

Kommunikation generelt

Q: Hvad er forskellen på en udviklingsplan og et kommuneplantillæg?

A: En udviklingsplan er en politisk vedtaget plan, der angiver hovedideerne og sigtelinjerne for et områdes og i dette tilfælde en bymidtes udvikling. Udviklingsplanen er ikke et endeligt produkt, men en retning, der gør det muligt at nuancere de foreslåede eksempler og deres anvendelse. Opdraget på udviklingsplanen har været en samskabende proces hvor politikere, borgere og lodsejere har haft mulighed for at skabe en fælles retning for udviklingen af Hundested. Udviklingsplanen lægger op til en række tiltag, som sigter mod at realisere planens hovedideer. Udviklingsplanen blev til gennem inddragelse af borgerne og erhvervslivet ved en lang række møder og ideworkshops i foråret 2022. Udviklingsplanen blev politisk vedtaget med et meget bredt politisk flertal i juni 2022 og præsenteret på et borgermøde i Medborgerhuset august 2022.

Kommunen har herefter arbejdet videre med at skabe de formelle planmæssige rammer for at kunne realisere tiltagene, der skal binde havn og bymidte bedre sammen. Dette er gjort ved at udarbejde et forslag til ændring af de overordnede kommuneplanrammer. Herefter er det meningen, at disse rammer skal udfyldes af en lokalplan, der helt konkret beskriver, hvordan bygninger mv. placeres og skal se ud.

Udgangspunktet for udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 8 blev vedtaget af Byrådet i december 2023, og det endelige forslag blev sendt i høring i oktober 2024. De primære ændringer i f.t. udgangspunktet vedrører mindre ændringer af bygningshøjden for bygningerne på Promenaden og Smed-/vodbindergrunden.

Parallelt hermed har administrationen arbejdet intensivt med at konkretisere og skaffe det finansielle grundlag for at realisere nogle af tiltagene. Dette vedrører primært projekt "Gubben til Promenaden", der skal binde Nørregade tættere sammen med havneområdet og etableringen af det nye Ekspeditionsmuseum Horisonten på Nordmolen. Dertil kommer forhandlinger med Lokaltog om overtagelse af banearealet til parkeringsplads som angivet i udviklingsplanen.

Erstatter kommuneplantillægget så udviklingsplanen?

A: Udviklingsplanens ideer, tiltag og hovedgreb er stadig den grundlæggende plan, som kommunen arbejdes efter. Kommuneplantillægget og de kommende lokalplaner realiserer udviklingsplanens tiltag ved at skaffe det retlige grundlag for gennemførelsen.

Q: Hvorfor har vi ikke hørt noget om planlægningen de to år, siden udviklingsplanen blev vedtaget?

A: Udviklingsplanen er udgangspunktet for det forslag om kommuneplantillæg, som pt. er i høring. Kommuneplantillægget gør realiseringen af udviklingsplanen mulig.

Inddragelsen af borgere og erhvervslivs ideer og holdninger skete primært gennem udarbejdelsen af udviklingsplanen, hvor der blev afholdt en lang række møder og workshops. Kommunen har herefter arbejdet intensivt med at skaffe de planretlige og finansielle midler til realisering af tiltagene. Der har endvidere været brugt ressourcer på at foretage analyser og volumenstudier, og der er udarbejdet en ny detailhandelsanalyse.

Q: Hvorfor er der forskel på tallene i udviklingsplanen og kommuneplantillægget?

A: Udviklingsplanen har fokus på at skabe et overordnet grundlag, som er baseret på et arkitektfagligt perspektiv og input fra områdets interessenter. Planen tegner et overordnet billede af, hvordan området kan udvikles i balance mellem det eksisterende og det nye.

Kommuneplantillægget er konkretiseringen af dette overordnede billede. Konkretiseringen bygger dels på analyser af forholdene og dels på en dialog med ejerne af de arealer, som tillægget vedrører. Konkret drejer det sig om følgende tre områder:

1. Fokusområde Smeden og Vodbinderen

Rammeområde 8.C13

På Nordre Beddingsvej 7 og 9 er der i udviklingsplanen udarbejdet en skitse, der illustrerer enkeltbygninger i op til 4 etager. Det samlede antal etagemeter er i det illustrerede eksempel estimeret til 1.800 etagemeter. Til sammenligning er Hundested Havns projekt, som kan rummes inden for kommuneplantillægget – på samlet set 2.800 etagemeter. Differencen skyldes i det væsentligste forskellige forudsætninger for udnyttelse af grunden. Som det fremgår nedenfor, så er der i udviklingsplanen et større friareal, ligesom en stor del af grunden alene er i én etage. Eksemplet viser en bygningskrop ud mod strandvejen på 4 etager.

