



Halsnæs
Kommune



TILLÆG til KOMMUNEPLAN 2021



Kommuneplantillæg nr. 8
For Hundested midtby og havn

april 2025

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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

Kopi: Halsnæs Kommune

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Halsnæs Kommune

Kommunennummer 260

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?	3
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?	3
Tillæggets baggrund	3
Tillæggets formål og indhold	4
Risikovirksomhed	5
Bymidteafgrænsning - detailhandel	5
Produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse.....	7
Parkeringsforhold	7
Stationsforhold	8
Klima.....	9
Habitatvurdering	9
Vurdering efter vandrammedirektivet	10
Kulturmiljø i Hundested	11
Rammerne i Hundested	15
De gamle Rammer:	17
Nye rammer	23
Vedtagelsespåtegning	32

Bilag:

- 1 Formelle oplysninger og klagevejledning for tillægget
- 2 Miljøvurderingsscreening
- 3 Detailhandelsredegørelse til udvidelse og ændring af Hundested bymidte

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?

Al fysisk planlægning er reguleret af Planloven. Dvs. forhold om områdets anvendelse til f.eks. byggeri, offentlige institutioner osv.

I kommunerne styres den overordnede fysiske planlægning gennem kommuneplanen. Der skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøres en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde en beslutning om enten at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

I løbet af fireårsperioden kan der dog opstå situationer, hvor kommuneplanen ikke rækker. Her er det så muligt at lave et tillæg til kommuneplanen. Tillægget muliggør en ændring af anvendelsesmulighederne for lige præcis det område, der er aktuelt.

Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?

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

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

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet tillægget endeligt.

Tillæggets baggrund

Helt tilbage til umiddelbart efter kommunesammenlægningen mellem Hundested og Frederiksværk kommuner, har der i Halsnæs Kommune været arbejdet med at binde Hundested bymidte og havn bedre sammen. Det resulterede i de to udviklingsplaner "Masterplan for Hundested Havn" og "Helhedsplan for Hundested bymidte" begge fra 2008. I årene derefter er der arbejdet med en række mindre projekter – f.eks. omkring Gubben og i forbindelse med konkrete projekter i byen i øvrigt.

I 2021 indledtes den offentlige del af processen for en ny udviklingsplan, der omfattede en meget stor del af både Hundested bymidte og havn, og som har et langt højere detaljeringsniveau og ambitionsniveau end planerne fra 2008.

I efteråret 2021 blev der afholdt visionsdag og byvandring i Hundested, hvor mange borgere deltog. Der var en række oplæg fra eksterne personer med meget forskellige faglig baggrund. Byvandringerne havde til formål at skabe debat både om, hvad Hundested er i dag, hvad den kan blive – og så i det hele taget få input fra borgerne og give dem en forståelse af, hvad en by kan og ikke kan. Den borgerrettede del af processen faciliterede firmaet Urland, mens rådgiveren Team Tredje Natur efterfølgende udarbejdede selve udviklingsplanen "Råt og autentisk Hundested", som Byrådet vedtog 22. juni 2022.

Frem til efteråret 2023 blev en række af de elementer, der indgår i udviklingsplanen bearbejdet mere konkret. Det førte til, at Byrådet i december 2023 kunne igangsætte udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg på grundlag af deres ønsker til principper og overordnede rammer.

Kommuneplantillægget tager derfor udgangspunkt i det allerede udførte store forarbejde omkring den fremtidige udvikling af Hundested midtby og havn (nord for trafikhavnen). Der er fokuseret på nye muligheder for byudvikling, udvikling af turisme,

styrkelse af detailhandlen og af hele bystrukturen. Desuden er der set på områdets styrker og svagheder og, hvilke værdier det er vigtigt at holde fast i. Dette sidste er sikret gennem udpegningen af et kulturmiljø.

Tillæggets formål og indhold

Formålet med tillægget er at tilpasse kommuneplanrammerne for Hundested midtby og havn i forhold til såvel indholdet som rammernes antal og afgrænsning.

I midtbyen fokuseres primært på muligheden for nyt byggeri og en bebyggelsesstruktur, der er tilpasset det eksisterende Hundested bedst muligt samtidig med, at der skabes udviklingsmuligheder. Der ses i denne forbindelse på eksisterende og mulige nye forbindelser – såvel visuelle som fysiske. Desuden ses på at koncentrere detailhandlen i den nordlige ende af bymidten og i et vist omfang inddrage mindre dele af havnen til detailhandel.

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. Inden for kommuneplantillæggets område er det primært muligheder inden for turisme og understøttelse af Hundested By. Turismeudviklingen tager udgangspunkt i, at Hundested Havn er udpeget som et hotspot for turismeudvikling i Kommuneplan 2021. I forhold til retningslinje 4.4.2 giver det mulighed for udvikling, der understøtter byen samt for eksempel overnatningsfaciliteter og turismeaktiviteter og anlæg, som understøtter disse.

Et vigtigt element i havnens udvikling tager udgangspunkt i den struktur, havnen har, og som blev visualiseret i Råt og autentisk Hundested. Det er det, der kaldes klodsstruktur, som beskriver en bebyggelse, der består af mindre bygningskroppe, der har forskellige højder, har et varieret facadeforløb, forskellige materialer og skaber en levende og varieret oplevelse af området, hvor der – med få undtagelser – ikke er nogle store ensartede bygningskroppe. De enkelte bygningskroppe kan godt bygges sammen, men der skal være åbne passager med passende mellemrum, som understøtter den åbne struktur.

Et andet vigtigt formål med tillægget er at udpege et kulturmiljø i området, som kan fastlægge og beskytte de væsentlige værdier, der er i området. Det tjener dels til at sikre historisk vigtige elementer og sammenhænge, men også sammenhænge mellem byen og havnen.

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).

Kommuneplantillægget giver de overordnede rammer for flere større projekter, der arbejdes med i området. Men de er på nuværende tidspunkt ikke 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.

Kommuneplantillægget er screenet, og det er vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes. Se nærmere i bilag 2, hvor screeningsskemaet er. Afgørelsen fremgår af selvstændigt dokument med klagevejledning.

Risikovirksomhed

På Hundested Havn ligger virksomheden A. Henriksen Shipping A/S, som er udpeget som risikovirksomhed. Der er gennemført en høring af alle relevante sikkerhedsmyndigheder samt Miljøstyrelsen i forhold til de ønsker om at muliggøre øget byggeri og nye anvendelser i det område, som kommuneplantillægget omfatter.

De fleste myndigheder meldte tilbage, og ingen af dem havde nogle bemærkninger til det ønskede. Miljøstyrelsen havde følgende bemærkninger:

” Miljøstyrelsens bemærkninger A Henriksen Shipping A/S er beliggende på Færgevejen 6, 3390 Hundested. Virksomheden ejer og driver shipping- og stevedore virksomhed og oplagrer faste stoffer og materialer – herunder stoffer, som på grund af deres egenskaber som hhv. brandnærende og miljøfarlige og herunder oplagets størrelse, er omfattet af bilag 1 i Risikobekendtgørelsen, som en kolonne 3-risikovirksomhed. De relevante risikostoffer i sammenhæng med høringen, er oplag af kaliumnitrat og natriumnitrat som er karakteriseret ved at være brandnærende.

Risiko for større uheld begrænser sig til brand og skader på miljø. De oplagrede klassificerede risikostoffer er alle faste og opbevares i bigbags, sække eller ståltromler.

Der er tidligere i forbindelse med miljøgodkendelsen i 2015 foretaget energibetragtninger af et worst-case scenarie med brand i lastbil tæt ved et oplag af kalium-nitrat. Disse betragtninger viser, at der skal store og vedvarende energitilførsler til for at kaliumnitrat dekomponerer og udvikler nitrose gasser, samt at mængden af nitrose gasser der udvikles er meget lille.

Miljøstyrelsen vurderer, at taget i betragtning, den daglige drift, håndtering risikostoffer og barrierer som er tilstede, bevirker at sandsynligheden for, at der indtræffer et større uheld samt at uheldet påvirker omgivelserne ud over matriklen er meget lille.

På baggrund af ovenstående er det Miljøstyrelsens opfattelse, at Halsnæs Kommune har foretaget vurderingen af de risikomæssige forhold ved projekt planlægningen på et retvisende og fyldestgørende grundlag, jf. også Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder.

Miljøstyrelsen har derfor ikke nye oplysninger eller yderligere bemærkninger til kommunens planer for områderne.”

Der kan derfor planlægges inden for de rammer, der har været forelagt de hørte myndigheder og Miljøstyrelsen, hvilket er, hvad dette kommuneplantillæg gør.

Bymidteafgrænsning - detailhandel

I forbindelse med de nye rammer, bliver der mulighed for detailhandel (ud over havnerelaterede butikker og butikker tilknyttet kunsthåndværk og småerhverv) i rammerne 8.C13, 8.C15 og 8.E14 svarende til de gamle rammer 8.C12, 8.C13, 8.E13 og 8.E14.

Mulighederne i 8.C13 bliver: Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være større end 500 m² og det samlede butiksareal må ikke overstige 1.300 m².

Mulighederne i 8.C15 bliver: Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være større end 250 m² og det samlede butiksareal må ikke overstige 1.000 m².

Mulighederne i 8.E14 bliver: Bruttoetagearealet for disse butikker må for den enkelte butik ikke være større end 100 m² og det samlede butiksareal må ikke overstige 750 m².

