrationer i de nye bygninger, hvis denne mulighed skal kunne udnyttes. Jernbanen kan også give støjgener, dette skal også påvises, at der ikke opstår generede støj i de nye bygninger.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner
Lokalplan 08.36 omfatter dele af Lokalplan 70 for boligområdet Skansevej 1-9. Lokalplan 70 aflyses for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Deklarationer
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.
Kommunen ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.
Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret http://ler.dk.

Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

(Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklarationer, der reguler forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede I forhold til en deklaration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklaration, kan deklarationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarations bestemmelser sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.)

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplan. I spildevandsplanen er område A og D separatkloakeret, mens område C og størstedelen af område B er fælleskloakeret. For alle områder gælder, at den fremtidige brug, forventeligt, vil kræve tillæg til spildevandsplanen og/eller nye tilladelser til regnvandshåndtering. Den nuværende regnvandshåndtering i områderne er i nogle tilfælde af ældre dato og i en tilstand, der som udgangspunkt ikke bare kan genanvendes i forbindelse med nye projekter. Blandt andet findes et gammelt udløb i den nordvestlige del af Nordmolen, udløbet er koblet til en ledning under parkeringsarealet på Nordmolen. Der vil ikke kunne gives tilladelse til at benytte dette udløb til håndtering af tag- og overfladevand, med mindre vandet inden da renses ned til et niveau, der ikke er til hindre for målopfyldelse jf. vandrammedirektivet (se længere nede).

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.
Områderne ligger primært udenfor OSD og primært indenfor OD. Hele området er indenfor indvindingsopland for Halsnæs Vandforsyning. De grundlæggende anvendelsesmuligheder forventes ikke at ændres så det vil medføre en potentiel påvirkning af grundvandet. Dette vil skulle undersøges og vurderes nærmere i forbindelse med de konkrete projekter.

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

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. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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

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

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

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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

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

Vandløbsloven
Halsnæs Kommune har ikke kendskab til vandløb inden for lokalplanens område. Der kan dog eksistere private vandløb som kommunen ikke kender til. Vandløb må som udgangspunkt ikke ændres uden vandløbsmyndighedens godkendelse, men skal løbende vedligeholdes så deres vandføringsevne ikke forringes.

Ændringer af overfladeafstrømning som kan påvirke anden persons ejendom kan ligeledes kræve tilladelse efter vandløbsloven, uagtet at terrænændringer mv. er tilladt i medfør af lokalplanen.

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. Herunder handicapparkering, ladestandere til elbiler og lignende.

Vejlovgivningen
Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafikanlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven
Lokalplanområdet er delvist kortlagt på vidensniveau 1/2 efter reglerne i Jordforureningsloven. Denne lokalplan giver mulighed for følsom arealanvendelse på området.

Det betyder at Bygherre skal ansøge om og opnå tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes. Det er Halsnæs Kommune, der er myndighed for udarbejdelse af tilladelse efter jordforureningsloven. Tilladelsen skal være i overensstemmelse med en udtalelse fra Region Hovedstaden.

En § 8 tilladelse skal sikre, at der ikke sker påvirkninger fra forurening ved ændret arealanvendelse eller påvirkning af overfladevand, og at der ikke sker en fordyrelse af evt. senere offentlige oprensninger.

Jordflytning
Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel, eller internt mellem matrikler i lokalplanensområde, skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

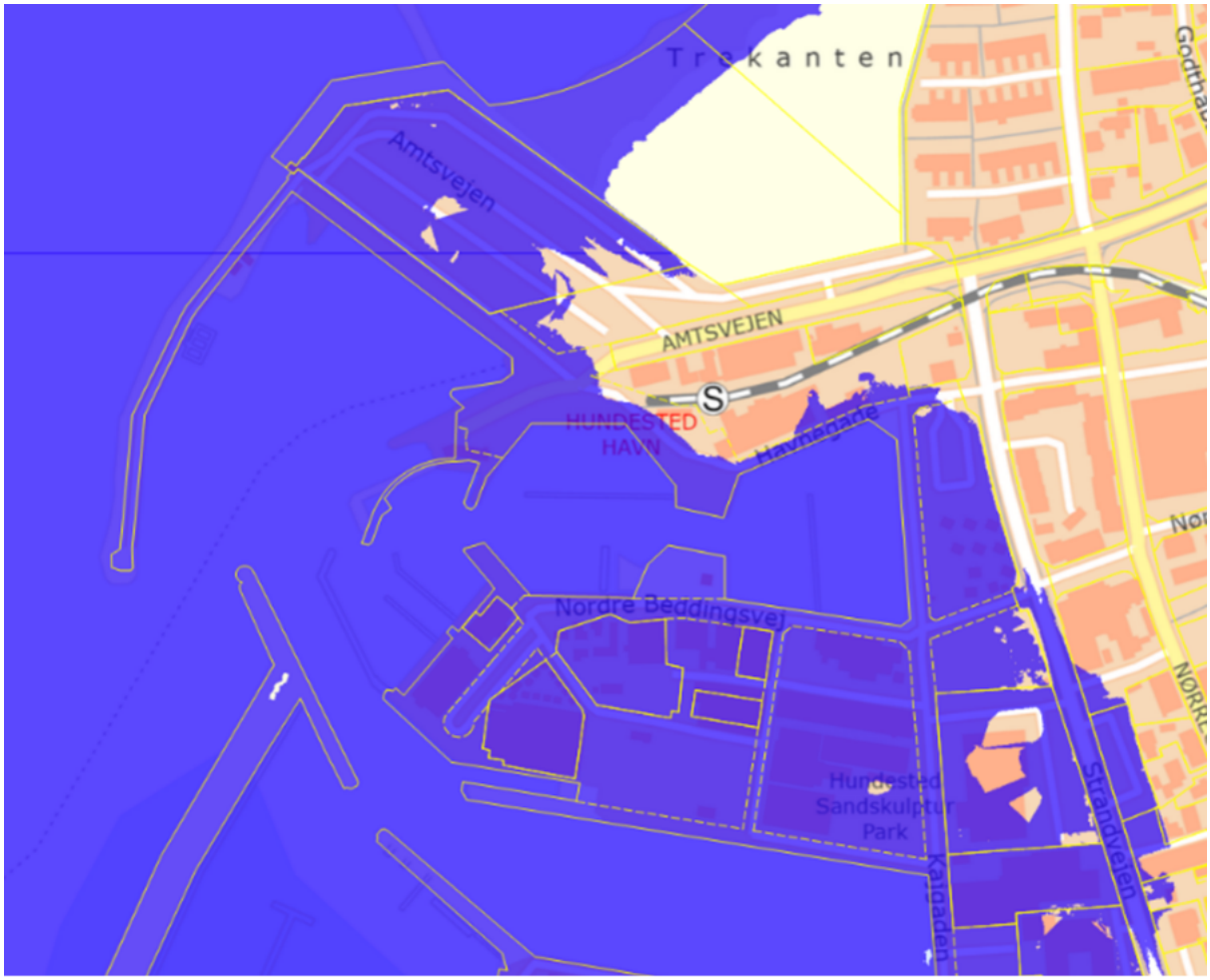
Museumsloven
Museumslovens § 27, stk. 2 anfører, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Klima
Området er ikke udpeget som en del af risikoområdet Roskilde Fjord eller Arresø i medfør af Bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet, der er knyttet til Oversvømmelsesdirektivet.