2. Fokusområde Promenaden

Rammeområde 8.C15

I dette område er der i udviklingsplanen lagt op til etablering af ca. 1.000 etagemeter. Når man ser på antallet af bygninger, deres volumen og bygningshøjde (som ligger mellem 1 ½ og 2 ½ etage) er det vanskeligt at se, at det samlede antal etagemeter skulle adskille sig markant fra det der ligger i projektet fra

Hundested Havn. Havnens projekt, der kan rummes inden for kommuneplantillægget - ligger på 2.000 etagemeter for samme antal bygninger med asymmetriske taghældning i 2 etage.

3. Fokusområde Kysthotel

Rammeområde 8.C14

I udviklingsplanen er der lagt op til et samlet strandhotelbyggeri på 4.500 m2 og en fortætning i området på i alt 4.000 m2. Intentionerne med et hotelbyggeri i dette område er efterfølgende modificeret, og bl.a. via volumenstudier er der nu fokus på at skabe byggeri i en struktur, der sikrer en nedtoning af størrelsen på bygningskroppe og muligheden for at skabe et offentligt miljø omkring bygninger og sigtelinjer på tværs af havnen. I dialog med Dansk Kyst og Naturturisme er rammen for et strandhotel udbygget til at skulle kunne rumme et hotelkompleks på op til i alt 10.000 etagemeter.

Borgerinddragelse generelt

Q: Skulle der have været borgerinddragelse inden forslaget om kommuneplantillægget blev sendt i høring?

A: Ifølge Planloven skal borgerne inddrages, hvis man ændrer markant på hovedstrukturen, redegørelser eller retningslinjer i en kommuneplan. De rammer vi nu sætter op for udviklingen af havnen, er overordnet set i tråd med de sigtelinjer, som vi lagde ud med i udviklingsplanen.

Q: Kommer der til at være en borgerinddragelse?

A: Forslag til kommuneplanstillægget er i høring. På baggrund af debatten er der inviteret til et borgermøde den 14. januar 2025. Her ønsker vi at besvare alle spørgsmål ang. udviklingsplanen og kommuneplanstillægget, sådan at der kan indsendes høringssvar på et oplyst grundlag. Høringssvarene indgår i administrationens belysning af sagen til Byrådets behandling. I forbindelse med lokalplanerne for de enkelte områder vil der være en yderligere borgerinddragelse.

Q: Det er lokale ildsjæle, der skaber succeserne i Hundested (Klap en fisk, Gubben, Halsnæs Bryghus, Folkely, Kamelens Kys). Hvordan er det store, lokale engagement honoreret i processen omkring kommuneplantillægget?

A: Kommuneplantillægget er den retlige planramme, der realiserer udviklingsplanens hovedide, der blev udarbejdet med en meget stor inddragelse af og et stærkt engagement fra borgere og erhvervsliv.

Kommuneplantillægget er nu udsendt i 13 ugers høring, hvor der er god tid til at udarbejde input. I forhold til projekt "Gubben til promenaden" herunder tankerne om et madkulturhus, vil vi orientere og inddrage om så snart projektet er på et stadie, hvor det giver mening i forhold til den videre planlægning.

Samarbejde med Hundested Havn

Q: Varetager Halsnæs Kommune Hundested Havns økonomiske interesser?

Nej. Men samarbejdet mellem Halsnæs Kommune som planmyndighed og Hundested Havn, som areal ejer, er afgørende for, at Halsnæs Kommune kan udvikle Hundested med baggrund i de intentioner, der ligger i udviklingsplanen. Det er derfor helt naturligt, at kommunen er i dialog med havnen om projektet.

Derfor har det været afgørende at sikre en juridisk bindende samarbejdsaftale med havnen om f.eks. realiseringen af "Gubben til Promenaden"-projektet, der forpligter parterne til en fælles udvikling af Hundested bymidte og havn. Dette er grundlaget for overhovedet at tale om en fælles strategi for kystbyen.