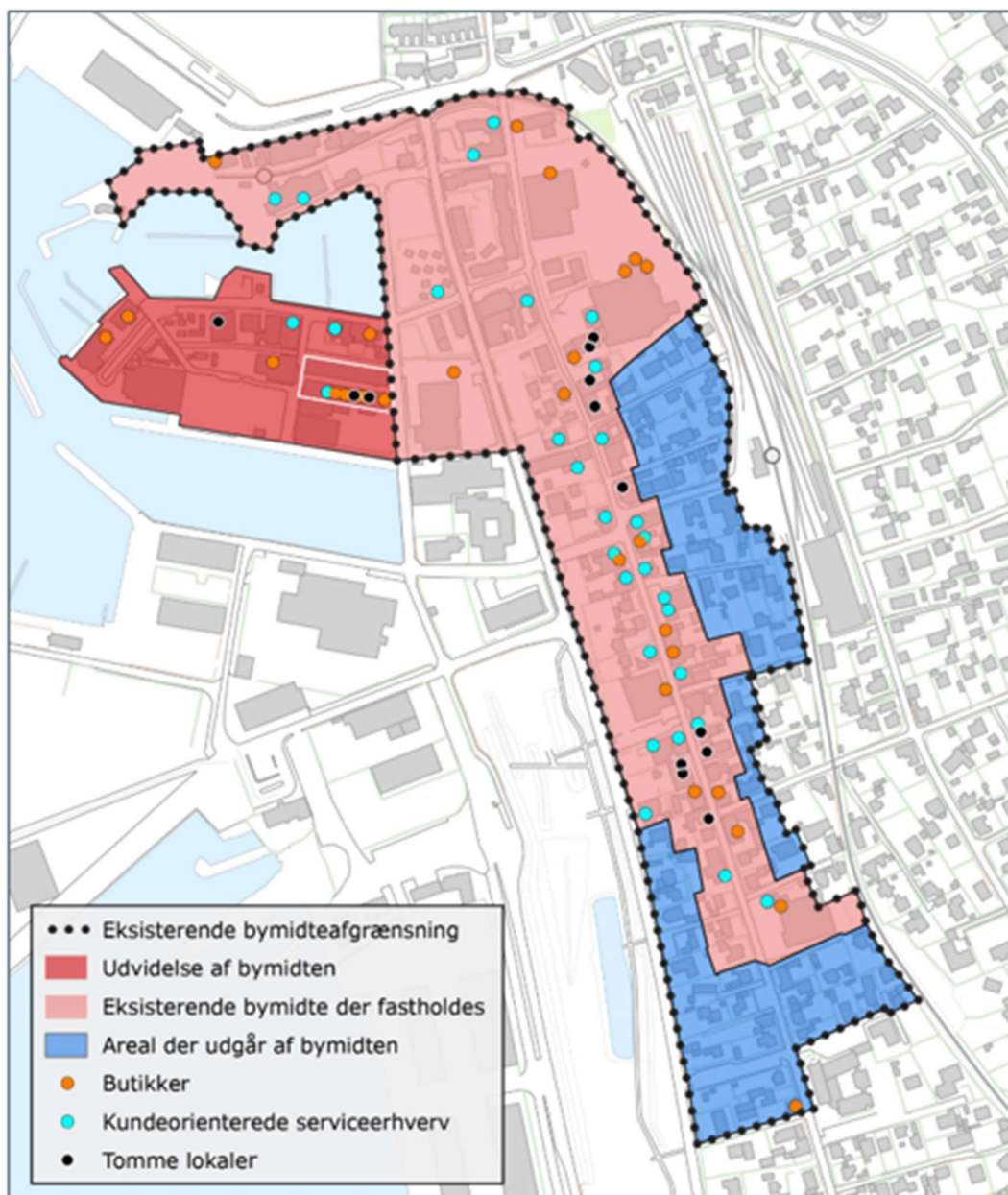
Den sydligste del af 8.C15 og hele 8.C13 var tidligere omfattet af ramme 8.C12, der havde og fortsat har væsentlig større mulighed for detailhandel.

Med udvidelsen af bymidten, stiger butiksarealet i bymidten, idet de eksisterende butiksarealer i udvidelsen medregnes. Restrummeligheden i bymidten falder derved fra

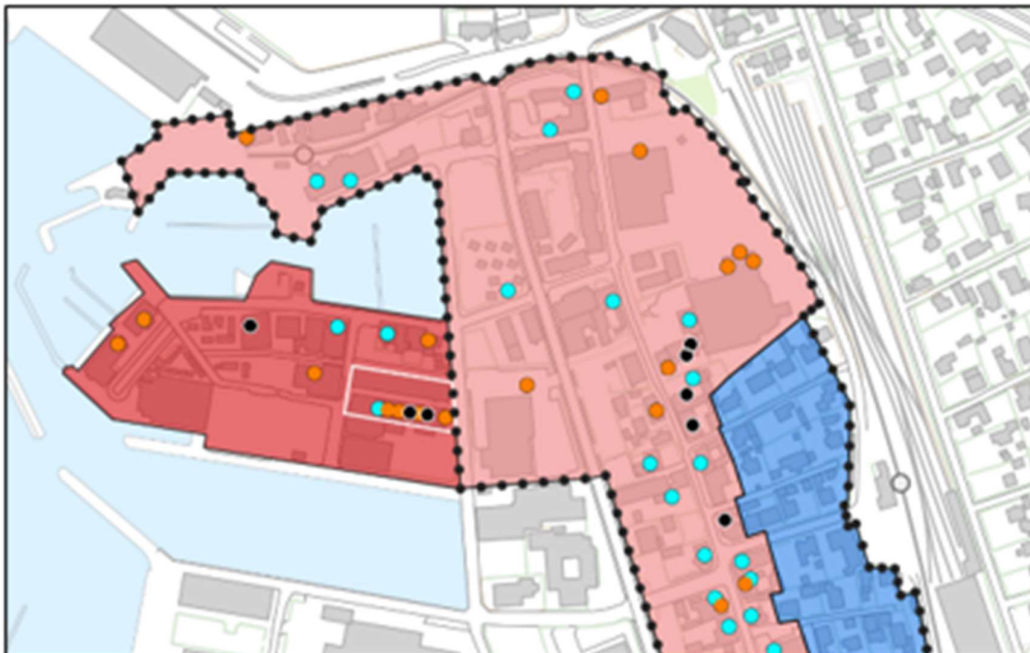
3.500 m² til cirka 2.000 m². For at fastholde en restrummelighed på cirka 3.500 m², øges den samlede rummelighed i Hundested bymidte til 13.500 m². Se også bilag 3.

Der er udarbejdet en særlig detailhandelsredegørelse for en udvidelse og ændring af Hundested bymidte. Den er vedlagt som bilag 3, hvortil der henvises. I følge den vil en Udvidelse af bymidten, så den også omfatter Midtermolen på Hundested Havn være mulig og kunne gavne hele detailhandlen i Hundested. Ændringen af bymidten består i, at et areal i den sydlige del af bymidten og et i den østlige del af bymidten udgår af bymidten. Der er tale om arealer, der i dag stort set ikke længere rummer bymidtefunktioner – eller vurderes at have fremtidigt potentiale herfor.

På nedenstående kort ses bymidten før og efter udvidelsen/ ændringen.



Ved at zoome ind på området ved Midtermolen fokuseres på et afgrænset areal på Midtermolen, der kan anvendes mere frit til detailhandel end resten af Midtermolen – se også ramme 8.E14. Det er området markeret med en hvid ramme, som kan rumme alle former for udvalgswarebutikker.



De nye krav om strategisk planlægning for bymidter gælder ikke for afgrænsede kommuneplantillæg men vil først blive aktuelt i forbindelse med Kommuneplan 2025.

Produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse

Hundested Havn er hjemsted for en række transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Disse virksomheder ligger i trafikhavnen (den sydlige del af havnen) og omfatter også Rørvigfærgen. I den nordlige del af havnen – det område dette kommuneplantillæg omfatter, er der ud over Rørvigfærgen ikke sådanne virksomheder. I henhold til Planloven skal planlægning inden for en opmærksomhedszone omkring sådanne virksomheder ikke medføre øgede krav for virksomhederne. Da havnen ligger umiddelbart op ad Hundested by (boliger og centerområde), samt den nordlige del af havnen i dag i stort omfang anvendes til turisme- og rekreative formål, så vurderes det ikke, at yderligere byggeri og aktiviteter af samme karakter inden for disse områder vil belaste virksomhederne yderligere. Der kan dog være behov for at undersøge dette nærmere i en senere lokalplanfase i forbindelse med enkelte større konkrete projekter.

Parkeringsforhold

Der er i dag store parkeringspladsområder, som betjener havnen og i et vist omfang bymidten på havnens arealer. Det primære parkeringsområde er på nordmolen og ind langs Amtsvejen til Kattegat Strandhøve. De sekundære parkeringsområder er syd for Hundested Havn Station, langs Strandvejen nord for havnehytterne, langs Strandvejen syd for Nordre Beddingsvej og ude ved havnekontoret på Midtermolen.



Nordmolen rummer cirka 380 parkeringspladser.

Ved Hundested Havn Station er der cirka 30 pladser.

Ved Havnehytterne er der cirka 45 pladser.

Ved Nordre Beddingsvej er der cirka 40 pladser.

Ved havnekontoret er der cirka 30 pladser.

Derudover er der cirka 95 pladser på resten af Midtermolen.

I alt er der i dag cirka 620 parkeringspladser i havneområdet, mens der yderligere ligger et antal pladser ved forskellige forretninger og virksomheder i nærheden af havneområdet, f.eks. Rema 1000. ved Havnegade m.fl.

En stor del af disse vil med de muligheder, som kommuneplanens rammer giver, kunne forsvinde. Det gælder parkeringen på Nordmolen, ved havnehytterne og ved Nordre Beddingsvej. I forbindelse med byggeprojekter for strandhotel, Horisont og markedspladsen m.m. er det derfor planlagt at etablere parkering delvist nedgravet under nogle af de nye bebyggelser eller områder. Det gælder strandhotellet (ramme 8.C14), Horisont ude på det yderste af Nordmolen (ramme 8.O11) samt langs Strandvejen fra Havnegade til Rema 1000 (ramme 8.C13 og 8.C15). Disse nye anlæg vil skulle kunne rumme det nødvendige antal biler.

Stationsforhold

I Hundested er der i dag to stationer. Det er Hundested Station, der er anlagt ved banens forlængelse fra Frederiksværk til Hundested, og som er byens hoved- og pendlerstation. Desuden er der Hundested Havn Station, som ligger helt nede på nordmolen, og betjener havnen med turister samt rejsende til og fra Rørvigfærgen. Cirka 40.000 passagerer benytter havnestationen årligt, hvilket svarer til cirka 15% af det årlige passagertal på Hundested Station.