Lokalplanområdet er screenet i forhold til udfordringer fra havvandsstigning, nedbør på terræn, terrænnært grundvand og kysterosion. Lokalplanområdet er placeret i et område som er udfordret med havvandsstigninger og højtstående terrænnært grundvand.

Risikoområde for oversvømmelse fra havvandsstigning

Lokalplanen er beliggende inden for et areal udpeget i Kommuneplan 2025 som risikoområde for oversvømmelse fra havvandsstigning.



Figur 96: Kort over udpegningen af havvandsstigninger 100 årshændelse

Det fremgår af Halsnæs Kommuneplans retningslinjer at der ved planlægning i områder truet af stormflod og havvandsstigning skal der udarbejdes en detaljeret undersøgelse for en 100-årshændelse i 2100 ved højeste klimascenarier. Der skal herunder vurderes om der skal være bølgetillæg. Der skal yderligere redegøres for, at bygninger og adgangsveje er sikret mod fremtidig oversvømmelse af havvand. Dette er med til at sikrer, at ny byudvikling kun gennemføres, hvor risikoen kan håndteres – både i dag og på langt sigt.

Der skal i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan redegøres for, hvordan planområdet indrettes og disponeres, så det kan håndtere de forventede havvandsstigninger. Dette omfatter en vurdering af fremtidige havændringer, herunder både langsigtede klimascenarier og lokale forhold som stormflodshændelser. Redegørelsen skal tydeliggøre, hvilke tiltag der indarbejdes i planen for at sikre, at området fortsat er funktionelt og sikkert under fremtidige vandstandsforhold. Der skal desuden redegøres for muligheden for at etablere afværgeforanstaltninger, som f.eks. kystbeskyttelse, terrænhævning eller andre tekniske løsninger, der kan forhindre oversvømmelse af bygninger, anlæg og adgangsveje. Det skal fremgå, hvordan disse tiltag er tænkt ind i planen eller kan etableres efterfølgende uden at kompromittere områdets anvendelighed eller omgivelser. I denne sammenhæng skal der også

tages højde for bølgetillæg.

Der vil i forbindelse med de midlertidige aktiviteter inden for delområde A være en mindre påvirkning af risikoen for oversvømmelse som følge af havvandsstigning. Da aktiviteterne er midlertidige, vil de enten skulle sikres eller fjernes forud for en oversvømmelseshændelse. De mindre permanente anlæg skal enten sikres mod havvandsstigning eller indrettes, så de kan modstå en oversvømmelseshændelse uden væsentlige skader.

Risikoområde for højtstående terrænnært grundvand

Lokalplanen er beliggende inden for et areal udpeget som risiko område for højtstående terrænnært grundvand i Kommuneplan 2025 for Halsnæs Kommunen.

Det fremgår af Halsnæs Kommuneplans retningslinjer at der ved planlægning i områder med risiko for højtstående grundvand skal udarbejdes en undersøgelse, der dækker både nuværende og fremtidige forhold frem mod 2100. Her skal det redegøres for risiko, herunder påvirkning af bygninger, konstruktioner og adgangsveje. Yderligere skal der etableres afværgeforanstaltninger, der forhindrer skader fra stigende eller højtstående terrænnært grundvand.

Der skal i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan redegøres for, hvordan planområdet indrettes, så der kan håndteres risiko for skader på bygninger som følge af højtstående terrænnært grundvand. Redegørelsen skal beskrive de forventede grundvandsforhold i området.

Der skal yderligere redegøres for, hvilke forebyggende eller afhjælpende løsninger der kan indarbejdes i projektet for at reducere risikoen for fugt- og konstruktionsskader. Dette kan omfatte terrænhævning, drænforanstaltninger, særlige funderingsmetoder eller tekniske installationer, der sikrer, at bygninger og installationer ikke påvirkes negativt af det højtstående grundvand.

Redegørelsen skal vise, at planen kan gennemføres uden risiko for, at grundvandsforholdene medfører væsentlige gener eller skader på bygninger eller adgangsforhold – både under normale og fremtidige klimatiske forhold.