Q: Kan vi få indsigt i samarbejdsaftalen?

A: Ja

Q: Kan Hundested Havn bare bygge som de vil?

A: Nej. Kommuneplanen og de relevante lokalplaner udstikker rammerne for, hvordan havnen må bebygges. Havnen har oprettet et Planværksted i Kajgade, hvor man kan se og høre nærmere om planerne for havneområdet. Hundested Havn er en privat havn, der ejer alle arealer vest for Strandvejen undtagen kommunens areal på Nordmolen, hvor det kommende ekspeditionsmuseum Horisonten skal ligge.

Q: Hvad er rammerne for samarbejdet mellem Hundested Havn og Halsnæs Kommune omkring kommuneplantillægget?

A: Som ejere af en stor del af det areal, der omfatter kommuneplantillægget, har der været en dialog mellem kommunen og havnen omkring detaljerne i planrammerne. Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Hundested Havn og Halsnæs Kommune om projektet "Gubben til Promenaden" i forbindelse med ansøgning om statslig finansiering til dette projekt.

Hundested Havn generelt

Q: Hvorfor standsede Halsnæs Kommune ikke nedrivningen af Smeden og Vodbinderen?

A: Bygningerne har ikke været vurderet bevaringsværdige og var opført på havnens private område. Hvis man skulle have forhindret nedrivningen skulle det have været på baggrund af at bygningerne var vurderet bevaringsværdige og det var de ikke på det tidspunkt.

Q: Hvorfor centrerer alle planer sig omkring Hundested Havn?

A: Alle planer centrerer sig ikke om Hundested Havn. Hele udviklingsplanen er bundet op på "knobet", der har til formål at skabe en stærkere binding mellem havnen og byen, netop for at styrke bymidten.

Q: Hundested Havn er en succes. Risikerer man ikke at ødelægge noget, der allerede fungerer?

A: Hundested er attraktiv og er en succes. Men byen er udfordret, og det kan havnen også blive, hvis vi står stille. Den største udfordring er, at havn og by vokser fra hinanden, hvis ikke vi får vendt udviklingen. Hundested skal være en by med havn ikke en havn med en by der syner hen.

Q: Hvorfor skal der skabes store butiksarealer på havnen?

A: Butiksstørrelsen og hele det unikke miljø i Kajgaden bliver fastholdt med Kommuneplantillægget. I bygningerne på Smed/vodbindergrunden bliver der plads til maksimalt 1.300 m² butiksareal. Den enkelte butik må ikke være større end 500 m², dog må én butik være op til maksimalt 800 m². I den lidt større butik har havnen kontakt til en forhandler af fritids- og sejlertøj. Der vil ikke være flere dagligvarebutikker på havnen.

Parkering

Q: Hvor skal alle turisterne parkere deres biler?

A: Parkeringsnormer fastsættes typisk i lokalplaner og kommuneplaner. Lokalplaner indeholder detaljerede bestemmelser om, hvordan et specifikt område skal udvikles, herunder parkeringsregler. Kommuneplaner fungerer som rammeplaner og fastsætter generelle retningslinjer for udarbejdelsen af lokalplaner.

Der kommer derfor stadig til at skulle være parkering på Hundested Havn.

Som led i at klimasikre havnen og skabe et mere levende miljø arbejdes der på en sænket parkeringskælder. Derudover arbejdes der på at etablere parkering på Lokaltogs rangerareal.

Parkeringskælder

Q: Hvorfor skal der være en stor parkeringskælder?

A: I forbindelse med Hundested Havns projektønsker er der fremsat ønske om at etablere en sænket parkeringskælder ved strandhytterne med anslået ca. 200 parkeringspladser. Disse parkeringspladser vil virke som aflastning for byggeriet og i øvrigt kunne anvendes af byens besøgende. Parkeringsnormen bliver fastsat ved lokalplan.

Q: Har man forholdt sig til klimaforandringerne og de stigende vandstande – bliver en parkeringskælder ikke oversvømmet?

A: Alt nybyggeri skal overholde gældende retningslinjer for klimasikring. Det gælder også for byggeri på havnen og kommunen er bevidst om at havnen indtænker klimasikring, hvilket parkeringskælderens er et eksempel på.