I udviklingsplanen for Hundested er der arbejder med flytning af havnestationen tættere på Strandvejen og efterfølgende er der også set på muligheden for helt at nedlægge havnestationen. Det ville frigive noget plads til yderligere udvikling og medføre en nedlæggelse af overskæringerne på Strandvejen og Nørregade. Det vil betyde, at rejsende med toget, der skal til havnen og færgen i stedet skal gå fra Hundested Station til havnen, hvilket vil øge afstanden fra cirka 75 meter til cirka 625 meter. For

dem, der skal besøge havnen, vil det kunne opfattes positivt, mens det for færgepassagererne formentlig vil blive opfattet negativt. Det er en af udviklingsplanens intentioner, at knytte by og havn bedre sammen, og i den sammenhæng være et plus, hvis folk fra toget til havnen vil skulle gå ned gennem midtbyen.

Hundested Havn er et de få tilbageværende steder, hvor toget kører helt ud på havnen, og det er vurderet som et vigtigt element i havnen og derfor indarbejdet i kulturmiljøet.

Klima

Der er en række forskellige klimaudfordringer i området, som kommuneplantillægget omfatter.

På havneområderne omfatter det – i sagens natur – primært udfordringer med stigende havvandsstand og påvirkninger ved stormflod. Disse forhold vil blive adresseret i forbindelse med den konkrete planlægning og projektudformning for de enkelte områder, samt i forbindelse med Hundested Havns mole- og kajrenoveringer efterhånden som de skrider frem. Det er primært arealer langs kajerne, der er udfordret, men på Midtermolen er der også større flader på selve området, der er udfordret – begyndende på beddingen ved en 20-års hændelse og omfattende væsentligt mere ved en 50-års hændelse. Der er også bluespots flere steder – primært på Midtermolen, men det er primært på nogle vejaraler, i skydebrosgraven på beddingen og omkring sandskulpturerne.

I Hundested By er der også udfordringer, men her relaterer de sig især til nedbør. Halsnæs Forsyning er i disse år ved at gennemføre et omfattende renoveringsprojekt for spildevandsanlæggene i Hundested, og her vil man også adressere udfordringer med regnvand. De største udfordringer i tillæggets områder er omkring Strandvejen ud for Rema 1000 og på deres p-plads, på dele af p-pladsen ved 365 og Meny samt mindre områder på veje og p-pladser mere spredt.

Ovenstående er baseret på en screening af klimaudfordringerne. En egentlig undersøgelse vil ske i forbindelse med konkrete projekter og planlægningen herfor, så de rigtige forholdsregler kan træffes.

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 kommuneplantillægget 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.

I nærværende kommuneplantillæg for Hundested Havn er der ikke nye arealudlæg, men ændret i de forskellige rammer. Ændringerne består primært i at funktioner er flyttet rundt, men havnens samlede anvendelse ændres ikke væsentligt.

Kommuneplantillægget angiver således de overordnede rammer for anvendelse af Hundested Havn. Større projekter og planer der følger af tillægget 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 der ikke meddeles 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 påvirkninger ind i kortlagte habitatnaturtyper og påvirker disse i væsentlig negativ grad.

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 planer og projekter.

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

Vurdering efter vandrammedirektivet

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.

Vandløb og søer

Nærmeste målsatte overfladevandområde ligger 5,4 km mod vest i Odsherred Kommune på den anden side af Isefjord. Nærmeste målsatte vandområde i Halsnæs Kommune er Arrenakke Å, nr. o3319_a, der ligger ca. 9,6 km mod øst.

Overordnet set vurderes det ikke, at ændringen af planrammerne vil påvirke overfladevandområdernes kemiske eller økologiske tilstand.

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

Kystvande

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

Overordnet set vurderes det ikke, at ændringen af planrammerne vil påvirke kystvandets kemiske eller økologiske tilstand.

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

Grundvand

Området omfattet af kommuneplantillæg nr. 8 er beliggende på følgende grundvandsforekomster:

Grundvandsforekomst	Nummer	Kemisk tilstand	Kvantitativ tilstand	Årsag til tilstandsregistrering	Omfattede rammer
Terrænnært	dkms_3055_ks	Ukendt	Ukendt		8.C9 og den sydlige del af 8.C11
Regional	dkms_3643_ks	Ringe	Ringe	Pesticider	Alle rammer
Dyb	dkms_3629_kalk	god	God		Alle rammer

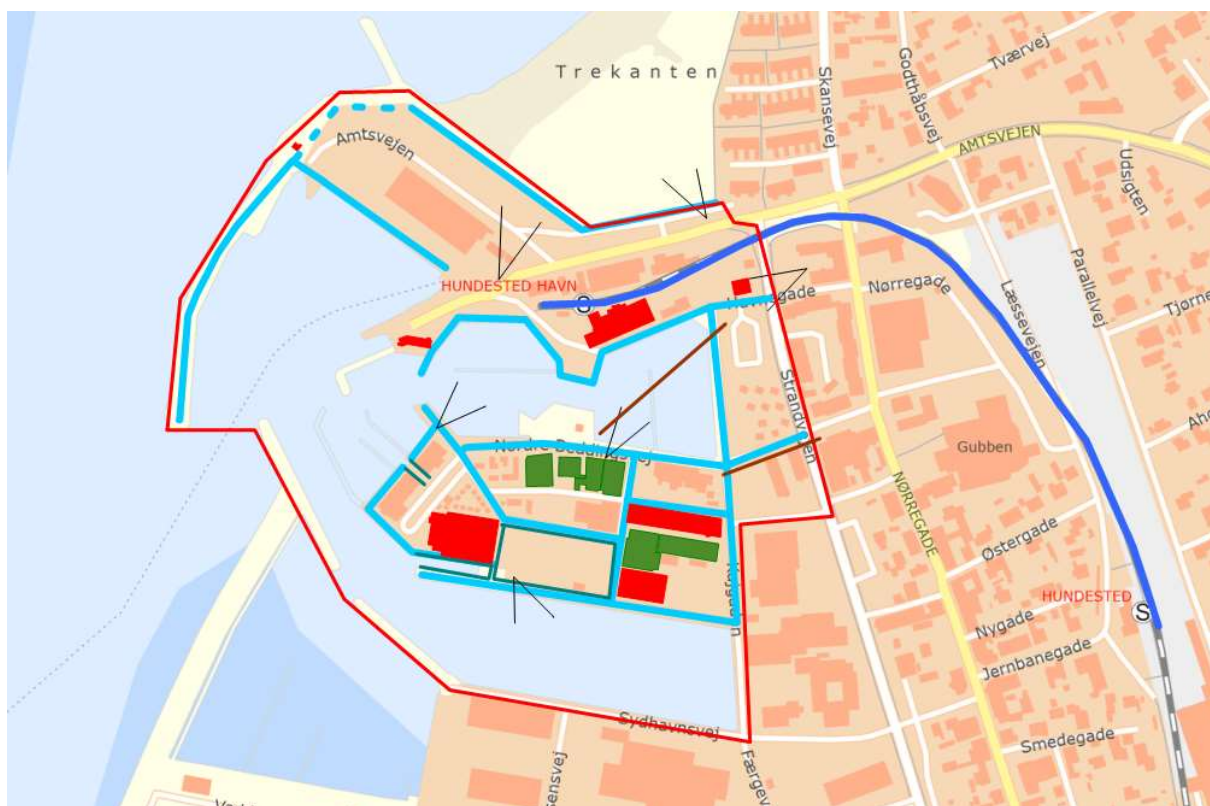
Overordnet set vurderes det ikke, at ændringen af planrammerne vil påvirke grundvandsforekomsternes kemiske eller kvantitative tilstand.

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

Kulturmiljø i Hundested

Hundested havn er anlagt i begyndelsen af 1800-tallet, hvorfra byen primært har udviklet sig ved fiskeri og sidenhen med færgeoverfarten til Rørvig Havn. Første del af det nuværende havneanlæg er anlagt i 1862 og er efterfølgende udvidet med havneindustriens vækst.

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.





Signaturforklaring



Kulturmiljøets afgrænsning



Bevaringsværdige bygninger



Bærende bygningsstruktur



Bærende vejforløb



Kommende bærende vejforløb



Bærende infrastruktur



Bevaringsværdig struktur



Vigtig visuelle sammenhænge



Ind- og udvik

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 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 essentiel del af kulturmiljøet

Kendetegn:

Bebyggelse og strukturer der understøtter havnens historie og brug:

- Bådeværft
- Beddinger
- Jernbanen
- Havnebassinets form
- Moler
- Færgeleje
- Industrielle bygninger
- Sammenhængen med byen, havet og landskabet.

Sårbarhed:

- Nedrivning af bådeværftet
- Nedrivning af miljøskabende bygninger – inkl. småbygninger
- At visuel sammenhæng mellem byen og havnen svækkes/sløres
- At adgangen til kajkantes begrænses
- Materialer på der ikke er tilpasset det eksisterende
- Hvis det fri ind- og udvik hindres med bebyggelse eller hegning
- Det oprindelige havnebassins form bliver sløret af tilføjelser og ændringer

Vigtigt at fastholde:

- Bådeværft og beddingen bevarer
- 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 bredde)
- Blandet udtryk i størrelser og højder på Midtermolen
- Kik mellem bygningerne
- Vigtigt at fastholde jernbanen ned på havnen
- Nordmolens tætte struktur med småbygninger
- Ingen hegning
- Maksimal bygningshøjde mod det gamle bassin 2 etager (10 meter)
- Det oprindelige havnebassins form – sikre at det ikke sløres/ændres