Der vil i forbindelse med de midlertidige aktiviteter inden for delområde A være en mindre påvirkning af risikoen for højtstående terrænnært grundvand. Her skal der ved etablering af de permanente anlæg redegøres for det terrænnære grundvands placering og om der skal etableres afværgeforanstaltninger.

Habitatvurdering

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 153 ”Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig”, der grænser op til havnen fra vandsiden.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til fund af bilag IV arter inden for planområdet og der er ikke indrapporteret fund på offentlige databaser. Da der er tale om et fuldt udnyttet

område, uden grønne områder som er præget af en høj grad af menneskelig forstyrrelse, er det kommunens vurdering, at området som udgangspunkt ikke er velegnet som levested for bilag IV arter i bred forstand. Det kan dog ikke udelukkes, at der lever flagermus i nogle af bygningerne inden for planområdet. Det kan ikke afvises, at der forekommer markfirben på strandarealet Trekanten, der ligger øst for planområdet og marsvin i havet ud for havnen, begge områder ligger dog uden for planområdet.

I nærværende rammelokalplan for Hundested Havn er der ikke nye arealudlæg, men ændret i de forskellige kommuneplanrammer. Ændringerne består primært i at funktioner er flyttet rundt og der gives mulighed for en række midlertidige anvendelser, mens havnens samlede anvendelse ikke ændres væsentligt.

Rammelokalplanen angiver således de overordnede rammer for anvendelse af Hundested Havn, mens der skal udarbejdes nye byggeretsgivende lokalplaner før der reelt kan etableres ny bebyggelse. Større projekter og konkrete lokalplaner, der følger af rammelokalplanen vil efterfølgende skulle vurderes i forhold til deres eventuelle påvirkning af natur og miljø.

Som det fremgår af kommuneplanens retningslinjer vedrørende Natura 2000-områder og Bilag IV arter, kan kommunen ikke meddele tilladelse, dispensation eller godkendelse til projekter og planer, der kan medføre skade på Natura 2000-områder og bilag IV arter.

Halsnæs Kommune vil som myndighed på plan-, natur- og miljølovgivningen varetage de internationale naturbeskyttelseshensyn i den tilknyttede detailplanlægning og sagsbehandling. Her skal det bl.a. sikres, at planer og projekter ikke medfører væsentlig negative påvirkninger af habitatnaturtyper og arter der danner udpegningsgrundlag for Natura 2000-områder.

Kommunen er som den planlæggende myndighed, eller den myndighed der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, forpligtet til at varetage hensynet til bilag IV arter inden for de pågældende områder, som vil blive påvirket af de pågældende planer og projekter.

Halsnæs Kommune vurderer derfor, at rammelokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV arter.

Vurdering efter indsatsbekendtgørelsen
Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

Overfladevand

Nærmeste målsatte ferske overfladevandområde ligger 5,4 km mod vest i Odsherred Kommune på den anden side af Isefjord. Nærmeste målsatte ferske vandområde i Halsnæs Kommune er Arrenakke Å, nr. o3319_a, der ligger ca. 9,6 km mod øst. Den aktuelle tilstand er dårligt økologisk potentiale og god kemisk tilstand.

Hundested Havn ligger i direkte tilknytning til kystvandområde nr. 24, Ydre Isefjord. Kystvandet har ringe økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand.

Det vurderes ikke, at de grundlæggende anvendelsesmuligheder beskrevet i rammelokalplanen vil medføre en påvirkning af de udpegede overfladevandforekomster.

Der vil i forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner og konkrete projekter blive foretaget individuelle vurderinger af planerne og projekternes mulige påvirkning af overfladevand.

Grundvand

Der er to grundvandsforekomster målsat i genbesøg af Vandområdeplan 2021-27 med god kemisk og kvantitativ tilstand.

Den regionale grundvandsforekomst dkms_3643_ks er i god kvantitativ tilstand og ringe kemisk tilstand (pga. pesticider i drikkevand).

Den dybe grundvandsforekomst dkms_3629_kalk er i god kvantitativ og kemisk tilstand.

Det vurderes ikke, at de grundlæggende anvendelsesmuligheder beskrevet i rammelokalplanen vil medføre en påvirkning af de udpegede grundvandsforekomster. En eventuel påvirkning beskrevet i senere detailprojektering vil blive behandlet i forbindelse med sagsbehandling af projekterne.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 572 af 29. maj 2024 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1. at fastlægge de fysiske rammer for udviklingen af Nordmolen og det nordlige område af Hundested Havn samtidig med, at det særlige havnemiljø bevares.
1.2. at fastlægge bestemmelser for de overordnede rammer, som skal følges op af en eller flere byggeretsgivende lokalplaner for delområde A, B, C og D. Dette gælder både ved nye bygninger og anlæg, herunder etablering af større tekniske anlæg over og under jorden for disse områder. Dog undtaget anvendelserne beskrevet i §§ 3.1 til 3.4.
1.3. at sikre Hundested Havn som kulturmiljø, herunder de bebyggelsesmæssige, kulturhistoriske og sammenhængen til det omkringliggende landskab, passager og sigtelinjer.
1.4. at sikre jernbanen som kulturmiljø.
1.5. at understøtte ny bebyggelse udformes, så kulturmiljøet bevares eller styrkes.
1.6. at udpege bevaringsværdige bygninger.
1.7. at sikre offentlig adgang lang kaj, hav og strand samt mole i en passage der er minimum 6 m bred.