Strandhotel

Q: Hvorfor investerer Halsnæs Kommune ikke i Hotel Hundested i stedet for at bygge nyt?

A: Opførelse og drift af hoteller er en opgave for det private erhvervsliv. Halsnæs Kommune kan alene være med til at skabe rammerne for hoteldrift og sikre, at hotelplanerne flugter med borgernes og politikernes interesse for områdets udvikling.

Q: Hvordan bliver vi som borgere inddraget i processen omkring det store strandhotel?

A: Et eventuelt strandhotel tænkes opført på havnens arealer af private bygherrer. Halsnæs Kommune kan lægge rammerne for byggeriet i en lokalplan. Når der skal udarbejdes lokalplan for strandhotellet, vil der blive gennemført en grundig borgerinddragelsesproces.

Q: Hvad kommer lokalplanen for hotellet til at indeholde?

A: Lokalplanen kommer til at indeholde detaljerede retningslinjer for byggeriet, der forpligtiger bygherre. Indholdet vil blive defineret af kommunen med baggrund i en dialog med bygherre og en borgerinddragelse.

Q: Vil hotellet og de mange gæster ikke komme til at ændre hele bybilledet, og gøre det mindre attraktivt at bo i Hundested?

A: Det er vores vurdering, at antallet af gæster på hotellet let kan optages i Hundested – byen, havnen og stranden – og ikke vil bemærkes i forhold til de mange besøgende, der allerede kommer til Hundested i sommerhalvåret.

Siden udviklingsplanen har Hundested Havn og Halsnæs Kommune været i tæt dialog med Dansk Kyst- og Naturturisme om udgangspunktet for at kunne etablere et strandhotel i Hundested, der kan definere kystbyen som en egentlig dansk destination. I den drøftelse har det været tydeligt, at grundlaget for at etablere et strandhotel er, at der skabes en ramme på op til 10.000 etagemeter.

Lige nu er vi i dialog med Hundested Havn om betydningen af dette, og Hundested Havn har selvstændigt fået udarbejdet analyser, der understøtter vurderingen af, at et strandhotel med de omkringliggende forudsætninger ikke kan etableres som et levedygtigt erhverv med et etageareal på under 10.000 etagemeter, et areal der modsvarer 150-200 værelser.

Q: Bliver strandhotellet realiseret på bekostning af de fredede klitter på Trekanten?

A: Naturligvis ikke. De rammer som kommunen lægger vil specificere, at der fortsat skal være offentlig adgang til klitter og strand, og at et eventuelt byggeri indeholder åbne felter og luft, så det ikke kommer til at udgøre en lukket afskærmning af stranden.

Havnehytterne

Q: Mister vi ikke udsynet over havnen ved et hævet plateau ved havnehytterne?

A: I kommunens dialog med havnen er der lagt vægt på at sigtelinjerne bevares så havnen stadig kan opleves, samtidigt med at der sker en klimasikring af bygningerne. Plateauet bliver kun hævet 1 meter over Strandvejens terræn. Der vil blive sigtelinjer mellem de nye bygninger, der bliver en del af det offentlige rum. Endvidere vil kulturmiljøet sikre, at der tages højde for vigtige visuelle sammenhænge mellem byen og havnen.

Midtermolen

Q: Er der risiko for at Midtermolen "drukner" i Hundested Havns planer?

A: Med rammerne har Halsnæs Kommune sikret, at kulturmiljøet på Midtermolen i videst muligt omfang bevares og at udvikling af detailhandel er reduceret i omfang og volumen. Kommuneplaner indeholder retningslinjer og bestemmelser, der skal sikre de kulturhistoriske bevaringsværdier. Dette inkluderer bygninger og kulturmiljøer. Halsnæs Kommune er forpligtiget til at sikre, at værdifulde kulturmiljøer opretholder deres særlige karakter og betydning, så de kan fortsætte med at spille en rolle i fremtiden. Derudover skal Halsnæs Kommune tage hensyn til bevaringsværdier i planlægningen og sikre, at udviklingstiltag ikke forringer dem.

Havnestationen

Q: Er det rigtigt, at vi nu mister havnestationen?

A: I kommuneplanrammen for området ved havnestationen er der åbnet op for muligheden for, at et fremtidigt strandhotel kan indeholde et byggeri, hvor havnestationen ikke er en del af området. Dette er således et scenarie, som konkret vil blive vurderet i forbindelse med detailplanlægning, såfremt Hundested Havn ser dette som en løsning for deres udviklingsplaner.