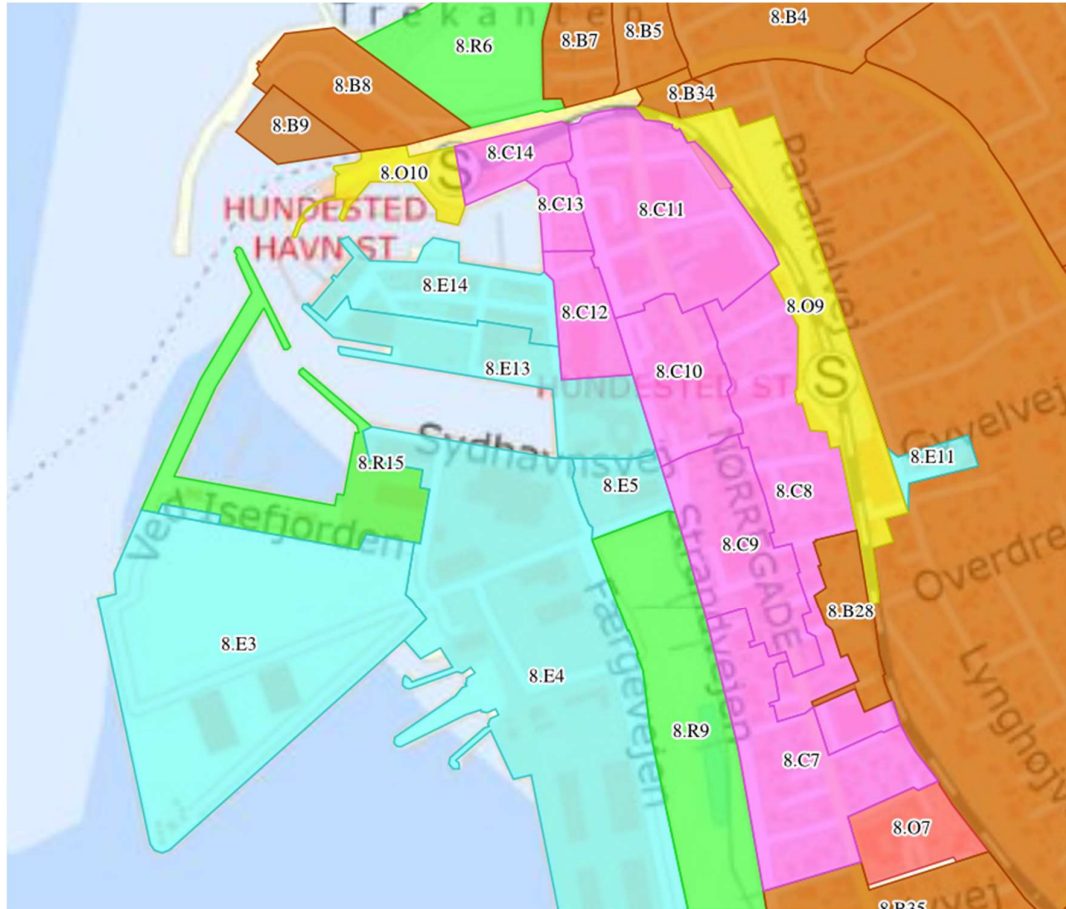




Rammerne i Hundested

Kort over rammeområdet

Gamle rammer



Kommuneplanrammerne i Hundested, som de hidtil har været

Lilla: Centerformål

Blå: Erhverv

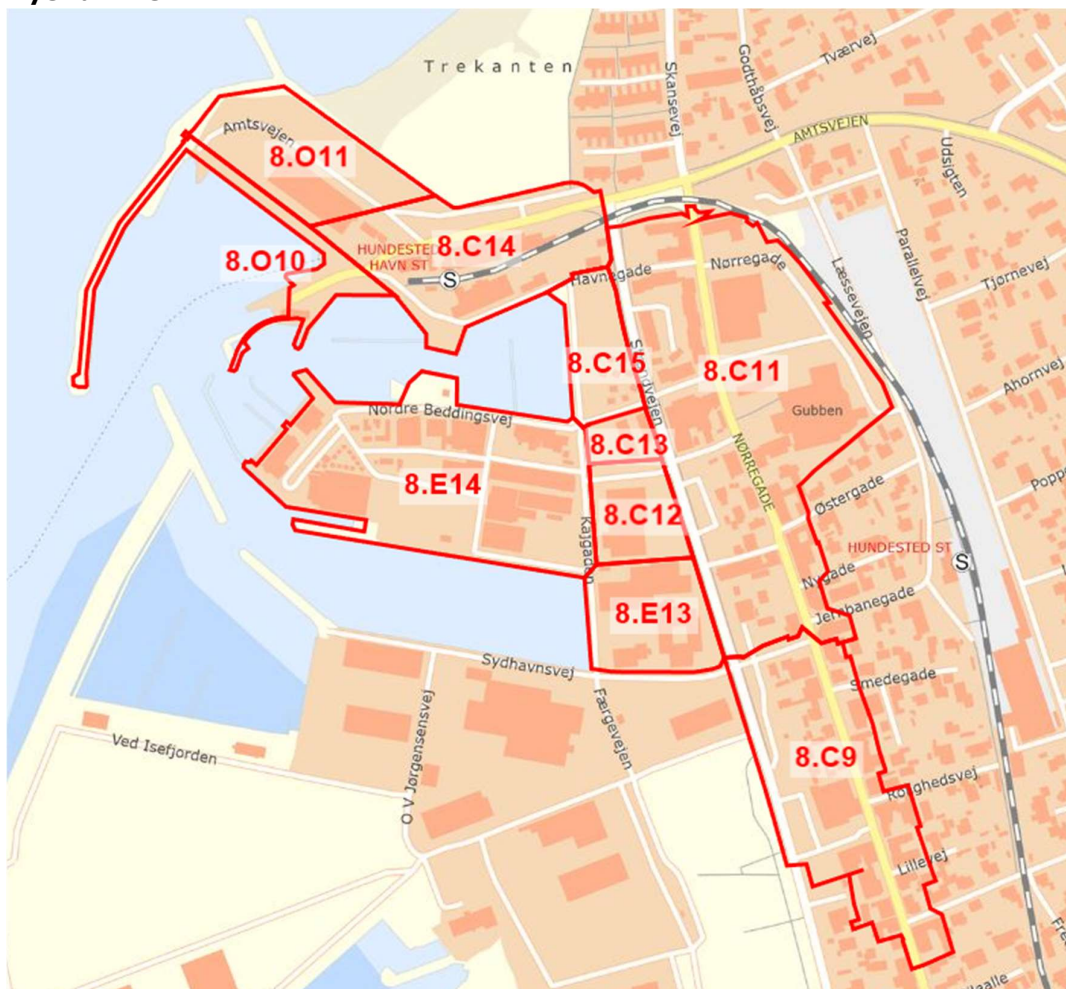
Gul: Offentlige formål

Grøn: Grøn og/eller rekreativ anvendelse

Orangerød: Boligformål



Nye rammer



Kommuneplanrammerne, som de vil være, når tillæg 8 er vedtaget

De største ændringer er på Nordmolen, hvor rammerne tilpasses de planlagte projekter, og hvor rammen for et opfyldsområde er fjernet, da dette ikke længere er aktuelt. Der er planer om et opfyld ved Rørvigfærgeren senere, men det vil der blive planlagt for, når det er aktuelt.

Rammerne på Midtermolen er lagt sammen til en, da molen bør ses som en helhed, selv om der for nogle anvendelser vil være forskelle internt i området.

Endelig er de to Nørregaderammer 8.C10 og 8.C11 lagt sammen, da det er det væsentlige handelsområde.

De gamle Rammer:
(markeret med lys brun)

Rammeplanområde 8.B8 Nordhavn

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, se bemærkninger
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	-
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til boligformål, kulturelle formål, offentlige formål og privat service, som f.eks. café, restaurant, hotel og liberalt erhverv. Indtil der er udarbejdet lokalplan for boliger, kan området fortsat anvendes til eksisterende lovlige havneformål. Af bilag B fremgår det, at der i et mindre område i det nordvestlige hjørne kan opføres en 7 etagers bygning på max. 22 meter. Byggeknoten rummer såvel det 2,5 ? 3 etagers byggeri som det 7 etagers byggeri. Boligandelen må maksimalt udgøre 85 % af byggeknoten. Ved lokalplanlægning eller anden projektplanlægning skal der redegøres for bygningens indvirkning på kystlandskabet. Der skal skabes opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet. Ved boligbyggeri skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder kunne overholdes. Her gælder også: 3.3, 3.5, 3.6, 6.1, 6.2

Rammeplanområde 8.B9 Opfyld i havnebassin

Zoneforhold	Landzone
Anvendelse	Boligformål uden boliger
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	-
Max etageareal	-
Andet	Området kan overføres til byzone ved lokalplanlægning. Området kan anvendes til café, klublokaler, restaurant, liberalt erhverv. Ved byggeri skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i centerområder kunne overholdes. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2

Rammeplanområde 8.C9 Hundested Syd

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	75 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til detailhandel, liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger, dog må høje kældre og stueetager i ejendomme langs Nørregade nord for Rolighedsvej/Færgepassagen ikke anvendes til boliger. På østsiden af Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter. På vestsiden af Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 1½ etage og højde til kip må ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelsen skal placeres med facaden langs Nørregade, og indenfor 10 meter fra skel. Nye butikker kan eventuelt indrettes uden, at der stilles krav om etablering af parkeringspladser. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.200 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. Ved nye boliger skal der holdes en afstand på 25 meter til jernbanen. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1

Rammeplanområde 8.C10 Hundested Midt

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	75 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til detailhandel, liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen. På Nørregade og tilstødende pladser må høje kældre og stueetagen ikke anvendes til boliger. Ny bebyggelse skal ske inden for de byggefeltet og principper der er vist i Helhedsplanen for Hundested bymidte. På østsiden af Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter. På vestsiden af

	Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 1½ etage og højde til kip må ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelsen skal placeres med facaden langs Nørregade, og indenfor 10 meter fra skel. Nye butikker kan eventuelt indrettes uden, at der stilles krav om etablering af parkeringspladser. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	---

Rammeplanområde 8.C11 Hundested Nord

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	80 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger. Langs Nørregade, Nordre Beddingsvej, Strandvejen og de tilstødende pladser må høje kældre og stueetagen ikke anvendes til boliger. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 2.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. Langs med Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter. Bebyggelsen skal placeres langs Nørregade indenfor 10 meter fra skel. På arealerne bag ved Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager. Ved nye boliger skal der holdes en afstand på 25 meter til jernbanen. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2

Rammeplanområde 8.C12 Detailhandel vest for Strandvejen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	40 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til centerformål, herunder detailhandel, liberale erhverv,

	kulturelle formål og offentlige formål. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der afsættes areal til udendørs marked/salgsareal. Skilte skal indpasses i bymiljøet. Nybyggeri langs Nordre Beddingsvej skal placeres således, at der bliver en tydelig forbindelse mellem byen/Nørregade og havnen. Ved nybyggeri langs Nordre Beddingsvej skal byggeriet placeres med gavlen ud mod Nordre Beddingsvej og byggeriet skal opføres som smalle længebygninger, med en maksimal bredde på 10 meter. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	--