§ 2 Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre 1bc, 1bs, 1cb, 100 og 7000av alle af Hundested By, Torup og dele af 1p og 100 begge af Hundested By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D, som vist på Kortbilag 2.
Område A omfatter matrikelnummer 100 af Hundested By, Torup og dele af 1p og 7000av begge af Hundested By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
Område B omfatter matrikelnumre 1bc, 1bs alle af Hundested By, Torup og dele af 1p og 7000av begge af Hundested By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
Område C omfatter matrikelnummer 1cb af Hundested By, Torup og dele af 1p af Hundested By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
Område D omfatter dele af 1p af Hundested By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Område A - Nordmolen

3.1. Området må anvendes til midlertidige kulturelle, rekreative og fritidsformål, herunder:
- Kulturelle og rekreative formål som eksempelvis udstillinger, gallerier, drive-in-biograf, koncerter, kulturevents, loppemarkeder og lignende arrangementer.
- Midlertidige spisetilbud såsom pop-up-restauranter, caféer, barer og foodtrucks.
- Rekreative og sportslige aktiviteter, herunder basketballbaner, cykelaktiviteter, sandkasser, skøjtebaner samt andre former for lege-, idræts- og boldspilsaktiviteter.
- Midlertidige faciliteter for foreninger og aktører med tilknytning til havnen for eksempel være kajakhoteller, mobile saunaer, maritime fritidsaktiviteter eller lignende havnerelaterede funktioner.

3.2. Der må etableres 10 pladser til autocampere. Disse må ikke placeres inden for de i §§ 3.12 og 3.13 nævnte arealer.

3.3. Mindre servicebygninger til færgedrift og havnebadet.

3.4. Parkering- og trafikanlæg.

Delområde B – Det nordlige havneområde

3.5. Området må anvendes til centerformål, kulturelle og kreative erhvervsformål samt havnerelaterede fritids- og foreningsformål, samt hotellejligheder på første sal i eksisterende bebyggelse.
- Der må være anvendelser i form af centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål og spisesteder. Der må ikke etableres detailhandel eller beboelses.
- De kulturelle formål kan være museum, kulturhus, teater, musikfaciliteter, atelierer, kulturelle værksteder samt forenings-, og formidlingsaktiviteter med tilknytning til områdets kulturelle funktioner. Faciliteter for foreninger og aktører skal have tilknytning til havnen for eksempel være kajakhoteller, saunaer, maritime fritidsaktiviteter eller lignende havnerelaterede funktioner.
- De kreative erhverv må bestå af produktion og udstilling af kunsthåndværk. Der må kun være salg i forbindelse med produktionen af kunsthåndværk og kun af det kunsthåndværk der produceres på stedet.

3.6. Mulighed for at Amtsvejen kan flyttes tættere på stranden (Trekanten).

Delområde C – Jernbanen og arealet syd for banen

3.7. Centerformål i form af liberale erhverv, kulturelle formål og spisesteder.

3.8. Lokaltogets skinner og stationen må ikke flyttes.

Delområde D – Færgehavn

3.9. Offentlige formål i form af færgehavn herunder trafikanlæg til at betjene færgen, havnekaj og promenade langs kajkant. Terminalbygning må benyttes til færgeformål og – service, herunder ophold for personale, teknik rum og opbevaring, samt mindre publikumsorienteret serviceerhverv såsom kiosk eller cafe.
3.10. Der må ikke etableres nye tankanlæg, eksempelvis til Rørvigfærgen.

Fælles for alle delområderne

3.11. Der må ikke etableres detailhandel eller beboelses i lokalplanområdet.
3.12. Offentlige adgang langs kaj, hav og strand samt mole skal være i en passage der er minimum 6 m bred se bilag 4
3.13. Der skal fastholdes en fælles offentlig zone mellem Nordmolen, færgen og jernbanen, efter princippet som vist på kortbilag 3. Denne zone må ikke bebygges.
3.14. Der må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater eller indrettes spillehaller indenfor lokalplanområdet. Undtaget herfra er alene spilleautomater opstillet steder, som er omfattet af gældende spiritusbevilling jævnfør gældende lovgivning herom.

§ 4 Udstykning

4.1. Hvert delområde må udstykkes som en selvstændige matrikel.
4.2. Udstykning indenfor delområderne A, B, C og D reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1. Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning for hele lokalplanområdets i forbindelse med større permanente anlæg og bygninger – både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik.
Dette skal gøre igennem en byggeretsgivende lokalplan. Det skal sikres at de forskellige typer af trafik kan afvikles uden at komme i konflikt med hinanden. Der skal derfor arbejde med en fremtidssikre trafikafviklingen fra både færge og det nordlige havneområde.
5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
5.3. Der skal anlægges et passende antal parkeringspladser i forbindelse med nye aktiviteter og anvendelser.

§ 6 Ledningsforhold

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

§ 7 Miljø

7.1. De miljømæssige forhold herunder, klimatilpasning, afværgeforanstaltninger for

risiko for oversvømmelse, tekniske løsninger til håndtering af regnvand og affaldshåndtering (inkl. arealreservation og udseende) reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

7.2. Ved etablering af permanente anlæg skal det dokumenteres, at anlæggene enten er sikret mod havvandsstigninger eller er udformet, så de kan tåle oversvømmelse uden væsentlige skader. Der skal samtidig redegøres for det terrænnære grundvands placering, og om der skal etableres afværgeforanstaltninger.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

8.1. Permanenten bebyggelses beliggenhed reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan, herunder bygningernes niveauplan. Større tekniske anlæg kræver ligeledes lokalplan.
Undtaget er dog midlertidige konstruktioner til havnebad, autocamperpladser og midlertidige anvendelser og aktiviteter inden for delområde A, samt mindre tekniske anlæg og servicebygninger, som toilet- og affaldsfaciliteter, når disse er nødvendige for områdets drift og anvendelse.