Bymidten

Q: Kommer Nørregade ikke til at lide under de store udvidelser af forretninger på havneområderne?

A: Nej. Halsnæs Kommune arbejder strategisk med bymidteudviklingen for at sikre en levende bymidte. I dag er havnen det nye centrum i Hundested, i kraft af at det er der, hvor borgerne opholder sig og handler. Det ses på koncentrationen af detailhandel, der i dag er størst på akse fra Gubben til promenaden. En reduceret udbredelse af detailhandel langs Nørregade, koblet med større besøgsintensitet omkring Gubben, vil naturligt understøtte muligheden for, at de tilbageværende detailbutikker vil få en større eksponering.

Q: Hvad er Halsnæs Kommunes vision for bymidten?

A: Med den nye bymidteafgrænsning kommer bymidten til at omfatte en større del af havnen end tilfældet er i dag. På den måde anerkender vi betydningen af Midtermolen som noget af det, der gør Hundested til en attraktion. For at balancere den udvikling og sikre detailhandlen i Nørregade har vi valgt at fortætte bymidten langs Nørregade, så den i højere grad samler sig om den nordlige del af Gubben. Her vil et strategisk afsæt i en transformation af Gubben medvirke til at sikre et større flow af mennesker. Dette er forudsætningen for, at vi kan fastholde detailhandlen øst for Strandvejen.

Q: Hvordan arbejder Halsnæs Kommune for at styrke bymidten?

A: Siden vedtagelsen af udviklingsplanen har Halsnæs Kommune projektliggjort et centralt fokusområde, "Gubben til Promenaden", som i sin kerne handler om at koble by og havn tættere sammen. En af forudsætningerne for, at det kan lade sig gøre er, at der som modvægt til havnens attraktionsværdi skabes et fundament i byen som i sin egen ret kan blive omdrejningspunkt for de lokale og besøgende. Det er grunden til at vi nu er i gang med at undersøge, hvordan Gubben og Gubbens forplads kan ændre fokus og betydning for det levede liv i byen. Vi gør det med udgangspunkt i en tro på at det kunne blive et sted, hvor mennesker mødes, deler viden og oplevelser, og som styrker fællesskabsfølelsen på tværs af generationer.

Q: Hvad er Halsnæs Kommunes planer for Gubben?

A: Halsnæs Kommune er i gang med at undersøge, om Gubben kan udnyttes bedre end i dag i forhold til ønsket om at skabe liv og aktivitet i bymidten – og dermed skabe bedre balance mellem by og havn. En af ideerne er at omdanne Gubben til et lokalt og regionalt madkulturhus, der bygger videre på bygningens historie som fiskekonservesfabrik. På den måde vil man kunne knytte bånd fra Hundesteds historie til nutidens mange lokale iværksættere på fødevareområdet, som Halsnæs og Nordsjælland i øvrigt er kendt for. I 2025 gennemfører vi en foranalyse, der skal afklare, om ideen om et madkulturhus er gangbar. Hvis det viser sig at være tilfældet, vil næste skridt være at diskutere foranalysens anbefalinger med borgerne. I den forbindelse vil det være fuldstændig afgørende, at der kan findes gode løsninger for de foreninger, der i dag benytter Gubben.

Q: Hvad sker der med de foreninger der i dag er i Gubben, hvis medborgerhuset omdannes til et madkulturhus?

A: I forbindelse med forundersøgelsen vil gennemføres der en omfattende inddragelse, hvor borgere, foreninger og interessenter i øvrigt vil få mulighed for at påvirke processen og rammerne for det, der kan vise sig at være nøglen til Gubbens fremtidige virke. Nogle foreninger kan sikkert fortsat blive i Gubben,

mens andre skal flyttes til et nyt egnet sted. Man kan også forestille sig, at mange af foreningerne kan bevare nogle af deres sociale aktiviteter i Gubben.

Det kunne blive et sted, hvor mennesker mødes, deler viden og oplevelser, og som styrker fællesskabsfølelsen på tværs af generationer.

Q: Hvornår får foreningerne i Gubben besked om, om de skal omplaceres?

A: Undersøgelsen afsluttes i løbet af 2025.

Horisonten

Du kan læse mere om Horisonten [her](#).