Rammeplanområde 8.C13 Boliger på havnen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	45 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til boligformål ? herunder boliger uden bopælspligt - kulturelle formål, offentlige formål og privat service som café, restaurant, hotel, kunsthåndværkere, værksteder, gallerier/udstilling og liberale erhverv. Der skal sikres et bredt offentlig areal mellem byggeri og kajen, og det skal sikres, at området foran byggeriet er offentligt tilgængeligt uden private terrasser og lignende. I forbindelse med lokalplanlægningen skal det godtgøres, at de gældende miljøkrav kan overholdes. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.4

Rammeplanområde 8.C14 Boliger ved Havnegade Nord

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	60 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-

Andet	Området kan anvendes til boligformål - herunder boliger uden bopælspligt, kulturelle formål, offentlige formål og privat service som café, restaurant, hotel, kunsthåndværkere, værksteder, gallerier/udstilling og liberale erhverv. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen. Stueetagerne skal anvendes til cafeer, gallerier, værksteder og lignende. Der kan også indrettes parkeringspladser i stueetage i den del af bygningerne, der vender væk fra kajområdet. Der skal sikres et bredt offentlig areal mellem byggeri og kajen. I forbindelse med lokalplanlægningen skal det godtgøres, at de gældende miljøkrav kan overholdes, herunder afstand til jernbanen. Ved nye boliger skal der holdes en afstand på 25 meter til jernbanen. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.4
-------	---

Rammeplanområde 8.E13 Midtermolen erhverv syd

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Havnerelaterede erhverv, kulturelle formål
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	60 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til mindre havnerelaterede erhverv, så som bådeværft og lignede mindre håndværks- og produktionserhverv med tilknytning til havnen. Her gælder også: 3.7, 6.1, 6.2, 6.4

Rammeplanområde 8.E14 Midtermolen, kulturhavnen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Havnerelaterede formål, kulturelle formål
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	70 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til erhvervsformål, offentlige formål, kulturelle formål, privat service som café, restaurant og lignede turisme rettede aktiviteter. I forbindelse med produktionsvirksomheder kan der indrettes mindre butikker til salg af egne producerede varer. Bruttoetagearealet for ovennævnte



	butikker må maksimalt være 100 m ² . Bygningernes grundareal må kun dække 45% af ejendommens areal uanset bebyggelsesprocenten. Her gælder også: 3.7, 6.1, 6.2, 6.4
--	--

Rammeplanområde 8.O10 Arktisk Center

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Kulturelle formål
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	75 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Området kan anvendes til kulturelle formål som eksempelvis museumsformål, udstillinger, undervisning tilknyttet museet, privat service som café, restaurant og lignende. I forbindelse med en lokalplan for et arktisk center skal afklares hvordan færgedriften til Rørvig kan fortsættes. Her gælder også: 3.3, 6.1, 6.4

Nye rammer
Rammeområde 8.C9 Hundested Syd

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	110
Max etageareal	Se neden for
Andet	Området kan anvendes til detailhandel, liberale erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger. Hvis butikslokaler ændres til boliger, skal facaden ombygges, så den fremstår som en almindelig boligfacade. På østsiden af Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter. På vestsiden af Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 1½ etage og højde til kip må ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelsen skal placeres med facaden langs Nørregade, og indenfor 10 meter fra skel. Nye butikker kan eventuelt indrettes uden, at der stilles krav om etablering af parkeringspladser. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.200 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1

Rammeområde 8.C11 Hundested Nord

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	110, se også neden for
Max etageareal	Se neden for
Andet	Området kan anvendes til detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger. Langs Nørregade, Nordre Beddingsvej, Strandvejen, Havnegade og de tilstødende pladser må høje kældre og stueetagen ikke anvendes til boliger eller parkering, men skal anvendes til publikumsrelaterede forhold. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må



	ikke være større end 2.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. Langs med Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2½ etage og højde til kip må ikke overstige 12 meter. Ved lokalplanlægning kan byggeri efter en konkret vurdering opføres i 3 etager og højde til kip på maksimalt 12 meter. Bebyggelsen skal langs alle veje, pladser, og stræder placeres indenfor fra 0 til 5 meter fra skel* mod vej, plads og stræde. På arealerne bag ved Nørregade må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager. Ved lokalplanlægning kan enkelte ejendomme efter en konkret vurdering af den samlede løsning, herunder udearealer og begrønning have en bebyggelsesprocent på op til 200%. Ved nybyggeri på ejendommen, hvor Hundested Kro og Hotel ligger, skal der etableres en god fysisk og visuel forbindelse mellem pladsen ved Gubben og havneområdet ved den kommende markedsplads. Ved nye boliger skal der holdes en afstand på 25 meter til jernbanen. *Skel kan være både matrikelstel, vejudlægsskel og reel fysisk grænse mod vej, plads, stræde. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	--

Rammeområde 8.C12 Detailhandel vest for Strandvejen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	40 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	Se neden for
Andet	Området kan anvendes til centerformål, herunder detailhandel, liberale erhverv, kulturelle formål og offentlige formål. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker. I forbindelse med lokalplanlægningen kan der afsættes areal til udendørs marked/salgareal. Skilte skal indpasses i bymiljøet.

	Byggeri og indretning af arealer skal fremme forbindelsen mellem byen og havnen. Nybyggeri skal placeres, så det fremmer en bystruktur mest muligt. Ingen boliger i området. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	--

Rammeområde 8.C13 Syd for markedspladsen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	maksimalt 3.000 m ² byggeri i alt
Max etageareal	3 etager – top højst 12 meter over eksisterende terræn mod Strandvejen. Kun cirka halvdelen af facaderne mod nord og syd må nå op i denne højde, resten samt mod øst må maksimalt være i 2 etager og 10 meter. P-kælder tæller ikke som en del af de to-tre etager men tæller med i forhold til højde over terræn
Andet	Området kan anvendes til centerformål, herunder detailhandel, liberale erhverv, kulturelle formål, spisesteder og offentlige formål. Ingen dagligvarebutikker. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være større end 500 m², dog må én butik være op til maksimalt 800 m², og det samlede butiksareal må ikke overstige 1.300 m². Stueetagen skal bestå af publikumsrettede aktiviteter, og der må ikke være parkering i stueetagen i bygningerne. Byggeri skal være i mindre bygningsenheder "klodsstruktur". Enhederne kan sammenbygges, men de skal ved forskydning i facaden og varierende højde (2 hhv. 3 etager) fremstå som en opdelt bygning. Der må højst bygges i to etager og 10 meter inden for 5 meter fra skel mod Strandvejen. Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet i skala. Nybyggeri skal tilpasses havnen og byen i udtryk og materialer. Ingen boliger i området. Der kan etableres hotel, enten som værelser eller lejligheder på førstesalen. Der skal sikres visuelle og fysiske forbindelser

	mellem by og havn – både via Nordre Beddingsvej og via en skrå passage fra Gubben – se også ramme 8.C11. Trafikforbindelser øst-vest skal være for gående ved Nordre Beddingsvej og for biler sydligst i området. Etableres der parkeringsanlæg delvist nedgravet under området, så må belægningen på overfladen maksimalt ligge 1,5 meter over eksisterende terræn ved kajen. For at muliggøre byggeri i området, skal der etableres det for byggeriet nødvendige antal parkeringspladser i rammeområdet eller umiddelbart i nærheden, ligesom der skal ses på den samlede parkeringsbalance i havnen Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	---

Rammeområde 8.C14 Nordlige havneområde

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerområde – delvist del af bymidten
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	Maksimalt 10.000 m2 nybyggeri i rammen
Max etageareal	Op til 3 etager, men byggeriet skal være i varierede højder. P-kælder tæller ikke som en del af de tre etager
Andet	Byggeri skal være i mindre bygningsenheder "kloidsstruktur". Enhederne kan sammenbygges, men de må ikke derved komme til at fremstå som en stor samlet bygning. Stueetagen skal bestå af publikumsrettede aktiviteter, og der må ikke være parkering i stueetagen i bygningerne. Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet i skala. Området kan anvendes til centerformål, herunder liberale erhverv, kulturelle formål, spisesteder og offentlige formål samt hotel. Ingen boliger i området. Der skal sikres visuelle og fysiske forbindelser mellem haven, byen og stranden nord for området, der respekterer de kulturhistoriske bevaringsværdier. Der skal sikres et godt samspil og overgang mellem et eventuelt hotelbyggeri og "Horisont" i ramme 8.O11, så de to byggerier ikke

	konkurrerer med hinanden, men spiller sammen. Der kan f.eks. arbejdes med en fælles offentlig zone mellem dem. Der skal sikres god plads til gående og ophold (offentligheden) langs kajen (min. 6 meter), øg langs stranden (Trekanten) samt i passager fra havnen og ud mod Trekanten. Etableres der parkeringsanlæg delvist nedgravet i området, så må belægningen på overfladen maksimalt ligge 1,5 meter over eksisterende terræn på stedet. For at muliggøre byggeri i området, skal der etableres det for byggeriet nødvendige antal parkeringspladser i rammeområdet eller umiddelbart i nærheden, ligesom der skal ses på den samlede parkeringsbalance i havnen. Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning, som ser på trafikken i rammerne 8.C14, 8.O10 og 8.O11 – både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	--

Rammeområde 8.C15 Markedspladsen og nord herfor

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, bymidte
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	maksimalt 2.000 m2 byggeri i alt
Max etageareal	2 etager – top højst 10,5 meter over eksisterende terræn mod kajområdet. P-kælder tæller ikke som en del af de to etager men tæller med i forhold til højde over terræn
Andet	Området kan anvendes til centerformål, herunder detailhandel, liberale erhverv, kulturelle formål, spisesteder og offentlige formål. Ingen dagligvarebutikker. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være større end 250 m2 og det samlede butiksareal må ikke overstige 1.000 m2. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der afsættes et større kileformet areal til udendørs markedsplads/salgareal umiddelbart nord for nuværende Nordre Beddingsvej. Skilte skal indpasses i bymiljøet. Stueetagen skal bestå af publikumsrettede aktiviteter, og der må ikke være parkering i stueetagen i bygningerne.



	Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet i skala og give plads til udviklingsplanens intentioner om maritim legeplads, markedsplads og træbrygge. Byggeri skal være i mindre bygningsenheder "kloidsstruktur". Enhederne kan sammenbygges, men de må ikke derved komme til at fremstå som en stor samlet bygning. Facadeforløb, herunder det hævede areal, skal forskydes flere steder, så det ikke bliver en lige "kant" mod Strandvejen. Hvis man øger højden fra 10 meter til 10,5 meter, skal der arbejdes med saddeltage, og tagryggene skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til at sikre nogle sigtelinjer i tagniveau ud over havnen fra de bagvedliggende bygninger. Ingen boliger i området. Der kan etableres hotel, enten som værelser eller lejligheder på førstesalen. Der skal sikres god visuel forbindelse mellem Nørregade og havnen via Nordre Beddingsvej. Der skal sikres god plads til gående og ophold langs kajen (min 6 meter). Bebyggelse skal tilpasses haven i udtryk og materialer. Etableres der parkeringsanlæg delvist nedgravet under området, så må belægningen på overfladen maksimalt ligge 1,5 meter over eksisterende terræn ved kajen. For at muliggøre byggeri i området, skal der etableres det for byggeriet nødvendige antal parkeringspladser i rammeområdet eller umiddelbart i nærheden, ligesom der skal ses på den samlede parkeringsbalance i havnen Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2
--	--

Rammeområde 8.E13 Kajgaden syd

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Havnerelaterede erhverv, kulturelle formål
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	60 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	1½ etage
Andet	Området kan anvendes til mindre havnerelaterede erhverv, så som bådeværft og lignede mindre håndværks- og

	produktionserhverv med tilknytning til havnen. Her gælder også: 3.7, 6.1, 6.2, 6.4
--	---

Rammeområde 8.E14 Midtermolen

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål, kulturelle formål, havne- og turismerelaterede detailhandel, andre udvalgswarebutikker i begrænset område fastlagt i lokalplan langs Kajgaden 7, enkelte havnerelaterede erhverv med særlig tilknytning til området (f.eks. bådeværftet), kunsthåndværkserhverv, offentlige arealer, privat service som café, restaurant og lignende, turisme rettede aktiviteter. Ingen dagligvarebutikker.
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	45, maksimalt 3.000 m ² nybyggeri i området. Bygningernes grundareal må kun dække 45% af ejendommens (rammeområdets) areal uanset bebyggelsesprocenten.
Max etageareal	2 etager
Andet	Der skal være et særligt fokus på rumskabende virkning ved byggeri og anlæg i området. Byggeri skal være i mindre bygningsenheder "kloidsstruktur". Enhederne kan sammenbygges, men de må ikke derved komme til at fremstå som en stor samlet bygning. Der kan kun placeres butikker uden havne- eller turismerelation ved den øst-vestgående del af Kajgaden (nr. 7A-7K). Antal og type fastlægges i lokalplan. Bruttoetagearealet for disse butikker må for den enkelte butik ikke være større end 100 m ² og det samlede butiksareal for disse butikker må ikke overstige 750 m ² . Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet i skala og omfang. Der skal sikres god plads til gående og ophold langs kajen (min 6 meter). I forbindelse med produktionsvirksomheder kan der indrettes mindre butikker til salg af egenproducerede varer. Bruttoetagearealet for hver enkelt sådan butik må maksimalt være 100 m ² .

	Bruttoetagearealet for hver enkelt havne- eller turismerelaterede butik må maksimalt være 100 m². For at muliggøre byggeri i området, skal der etableres det for byggeriet nødvendige antal parkeringspladser i rammeområdet eller umiddelbart i nærheden, ligesom der skal ses på den samlede parkeringsbalance i havnen Her gælder også: 3.7, 6.1, 6.2, 6.4
--	---

Rammeområde 8.O10 Færgehavn, kaj og mole

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Offentlige formål, færgehavn inkl. trafikantlæg til at betjene færgen, havnekaj, promenade langs kajkant
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	40
Max etageareal	1½ etage
Andet	Byggeri skal understøtte områdets funktioner. Der skal sikres god plads til gående og ophold langs kajen (min 6 meter). Der må ikke etableres nye tankantlæg til f.eks. Rørvigfærgen. Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning, som ser på trafikken i rammerne 8.C14, 8.O10 og 8.O11 – både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik. Her gælder også: 3.3, 6.1, 6.2, 6.4

Rammeområde 8.O11 Horisonten

Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Offentlige formål, rekreative og kulturelle formål, undervisningsformål i tilknytning hertil, liberale erhverv i tilknytning til hovedfunktionen på stedet, serviceerhverv som café, spisested, auditorium/festsal med mere
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	Afklares ved senere planlægning
Max etageareal	Afklares ved senere planlægning



Andet	Områdets bærende element vil være et museum/oplevelsescenter for ekspeditioner, nysgerrighed og nye horisonter, der går i sporet af den lokale polarforsker, Knud Rasmussen. Forbindelsen mellem strand, fjord og kaj skal sikres. Der skal være god plads til gående og ophold langs kajen og stranden. Der skal sikres et godt samspil og overgang mellem et eventuelt hotelbyggeri og "Horisont" i ramme 8.O11, så de to byggerier ikke konkurrerer med hinanden, men spiller sammen. Der kan f.eks. arbejdes med en fælles offentlig zone mellem dem. For at muliggøre byggeri i området, skal der etableres det for byggeriet nødvendige antal parkeringspladser i rammeområdet eller umiddelbart i nærheden, ligesom der skal ses på den samlede parkeringsbalance i havnen. Der skal arbejdes med en samlet trafikløsning, som ser på trafikken i rammerne 8.C14, 8.O10 og 8.O11 – både den individuelle kørende trafik, den bløde trafik og den kollektive trafik. Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1, 6.2, 6.4
-------	--

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Kommuneplantillæg 8 er vedtaget af Halsnæs Byråd 10. oktober 2024 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til Kommuneplantillæg 8 har været fremlagt i offentlig høring fra 17. oktober til 20. januar 2025.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 10. april 2025 i henhold til planlovens § 27.

Bilag 1**Endelig vedtagelse**

Byrådet i Halsnæs Kommune har 10. april 2025 endelig vedtaget Kommuneplantillæg nr. 8.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 17. oktober 2024 til 20. januar 2025.

Tillæggets formål er at ændre afgrænsningen af Hundested Bymidte samt ændre rammeområderne og indholdet i henhold til Råt og Autentisk Hundested for at fremme udviklingsmulighederne for Hundested Bymidte og den nordlige del af havnen.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Vedr. screeningsafgørelse, se selvstændigt afgørelsesdokument med 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's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Bilag 2

Miljøvurderingsscreening I henhold til Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.	
Halsnæs Kommune	
Dato: september 2024	
Sagsnummer: 01.02.00-p15-1-23	
Plan/program:	Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021
Planens indhold i hovedtræk	Ændringer i rammer for Hundested midtby og havn
Screening udarbejdet af:	Jkro, mesv, lougha

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Miljøscreening anvendes til at vurdere om planen/programmet påvirker miljøet væsentligt.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljøvurderingsrapport i samarbejde med de berørte myndigheder.

Vejledning til skemaet:

Miljøscreeningen består af 2 dele – i første del klarlægges det, om planen/programmet er omfattet af bilag 1 eller 2 i miljøvurderingsloven og / eller internationale beskyttelsesområder. Hvis planen er omfattet af bilag 1 betyder det, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport og en vvm proces igangsættes af bygherre for det konkrete projekt. Hvis planen er omfattet af bilag 2 skal der udarbejdes en vvm-ansøgning/screening for det konkrete projekt. Denne udarbejdes af bygherre.

Anden del af screening er udfyldelse af miljøscreeningsskemaet. Hvis der i screeningen viser sig forhold som kræver nærmere vurderinger, skal der udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Der skal i screeningen tages stilling til alle emner i skemaet.

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?	X		Bilag 2, punkt 10b og 13a
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Der er et Natura 2000 område umiddelbart uden for havnen. Men dette påvirkes ikke direkte eller indirekte af de rammer, tillægget giver.

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke relevant / Ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter. Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		X		Beskriver ændringer fra KP21 kortfattet – primært nye eller fjernede aktiviteter Bebyggelsesprocent i midtbyen ændret, hotelmulighed på et lidt mindre område, ingen helårsboliger i havnen, ingen private ferieboliger på havnen, flere muligheder for kulturelle forhold, lidt flere muligheder for detailhandel på inderste del af Midtermolen (afgrænset område), ændring af bymidteafgrænsning, detaljering af bebyggelsesretningslinjer

				herunder fastlæggelse af maksimal bebyggelseshøjde, mulighed for overdækket parkering, udpegning af kulturmiljø.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X			Kommuneplantillægget udløser ikke, at der skal udarbejdes eller ændres andre planer. Der kan komme projekter efterfølgende, som vil udløse lokalplan – præcis som hidtil.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed	X			Tillæggets rammer er så overordnede, at der ikke kan indtænkes bæredygtighedsprincipper særlig effektivt. Det vil ske i forbindelse med senere konkrete projekter, hvor der også er bedre mulighed for det - uændret.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse		x		Der er kendte forureninger i området. De bliver tacklet i forbindelse med senere konkrete projekter. De laveste områder har risiko for oversvømmelse - uændret. Risiko for støj-, støv- og lugtgener fra andre af havnens aktiviteter - uændret.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse	x			Kommuneplantillægget udløser ikke, at der skal tages højde for anden miljølovgivning.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

Landskab, by- og kulturmiljø

Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		x		Der udpeges et kulturmiljø for at sikre de væsentlige kulturværdier på havnen og mellem havn og by. Tillægget muliggør byggeprojekter, der påvirker midtbyen visuelt primært i form af bygningshøjder og sekundært bebyggelsesvolumener – dette er dog for de fleste områder ikke ændret væsentligt. Nogle sammenhænge med vejforløb vil også kunne sløres. De konkrete påvirkninger håndteres i forbindelse med planlægningen for de konkrete projekter. Det er i rammerne søgt at sikre de væsentlige grundstrukturer og i forhold til kulturmiljøet. Bymidteafgrænsningen er ændret, så den er trukket længere ud på havnen, og reduceret i den sydlige del af midtbyen, hvilket delvist er en konsekvens af den naturlige udvikling af midtbyen og ønsker for at styrke sammenhængen mellem by og havn. Der bliver derved mulighed for boliger i stueetagen i den sydlige del af midtbyen, som derfor med tiden vil ændre karakter til at blive præget mere af boliger.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning, kysthedsnærhedszonen (3 km)		x		Der kan komme en visuel påvirkning af sammenhængen med det omgivende landskab. Dette håndteres i forbindelse med de konkrete projekter, der måtte medføre dette. Hele tillægget ligger inden for kystnærhedszonen, da der er tale om en havneby, en eksisterende udbygget bymidte og havn, og aktiviteterne ikke kan placeres uden for kystnærhedszonen, er det ikke behandlet yderligere i tillægget, men vil kunne blive det i planer som følge af konkrete projekter.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, kirkeomgivelser, bygningskulturel arv, fredede og bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse.		x		Der er udpeget et kulturmiljø for et område på havnen. Der er i den sammenhæng udpeget bevaringsværdige bygninger og strukturer.