8.2. Bevaringsværdige bygninger som er nævnt i § 12 og vist på Kortbilag 6, må ikke fjernes eller ændres.

8.3. Zonen på minimum 6 m langs kaj, stranden og havet samt molen må ikke bebygges. Zonen ses på Kortbilag 4.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Område A - Nordmolen

9.1. Der må ikke etableres permanente bygninger eller faste tekniske anlæg, dog jævnfør §§9.3 og 9.5.

9.2. Midlertidige konstruktioner, så som containere, pavilloner og lignende konstruktioner skal udformes som mobile og flytbare løsninger, der kan fjernes eller omplaceres efter behov.
Ved etablering af midlertidige konstruktioner kan der hentes inspiration fra festivaler og eventområder.

9.3. Mindre tekniske anlæg og servicebygninger, som toilet- og affaldsfaciliteter, kan etableres, når disse er nødvendige for områdets drift og anvendelse.

9.4. Terrasser, overdækninger og lignende opholdsstrukturer kan kun etableres, hvis de er flytbare og ikke permanent fastgjort.

9.5. Der må opføres maksimalt 100 m^2 servicebygninger til færgedrift og 100 m^2 havnebadet, samt mindre tekniske anlæg og servicebygninger nævnt i §9.3.

9.6. Servicebygninger og tekniske anlæg må maksimalt være 50 m^2 hver især. Servicebygningerne skal opføres i 1 etage og maksimalt 3,5 m højt målt fra eksisterende kaj-niveau.

Delområde B – Det nordlige havneområde

9.7. Der må maksimalt være et etageareal på 2.800 m^2

9.8. Facader skal opføres i træ eller i tegl. Tegl skal fremstå som blank mur i røde eller gule i tegl.
9.9. Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på mellem 15 og 30 grader.
9.10. Tagryggene skal varieres i retning og i højde.
Gavlen på tagene må ikke alle vende ud mod banen, ligesom alle gavlene ikke må være vinkelret på banen.
9.11. Tagmaterialer skal være tagpap eller fremstå med sedumtag.
9.12. Volumen, højde og etageantal på ny bebyggelse reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Delområde C – Jernbanen og arealet syd for banen

9.13. Der må maksimalt opføres et etageareal på 400 m^2, hvoraf maksimalt 260 m^2 må være nyt byggeri.
Det betyder, at hvis der opføres mere end 260 m^2 nyt byggeri, skal der nedrives tilsvarende af det gamle. 300 m^2 nyt byggeri medfører krav om nedrivning af (300-260=) 40 m^2 eksisterende byggeri.
9.14. Bebyggelsens ydre fremtræden reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Delområde D – Færgeterminalen

9.15. Der kan etableres en bygning på maksimalt 25 m^2
9.16. Bebyggelsens ydre fremtræden reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Fælles for alle delområder

9.17. Permanente tekniske anlæg og bygninger skal udføres i farverne: mørkegrå, mørkeblå og sort eller i galvaniseret stål eller i træ umalet eller malet/behandlet i farverne: mørkegrå, mørkeblå og sort.
9.18. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
9.19. Der må ikke benyttes glaserede tagsten
9.20. Der må ikke laves udvendige trapper eller svalegange på bebyggelsen.
9.21. Der må ikke placeres parabolantenner på bygninger.
9.22. Der må ikke opsættes solenergianlæg på bygninger indenfor kulturmiljøet. Dog kan Halsnæs Kommune efter en konkret vurdering tillade solceller på tage, hvis disse tilpasse kulturmiljøet. Der vil i denne vurdering blive lagt vægt på solcellernes placering, og tilpasning til bygningen og kulturmiljøet.

§ 10 Ubebyggede arealer

Delområde A - Nordmolen

10.1. Der må ikke etableres hegning eller hegn. Der må dog gerne beplantes med mindre træer og buske i klynger.

10.2. Der må ikke opsættes skilte på bygninger. Der kan dog igennem en byggeretsgivende lokalplan gives mulighed for skilte i forbindelse med havnebadet.

Særligt for midlertidige aktiviteter og anvendelser i delområde A

10.3. Der må opstilles flytbart inventar såsom borde, stole, bænke og beplantning i krukker.

10.4. Der må skiltes i forbindelse med de midlertidige aktiviteter, event m.v. dog skal nedenstående være overholdt;

- Skilte må maksimalt være 1 x 2 meter.
- Der må ikke opsættes skilte i form af lyskasser. Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig. Der må ikke opsættes reklamer, hvor billedet ruller/skifter mellem flere forskellige reklamer, hverken som fritstående reklamestandere eller på bygninger.
- Bannere må kun anvendes til at gøre opmærksom på nye tiltag, særlige begivenheder, arrangementer og lignende. Bannere skal være lavet af ordentligt materiale og opsat forsvarligt. Bannere må kun ophænges for en kortere periode umiddelbart i forbindelse med et arrangement eller lignende – typisk maksimalt en måned. Bannere skal i øvrigt opfylde de øvrige krav til skiltning herunder placering, udformning med mere. Bannere må kun anvendes i umiddelbar tilknytning til det, de reklamerer/ skilter for.
- Ved skiltning og reklamering må ikke anvendes flag med fast vandretliggende pind eller lignende, idet flag altid skal hænge løst som et traditionelt flag. Der må ikke bruges reklameflag både på flagstang og fod.

10.5. Der må ikke etableres faste hegn.
Ved kortvarige arrangementer kan Halsnæs Kommune efter konkret vurdering give tilladelse for midlertidig hegning, eksempelvis af hensyn til afvikling, sikkerhed eller adgangskontrol ved arrangementer af begrænset varighed.