Q: Hvad er status på Horisonten-projektet?

A: Horisonten står midt i nogle positive, men endnu uafsluttede drøftelser med betydningsfulde fonde, der har vist interesse for at bidrage til finansieringen af Horisonten. Lige så snart der er svar, vender vi tilbage med flere oplysninger.

Q: Hvorfor solgte Halsnæs Kommune Nordmolen for så at købe grunden tilbage?

A: Halsnæs Kommune har købt Nordmolen fordi det er det bedste sted at realisere de mangeårige planer om en kulturattraktion knyttet til Knud Rasmussen. Tidligere ideoplæg omfattede bl.a. etablering af en flydende ø i havnebassinet, men Nordmolen er en langt mere ideel og realiserbar løsning.

Spørgsmål fra foreningen By og Land Halsnæs

Planloven

Q: Syntes flertallet i Byrådet, at kommuneplantillægget i sin helhed opfylder planlovens § 1: Loven tilsigter særlig, 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund, 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst, 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

A: Administrationen oplyser, at forslag til kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested bymidte og havn er udarbejdet efter de forhold som loven tilsigter og som er almindelig praksis for udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Q: Syner flertallet (i Byrådet) også, at -især det planlagte strandhotel – er i overensstemmelse med lovens § 11 f, stk. 4 (vores fremhævelser): Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

A: Administrationen oplyser, at forslag til kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested bymidte og havn er udarbejdet efter de forhold som loven tilsigter og som er almindelig praksis for udarbejdelse af kommuneplantillæg.

I borgmesterens nytårsudtalelse i Gulvmåtten står, at kommuneplantillægget alene er de øverste rammer for et kommende byggeri – men det følger af planlovens § 13, stk.3, at kommunen er forpligtet til at lave en lokalplan for et byggeri, der er indenfor rammerne i kommuneplanen. Stk. 3. Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

A: Administrationen oplyser, at kommunen skal virke for kommuneplanen, men der skal tages hensyn til en lang række andre forhold – herunder lovgivning. Detaljerne herunder eksempelvis bygningernes form og placering, facadebeklædning m.m. fastlægges først med lokalplan. Lokalplansprocessen starter op efter vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg.

Horisonten

Q: Vil det ikke være en stor fordel for et kommende "Horisont" at bevare lokalbanen til havnen – tænk, at kunne reklamere med "tog til døren"!

A: Horisonten vil blive sikret gode trafikale muligheder, herunder tilgængelig offentlig transport.

Q: Vil det hjælpe på byens handelsliv at "tvinge" færgepassagerer og besøgende til "Horisont" til en gåtur på ca. 600 m. gennem byen for at nå deres mål? Det er et argument i planen! Mon de vil købe meget på vejen?

A: Det vil potentielt skabe mere liv (bevægelse) i bymidten.

Rammeområde 8.C14 Nordlige havneområde

Q: Max. 10.000 m2 nybyggeri i rammen – Hvad er bebyggelsesprocenten?

A: Kommuneplantillægget arbejder med volumen og ikke bebyggelsesprocent.

Q: Hvordan tæller eventuelle nuværende bygninger med i bebyggelsesprocenten?

A: Alt hvad der er tilbage af eksisterende byggeri, vil tælle med i bebyggelsesprocent.

Q: Hvad er "eksisterende terræn"? Der er store forskelle i niveauerne på arealet.

A: Det er forskelligt fra område til område, hvad der angives som eksisterende terræn. Her skal det endnu fastlægges.

Q: Hvad betyder det, at der "skal sikres visuelle og fysiske forbindelser". Hvis det er stier eller mellemrum mellem bygningerne, så: Hvor mange og hvor brede? fx mindst 2, der er mindst 6 m. brede med offentlig adgang – især når henses til muligheden for at sammenbygge "klodserne"!

A: Dette er en detailregulering, som kommer til at indgå i en lokalplansproces. Lokalplansprocessen starter op efter vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg.

Q: Hvad er "et godt samspil" til en kommende "Horisont"-bygning – hvem skal definere, hvad der er godt? Og hvad sker der, hvis der ikke kan etableres et godt samspil – måske allerede fordi planerne for Horisont ikke er klar, når hotelprojektet er klar.