Nationale geologiske interesseområder og landskabsparker.				
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / friluftliv / rekreative interesser.		x		Der gives mulighed for nye og forbedrede opholdsarealer omkring det nordlige havnebassin. Kulturmiljøet udlægger en zone i mindst 6 meters bredde langs kajkanten, som skal have uhindret offentlig adgang. Der udlægges et areal til en markedsplads. Der skal indrettes arealer til offentlig færdsel og ophold langs kanten af stranden (Trekanten).
Transport og trafik				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		x		Uændret. Der er adgang med bil, tog, bus, cykel og som fodgænger, og man kan komme med færge fra Rørvig. Der sikres anlæg af parkering i forbindelse med nye aktiviteter. Der forventes ikke væsentlig flere p-pladser end hidtil indenfor tillæggets afgrænsning.
Trafikafvikling / - kapacitet f.eks. trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.		X		Nye aktiviteter, som måtte medføre en øget trafik eller ændringer i trafiksystemet, vil blive håndteret i forbindelse med de konkrete projekter.
Trafiksikkerhed f.eks. Sikkerhed og tryghed – trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelsen af tryghed etc.		X		Nye aktiviteter, som måtte medføre en øget trafik eller ændringer i trafiksystemet, vil blive håndteret i forbindelse med de konkrete projekter.
Naturbeskyttelse				

Internationale beskyttelsesområder f.eks. Natura 2000	X			Nærmeste Natura 2000-område er nr. 153 Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig, der grænser op til havnen fra vandsiden. Natura 2000-området vurderes ikke at blive påvirket, da de overordnede rammer for havnens anvendelse som et hele ikke ændres væsentligt. Halsnæs Kommune vil som myndighed på plan-, natur- og miljølovgivningen varetage de internationale naturbeskyttelseshensyn i den efterfølgende detailplanlægning og sagsbehandling. Her skal det bl.a. sikres, at planer og projekter ikke medfører påvirkning af Natura 2000-områder.
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. bilag IV arter (Jf. EF-habitatdirektivet.), forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder, faunapassager, biodiversitet	X			Havneområdet vurderes overordnet set ikke at være egnet som levested for bilag IV arter i bred forstand, dog kan det ikke afvises, at der lever flagermus i nogle af bygningerne. Da kommuneplantillægget omhandler de overordnede rammer for anvendelsen af området, og dermed ikke forudsætter nedrivning af bygninger mv, vurderes tillægget ikke at påvirke levesteder for bilag IV arter. Havneområdet er fuldt udnyttet og uden grønne områder og vurderes generelt ikke at have funktion som spredningskorridor eller lign. Halsnæs Kommune vil som myndighed på plan-, natur- og miljølovgivningen varetage de internationale naturbeskyttelseshensyn i den efterfølgende detailplanlægning og sagsbehandling. Her skal det bl.a. sikres, at planer og projekter ikke medfører påvirkning af levesteder for bilag IV-arter.

Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X			Ikke aktuelt. Nærmeste §3-område er et overdrev ved Skansen 300 meter nord for tillæggets område og en sø i Mellemrummet tæt på området mod syd, men ved en ramme, som ikke ændrer anvendelse.
Andre bygge- og beskyttelseslinjer f.eks. Grønt Danmarkskort fortidsmindebeskyttelseslinjen, Skovbyggelinjen Sø- og åbeskyttelseslinjen		X		Stranden "Trekanten" umiddelbart nord for tillæggets område, er strandbeskyttet. Der vil i forbindelse med konkrete projekter tæt herpå skulle tages hensyn til beskyttelsen.
Skov f.eks. nyplantning af skov, skovnedlæggelse, ophævelse af fredskov	X			Der er ikke skov i området, og der planlægges ikke for ny skov.
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer, grundvandsstand, OSD-område; nitratfølsomt nedsivningsområde, områder med drikkevandsinteresser, BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), SFI (sprøjtemiddelfølsom indsatsområde)		X		Den del af tillægget, der ligger øst for Kajgaden, er OSD-område. De grundlæggende anvendelsesmuligheder ændres ikke i forhold til en potentiel påvirkning af grundvandet. Havneområdet har drikkevandsinteresser. De grundlæggende anvendelsesmuligheder ændres heller ikke her. Der er indført en sætning om tankanlæg i ramme 8.O10 efter aftale med Miljøstyrelsen for at sikre drikkevandsinteresserne. Det vil skulle undersøges nærmere i forbindelse med konkrete projekter.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til	X			Det håndteres i forbindelse med konkrete projekter og planlægningen for disse.

sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots).				
Vandområdeplaner jf. EU's vandrammedirektiv fra 2000	X			Tillægget vurderes ikke at påvirke målsatte overflade- eller grundvandsforekomster.
Danmarks Havplan Lov om maritim fysisk planlægning (Havplanloven) af 2016. f.eks. planlægning for søtransport, råstoffer fra havet og bevarelse, sikring og forbedring havmiljøet.				Havnebassinerne ligger i den såkaldte generelle anvendelseszone. Det vurderes ikke, at tillægget hindrer nogle af de muligheder, som havplanen tilgodeser.
Jordbund / jordhåndtering f.eks. kortlagt jordforurening (v1 og V2), risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer Er området udlagt til råstofgravning eller interesseområde for råstofgravning.		X		Der er registreret forurening flere steder på havneområdet. Dette vil skulle håndteres i forbindelse med konkrete projekter, der medfører gravning eller jordflytning.
Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj, mennesker, varmepumper, udendørs ophold arealer etc.		X		Der vil kunne være mulighed for støj og vibrationer i forbindelse med konkrete byggeprojekter. Det vil skulle undersøges nærmere i forbindelse med de konkrete projekter.

Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer		x		Der er mulighed for, at nogle nye byggerier vil medføre ændringer i lysindfald og skygge for eksisterende bygninger/ områder. Dette vil skulle belyses nærmere i forbindelse med de konkrete projekter og planlægningen for disse.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			Tillægget giver ikke mulighed for aktiviteter, der giver mulighed for større lugtgener.
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftart, risiko for støvgener.	X			Tillægget giver ikke mulighed for aktiviteter, der giver mulighed for større luftgener.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			Tillægget giver ikke mulighed for aktiviteter, der er omfattet af Risikobekendtgørelsen. Der findes en risikovirksomhed syd for området. Miljøstyrelsen har vurderet, at virksomhedens konsekvensområde ikke går udenfor dens fysiske placering.
Klimatiske faktorer				
Påvirkning af klima	X			Dette bliver behandlet i forbindelse med konkrete projekter, hvor det er aktuelt.
Sol, skygge og vind	X			Dette bliver behandlet i forbindelse med konkrete projekter, hvor det er aktuelt.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold,		X		Tillægget giver mulighed for anlæg og aktiviteter, der kan forbedre bylivet og oplevelserne. Der vil også være mulighed for at tiltrække flere turister over en længere periode, hvilket vil kunne styrke handelslivet.

boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv				Der bliver mulighed for flere boliger i bymidten, når forbuddet mod boliger i stueetagen bortfalder i den sydligste del.
Bymiljø F.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X		Der bliver mulighed for flere aktiviteter til at binde by og havn sammen – dog ikke væsentligt ændret fra hidtil. Der vil også være mulighed for nye og forbedrede rekreative områder og kulturelle aktiviteter ved havnen.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde, transport/pending	X			Ændres ikke i forhold til i dag.
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, affald, genanvendelse – restprodukter, sortering, genbrug etc.	X			Dette håndteres primært i forbindelse med konkrete projekter. Der inddrages ikke nyt areal, men der bliver mulighed for en øget fortætning visse steder.
Bæredygtighed				
Fordrer planen en miljømæssig bæredygtig udvikling. Er planen med til at fordre eller mindske miljøhensyn eller er den neutral. f.eks. DGNB certificering, genbrug af materialer, LCA beregninger. Genanvendelse af bygninger, dobbeltudnyttelse af arealer	X			Tillægget er neutralt. Senere konkrete projekter vil skulle vurderes nærmere.
Kumulative effekter				

Indvirkningens kumulative karakter omhandler hvorvidt de enkelte miljøpåvirkninger påvirker hinanden til en større samlet miljøpåvirkning		X		En del af de mulige kumulative effekter, der vil være, vil først blive aktuelle i forbindelse med konkrete projekter og planlægningen herfor. De aktiviteter, der muliggøres vil skulle ses i forhold til den eksisterende by, havn og trafikhavn og de mulige gener, de i dag kan medføre. Der kan ske en forskydning i forhold til bymidten, ved at nogle bymidtetioner rykker nærmere havnen, og bymidten bliver mere koncentreret.
Grænseoverskridende				
Har planen / programmet Grænseoverskridende indvirkning ud over landets grænser.	X			
Konklusion				
Halsnæs Kommune har gennemført miljøscreeningen af planen i henhold til overstående skema og vurderer på denne baggrund, at planen ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen dermed ikke skal miljøvurderes. Kommunen har derfor besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven. Tillægget rummer mindre ændringer i forhold til den eksisterende kommuneplan. Flere af de projekter, der vil kunne gennemføres på grundlag af kommuneplantillægget, vil der skulle planlægges for. I den forbindelse vil de blive særskilt screenet for, om de konkrete projekter udløser en miljøvurdering. Afgørelsen fremgår af selvstændigt dokument med klagevejledning.				