Delområde B – Det nordlige havneområde

10.6. Der må kun etableres levende eller fasthegn i en maksimal højde på 1,2 m. levende hegn kan suppleres med et 1,2 m let trådhegn, som skjules af de levende hegn efterhånden som de gror til.

10.7. Alle hegn mod vej eller offentlige zoner nævnt i §10.3 skal trækkes 1 m tilbage fra disse.

10.8. Alle fast hegn skal udføres om træhegn. Hegnet skal fremstå som ubehandlet træ eller malet i grå, brun eller sort.

10.9. Der må kun skiltes på bygningerne. Der må kun skiltes for de firmaer/virksomheder, der har hjemme i de pågældende bygninger.
Skilte må kun være belyst med spots eller indirekte belysning af "udskårne" bogstaver. Skilte må maksimalt 0,5 m højt x 2 m bredt. Skiltene skal tilpasses bygningens farver og materialer, samt kulturmiljøet. Skilte må ikke fungere som reklameskilte, men oplyse hvilket firma der benytter bygningen.

10.10. Der må kun sættes et reklameskilt for hver firmaer/ virksomheder, der har

hjemme i de pågældende bygninger. Reklameskilt skal være placeret i forbindelse med indgangen til firmaet/virksomheden og være maksimalt 1,2 m højt og 0,9 m bredt. Reklameskilt skal være placeret 1 meter over terræn.
Med reklameskilte menes der skilte der fortæller hvilke service som virksomhedens tilbyder. Dette kan f.eks. være dagens menu, prisoversigt over lej af kajakker, tider for rundture på havnen m.m.

Delområde C – Jernbanen og arealet syd for banen

10.11. Der må kun etableres levende eller fasthegn i en maksimal højde på 1,2 m. levende hegn kan suppleres med et 1,2 m let trådhegn, som skjules af de levende hegn, efterhånden som de gror til.
10.12. Alle hegn mod vej eller offentlige zoner nævnt i §10.8 skal trækkes 1 m tilbage fra disse.
10.13. Alle fast hegn skal udføres om træhegn. Hegnet skal fremstå som ubehandlet træ eller malet i grå, brun eller sort.
10.14. Der må ikke hegns inden for de offentlige zoner nævnt i §8.3.
10.15. Der må kun skiltes på bygningerne. Der må kun skiltes for de firmaer/virksomheder, der har hjemme i de pågældende bygninger.
Skilte må kun være belyst med spots eller indirekte belysning af "udskårne" bogstaver. Skilte må maksimalt 0,5 m højt x 2 m bredt. Skiltene skal tilpasses bygningens farver og materialer, samt kulturmiljøet. Skilte må ikke fungere som reklameskilte, men oplyse hvilket firma der benytter bygningen.
10.16. Der må kun sættes et reklameskilt for hver firmaer/ virksomheder, der har hjemme i de pågældende bygninger. Reklameskilt skal være placeret i forbindelse med indgangen til firmaet/virksomheden og være maksimalt 1,2 m højt og 0,9 m bredt. Reklameskilt skal være placeret 1 meter over terræn.
Med reklameskilte menes der skilte der fortæller hvilke service som virksomhedens tilbyder. Dette kan f.eks. være dagens menu, prisoversigt over lej af kajakker, tider for rundture på havnen m.m.

Delområde D – Færgehavn

10.17. Ubebyggede arealer reguleres i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Fælles for alle delområder

10.18. Der skal langs kaj, stranden, og hav samt og molen være offentlig adgang i en passage der er minimum 6 m bred som vist på kortbilag 4.
Der skal være god plads til gående og ophold langs hele kajen og stranden, samt vand side mod vest. Denne zone skal være offentlig tilgængelig hele vejen rundt og være min 6 meter bred.
10.19. Der må ikke opstilles nogen fritstående skilte i området. Undtaget herfra er mindre vejledende skilte. Mindre vejledende skilte må ikke være belyste. Undtaget omfatter også skilte til formidlingen af kulturelle formål, historiske fortælling og wayfinding.
Undtagelsen omfatter skilte, der indgår i en samlet fortælling om områdets

kultur og historie, samt skilte der understøtter orientering og wayfinding for besøgende og borgere. Det kan eksempelvis være informationsskilte om kulturværdier og lokalhistoriske fortællinger, der hjælper besøgende med at orientere sig og opleve Hundested Havn og bymidtens samlede fortælling og identitet.

10.20. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.

10.21. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

10.22. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Medmindre det er nødvendigt for havnens drift.

10.23. Der må ikke opstilles fritstående parabolantenner. Medmindre det er nødvendigt for havnens drift.

10.24. Der skal afsættes de nødvendige arealer til håndtering af overfladevand. Større tekniske anlæg kræver lokalplan.

§ 11 Bevaring

Kulturmiljøet

11.1. Indenfor kulturmiljøet skal det fastholdes at:

- At de bærende bygningselementer ikke ændres eller fjernes.
- Ind/ud blik mellem havn og by/skansen/trekanten
- Kajkanten skal være (offentlig) tilgængelig hele vejen rundt (min 6 meter bred)
- Kik mellem bygningerne
- Nordmolens tætte struktur med småbygninger
- Ingen hegning dog se §10
- Maksimal bygningshøjde mod det gamle bassin (Ø-havnen) 2 etager (10 meter)
- Det oprindelige havnebassins form – sikre at det ikke sløres/ændres

Bevaringsværdige bygninger

11.2. Følgende ejendomme er bevaringsværdige:

- Færgeterminalen (Havnegade 21 og 23)
- Fiskeauktionen (Havnegade 18)
- Sidebygning til Firskriauktionen (Havnegade 18A)
- Sømandshjemmet (Havnegade 8)
- Ormebadernes Hus (Amtsvejen 1A).