A: Visuelle og fysiske forbindelser, herunder trafikale forhold, bliver et af de "samspil" som skal indarbejdes. Det er en faglig og politisk vurdering, hvordan "et godt samspil" defineres. Der forelægger ikke konkrete projekter på hverken Ekspeditions museet Horisonten eller et eventuelt hotel.

Q: Hvordan vil hotelprojektet medvirke til at sikre mod kommende havvandsstigninger?

A: Alle projekter på havnen skal klimahåndteres jf. lovgivningen. Her er det muligt at arbejde med kystsikring som led i byggeriet.

Q: Vil hotelprojektet kunne gennemføres uden omlægning af amtsvejen og lokalbanen?

A: Ja, men det er ikke nødvendigvis den rigtige løsning. Det vil bero på det konkrete projekt.

Rammeområde 8.C13 Syd for markedspladsen

Q: Bebyggelsesprocenten (den procentdel af grundens areal, som det samlede areal af bebyggelsen på grunden må udgøre) er ikke angivet.

A: Kommuneplantillægget arbejder med volumen og ikke bebyggelsesprocent.

Q: Hvad er det "eksisterende terræn"? Der er ca. 1 meters fald fra Strandvejen og til fx parkeringspladsen.

A: Ja. Rammen siger at der måles fra Strandvejen.

Q: Hvorfor "cirka halvdelen"? Hvorfor ikke kun halvdelen eller højst halvdelen?

A: Administrationen arbejder med den bedst mulige løsning.

Q: Hvorfor må en enkelt butik være op til 800m²? Er det et krav fra en interesseret fremtidig lejer?

A: Der er ønske om en sådan butik. Det er ikke en ny mulighed. For udvalgsware butikker er der i dag en mulighed for op til 800m².

Q: Hvis klodserne må sammenbygges, er det jo ikke klodser mere – uanset facadeforskydninger og varierende højder! Det var ikke aftalen i "Råt og autentisk"!

A: Klodsstruktur handler ikke kun om individuelle klodser, men om en bygningsstruktur.

Q: Hvordan kan man "tilpasse" dette store byggeri til havnen og byen i udtryk, når det i både højde og volumen er større end resten af byen – når bortses fra enkelte bygninger (Hundested kro) – og hvilke materialer kan bygherre vælge af de mange, der er brugt i det nuværende byggeri?

A: Bygherrer skal vise at man kan tilpasse et projekt, som Halsnæs Kommune derefter kan lave lokalplan for.

Q: Skal der kun være "visuelle og fysiske forbindelser" via Nordre Beddingsvej og en skrå passage fra Gubben?

A: I projektet "Gubben til Promenaden" lægges der op til at skabe en god visuel og fysisk sammenhæng mellem Gubben og havnen via Nordrebeddingsvej.

Rammeområde 8.C15 Markedspladsen og nord herfor

Q: Hvad er bebyggelsesprocenten?

A: Kommuneplantillægget arbejder med volumen og ikke bebyggelsesprocent.

Q: Saddeltage og tagrygge skal placeres "hensigtsmæssigt" – hvad er det? Og "nogle sigtelinjer i tagniveau ud over havnen" – er det 2? eller 3? og hvor brede? Er det ejendomsmægleres opfattelse af "havkig"?

A: Kommuneplantillægget arbejder med volumen og ikke bebyggelsesprocent.

Q: Kan havnen bygge, selv om der ikke er finansiering til lege- og markedsplads og gangarealerne mv., så disse pladser bare kommer til at ligge tomme?

A: Udgangspunktet er at der kommer et samlet projekt. Nogle ting som f.eks. offentlig tilgang og faciliteter til ophold, kan vi godt sættes som forudsætning for ibrugtagning via lokalplanen.

Q: Hvem skal betale for etablering af markedspladsen, når havnen forbeholder sig indtægterne derfra – er det samme model som, da kommunen købte Nordmolen tilbage fra havnen – kommunen forpligtede sig til at etablere parkeringspladserne, men havnen får overskuddet derfra i op til 10 år!

A: Udgangspunktet er at der kommer et samlet projekt. Den præcise fordeling er ikke fastlagt endnu.

Q: "ligesom der skal ses på den samlede parkeringsbalance i havnen" – hvad betyder det – hvem skal afgøre, om der er p-pladser nok?

A: Parkeringsnormen afgøres ud fra de konkrete projekter og er en lokalplanproces.