På kortbilag 6 er de bevaringsværdige bygninger markeret og i bilag 7 vises de enkelte ejendomme med foto, adresse og matrikel. nr.

11.3. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden byrådets særlige tilladelse. Det gælder uanset

bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt. Det er dog muligt at føre en bygning tilbage til en dokumenterbar oprindelig udgave. Ved renovering og udskiftningsarbejder skal anvendes materialer og farver, der svarer til bygningernes oprindelige karakter.

11.4. Tilbygninger må opføres i begrænset omfang, og skal såvel i proportioner og byggestil (herunder vinduer og døre) som i materialer og farver svare til den bevaringsværdige bebyggelse, således at tilbygningen forstærker den bevaringsværdige bygning. Alle til- og ombygninger skal godkendes inden igangsættelse.

11.5. Nybyggeri på ejendomme med bevaringsværdige bygninger skal ske på en sådan måde, at de bevaringsværdige bygninger ikke mister deres betydning i sig selv eller for byens samlede karakter, og skal gives en størrelse og udformning, der tager hensyn til de bevaringsværdige bygninger.

11.6. På bevaringsværdige bygninger må der skiltes på bygningerne i forbindelse med de på ejendommene mulige erhverv. Skiltningen skal være diskret i såvel størrelse, farver og udformning og tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse. Der må kun være lys på orienterende skilte ved indgangsdøre. Skiltning skal godkendes, inden den opsættes. På øvrige bygninger på disse ejendomme må skiltes på en måde, der ikke virker ødelæggende for de bevaringsværdige bygninger.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 70 for boligområdet Skansevej 1-9 for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1. Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der ansøges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven §8, hvis arealet er kortlagt som forurenet.

§ 14 Forudsætning for byggetilladelse

14.1. Der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan før der kan bebygges inden for lokalplanområdet. Her skal vejprojekt jf. §5 skal være godkendt, inden der kan udstedes byggetilladelse.

§ 15 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som i de fleste tilfælde er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 16 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 08.36 er vedtaget af Halsnæs Byråd 19. november 2026 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 08.36 fremlægges i været i offentlig høring fra den 24. november 2026 til og med den 19. januar 2027.



Lokalplanafgrænsning

Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 08.36	Dato: marts 2026



Lokalplanafgrænsning

Område A - Nordmolen

Delområde B – Det nordlige havneområde

Delområde C – Jernbanen og arealet syd for banen

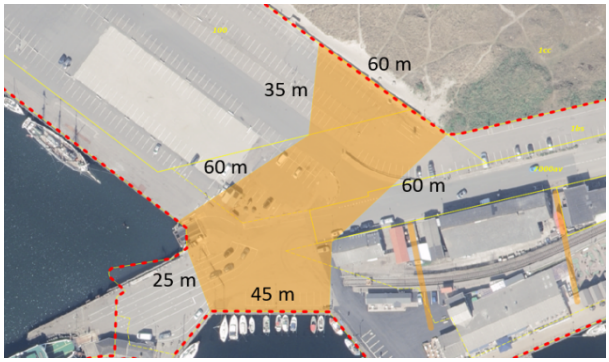
Delområde D – Færgehavn

Delområder	Kortbilag 2
Lokalplan 08.36	Dato: marts 2026



Lokalplanafgrænsning

Zone, som friholdelse for anlæg og bebyggelse



Ca. mål af omkredsen af zonen, som skal friholdes for anlæg og bebyggelse.

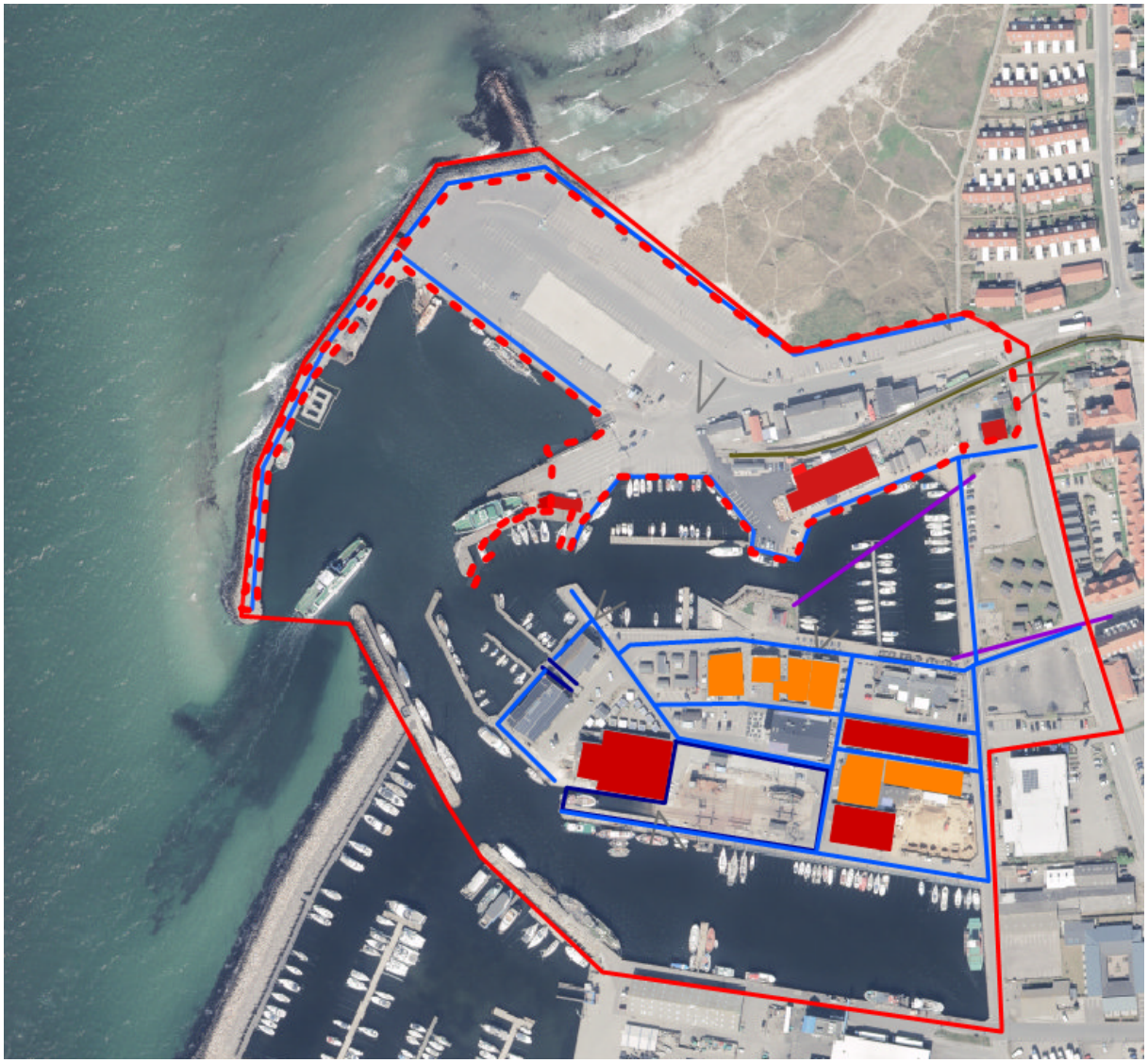
Zoner som friholdelse for anlæg og bebyggelse	Kortbilag 3
Lokalplan 08.36	Dato: marts 2026



Lokalplanafgrænsning

Den orange linje markerer, hvor der skal være en seks meter bredzone som er offentlig tilgængelig

6 meter offentlig zone	Kortbilag 4
Lokalplan 08.36	Dato: marts 2026



Lokalplanafgrænsning

Kulturmiljøets afgrænsning

Bevaringsværdige bygninger

Bærende bevaringsværdier

Vigtige vejforløb

jernbane

sigtelinjer

Indblik/udblik

Kulturmiljø – inkl. udenfor lokalplanområdet	Kortbilag 5

Lokalplan 08.36	Dato: marts 2026



Lokalplanafgrænsning

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger	Kortbilag 6
Lokalplan 08.36	Dato: marts 2026

Følgende ejendomme er bevaringsværdige:



Færgeterminalen - Havnegade 21 og 23
Matr.nr. 1p Hundested By, Torup

Den eksisterende terminalbygning for færgen mellem Hundested og Rørvig. Bygningen skal fortsat benyttes til færgeformål.





Fiskeauktionen - Havnegade 18
Matr.nr. 1p Hundested By, Torup

Bygningen er bygget til fiskeriauktion. På billedet ovenfor fra 1930 kan man se den oprindelige del af bygningen. Bygningen er senere blevet udvidet og har bl.a. fået tilføjet den røde bygning der ligger mellem fiskeriauktionen og jernbanen.
I dag bliver bygningen brugt af Restaurant Knud.





Sidebygning til Fiskeriauktionen - Havnegade 18A
Matr.nr. 1p Hundested By, Torup



Sømandshjemmet/Marineforeningen - Havnegade 8
Matr.nr. 1cb Hundested By, Torup

Sømandshjemmet i Hundested blev etableret i midten af 1900-tallet, hvor fiskeri og færgefart var på sit højeste og var tilknyttet indenlandsk Sømandsmission. Efterfølgende blev bygningen overtaget af Marineforeningen, som fortsat bruger bygningen.





Ormebadernes Hus - Amtsvejen 1A
Matr.nr. 100 Hundested By, Torup

Bygningen blev under 2. verdenskrig brugt af tyskerne til overvågning. Efterfølgende er bygningen blevet brugt som lodsstation. I dag benyttes bygningen af en lystfiskerforening.
Bygningen går under navnet Ormebadernes hus.

Bevaringsværdige bygninger	Bilag 7
Lokalplan 08.36	Dato: april 2026

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 19. november 2026 vedtaget forslag til Lokalplan 08.36 for Nordmolen og det nordlige område af Hundested Havn.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 24. november 2026 til og med den 19. januar 2027.

Lokalplanens formål er at skabe det overordnede plangrundlag for udviklingen af Nordmolen og det nordlige havneområde i Hundested. Planerne vil være uden specifikke detaljer, men vil fastlægge rammerne for den fremtidige lokalplanlægning. Rammelokalplanen vil derfor blive fuldt op af en projektlokalplan, når de fremtidiges projekter kendes.

Planområdet bliver delt op i flere delområder, se figur 1. Det første delområde er for færgehavn inklusiv trafikanlæg til at betjene færgen, havnekaj, promenade langs kajkant. Lokalplanen arbejder derudover med at sikre kulturmiljøet. Det andet delområde er for Nordmolen, hvor anvendelsen fremadrettet vil være midlertidige anvendelser og havnebad. Det tredje delområde er for det nordlige havneområde, hvor anvendelsen fremadrettet vil være centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål, spisesteder og offentlige formål (dog ikke detailhandel og boliger). Det fjerde delområde er for jernbane for lokalbanen mellem Hundested og Hillerød og stationen Hundested Havn og arealet syd for banen indtil markedspladsen. Lokalplanen arbejder derudover med at sikre kulturmiljøet.

Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Vi gør opmærksom på, at de indsendte kommentarer, navn og adresse kan blive brugt i den videre sagsbehandling herunder, at de vil kunne blive offentliggjort i dagsordner med mere.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan 08.36 for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning.
Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.
Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.
På Nævnenes Hus hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.