Bilag 3

Detailhandelsredegørelse for ændring og udvidelse af Hundested bymidte

HALSNÆS KOMMUNE

UDVIDELSE AF HUNDESTED BYMIDTE

DETAILHANDELSREDEGØRELSE TIL ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN
VEDRØRENDE EN UDVIDELSE AF HUNDESTED BYMIDTE

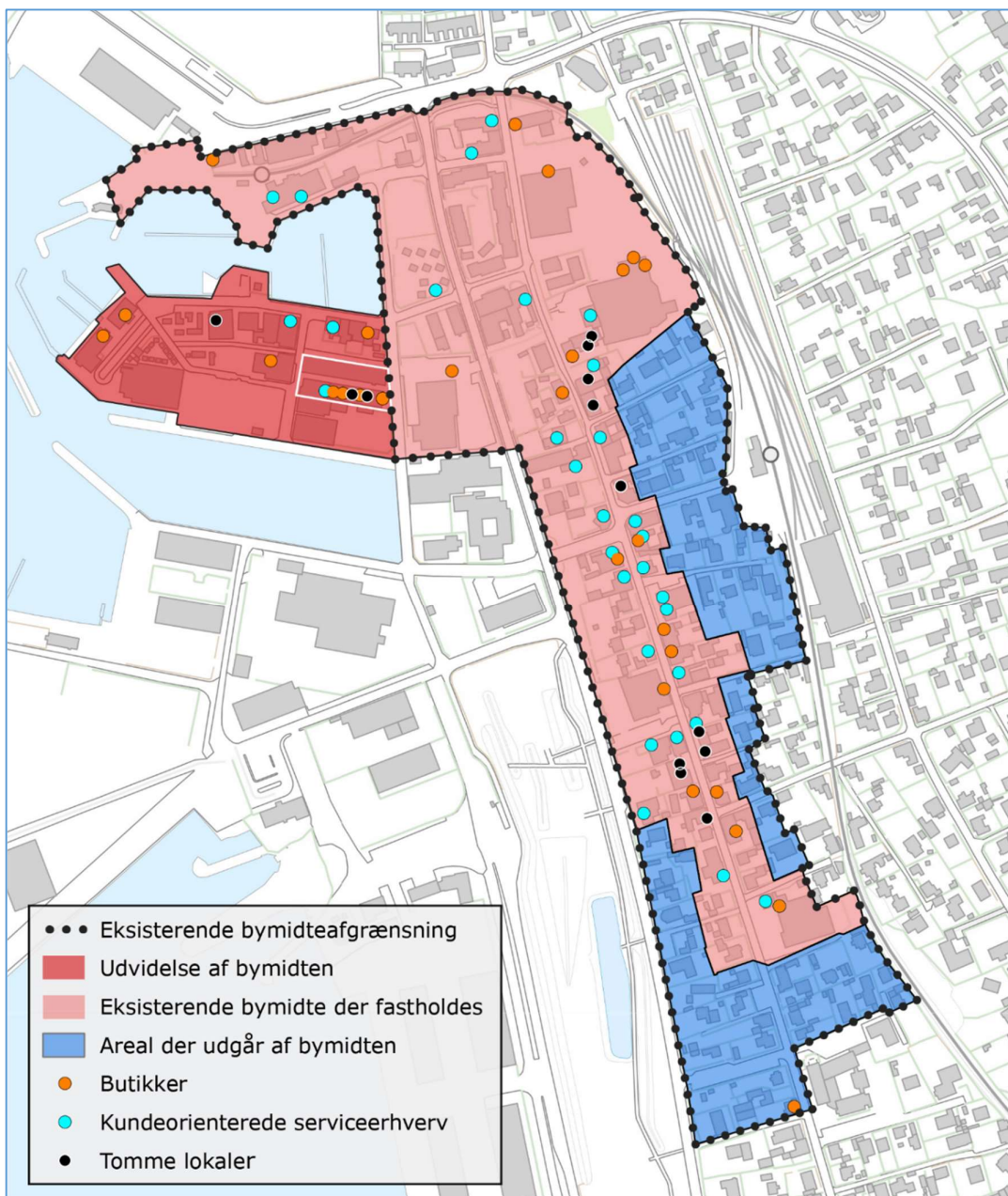


INDHOLD

1	Baggrund og formål	47
2	Datagrundlag	48
3	Redegørelseskrav	49
4	Eksisterende butikker og service	49
5	Behov for udvidelse af Hundested bymidte	54
6	Områder hvor bymidten kan udvides	55
7	Sammenhæng med målene for detailhandelsstrukturen	55
8	Tilgængelighed	57
9	Konsekvensvurdering	58

1 **Baggrund og formål**

Halsnæs Kommune har bedt COWI om at opfylde kravet om en detailhandelsredegørelse til brug for et forslag til ændring af kommuneplanen. Ændringen udvider Hundested bymidte med midtermolen på Hundested Havn og reducerer bymidten i den sydlige og østlige del, som overvejende er boligområder, og som ikke vurderes at være relevante som fremtidige detailhandelsområder. Ændringen af bymidteafgrænsningen vil dermed koncentrere handelslivet langs Nørregade og i den nordlige del af havnen, hvor der vurderes at være de bedste muligheder for at skabe et koncentreret, attraktivt og konkurrencedygtigt handelsmiljø.



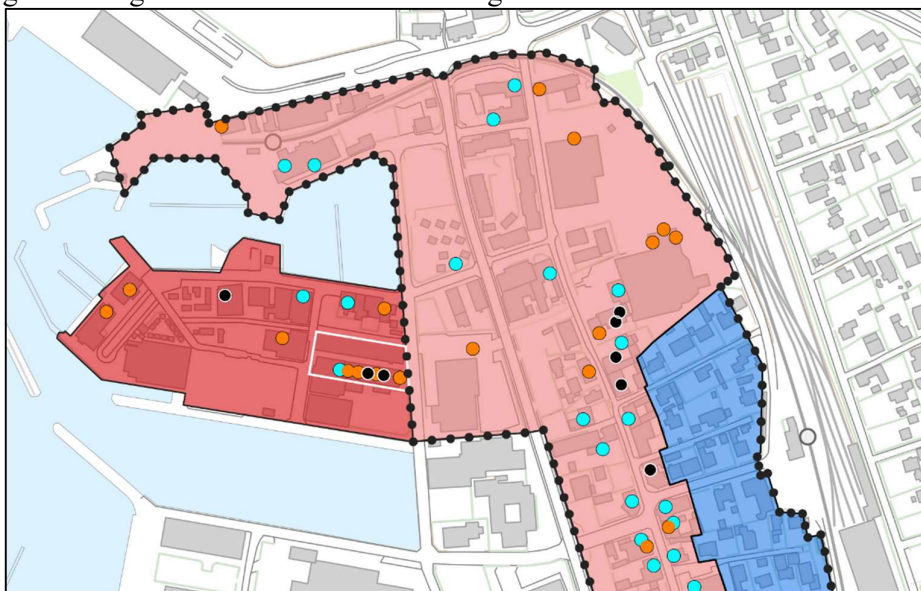
Figur 1 Den nuværende og foreslåede afgrænsning af bymidten og placering af butikker og service.

Udvidelse af bymidten med midtermolen er på ca. 2,5 ha. og vil give mulighed for, at midtermolen kan udvikles med mindre udvalgswarebutikker på maks. 100 m², som passer ind i miljøet på midtermolen. Der skal være tale om udvalgswarebutikker, som understøtter det nuværende miljø af gallerier og kunsthåndværkere eller udvalgswarebutikker, der sælger egne fremstillede eller bearbejdede produkter. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området bortset fra salg af fisk, som er relateret til havnen.

Området mod syd og området mod øst, som foreslås udtaget af bymidten, er på 4,2 ha. Den foreslåede reduktion er dermed større end den foreslåede udvidelse af bymidten.

Rammen for, hvor mange kvadratmeter detailhandelsareal, der samlet set kan være i Hundested bymidte ændres ikke af den foreslåede ændring af bymidtens afgrænsning.

På en mindre del af midtermolen, som fremgår af Figur 2, skal der ifølge planforslaget gives mulighed for alle former for udvalgswarebutikker.



Figur 2 Et mindre delområde vist med hvid afgrænsning på kortet kan udnyttes til større udvalgswarebutikker og alle former for udvalgswarebutikker.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er at opfylde kravene i planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning om redegørelse ved kommuneplanlægning for udvidelse af en bymidte, sådan at der foreligger et dækkende grundlag for debat om planforslaget og for den politiske stillingtagen til planforslaget og den endelige plan. Redegørelsen indgår som bilag til kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 for Halsnæs Kommune med ændringer i retningslinje- og rammedelen. Kravene om redegørelse gælder ifølge "Vejledning om detailhandelsplanlægning" (side 25) ikke ved indskrænkninger af en bymidte.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Analyse af detailhandlen, Halsnæs Kommune, COWI, november 2023.
- > Beliggenhed og omsætning i store dagligvarebutikker, Detailhandelsportalen, COWI.
- > Kommuneplan 2021, Halsnæs Kommune.
- >

3 Redegørelseskrav

Planloven indeholder krav om, at en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur og retningslinjer, herunder udvidelse af en bymidte, skal ledsages af en redegørelse om baggrunden for ændringen af kommuneplanen.

3.1 Planlovens krav til retningslinjer og redegørelse

Kravene til retningslinjerne for detailhandelsstrukturen fremgår af planlovens § 11 a, stk. 1, som i nummer 3 fastlægger, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for *”den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butikformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 l-5 r”*.

Som baggrund for udvidelse af en bymidte skal der ifølge planloven opfyldes to sæt delvist overlappende krav om redegørelse. Det gælder dels de almindelige krav ved kommuneplanlægning for detailhandel, og dels de særlige krav, der gælder ved en udvidelse af bymidteafgrænsningen.

De almindelige krav fremgår af planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav til redegørelse vedrørende udvidelse af en bymidte, jf. planlovens § 11 e, stk. 6, har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor områderne ønskes inddraget i bymidten.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten.

Flere af punkterne er overlappende og er derfor slået sammen i afrapporteringen.

Redegørelsen er desuden udarbejdet under hensyn til de uddybende beskrivelser af kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

3.1.1 Krav til redegørelse til strategisk bymidteplanlægning

Der er med virkning fra 1. januar 2024 indført krav i planloven om, at en kommuneplan skal indeholde retningslinjer om udvikling af bymidter i mindre og mellemstore byer, og at den strategiske planlægning for bymidter skal ledsages af en redegørelse.

Det fremgår ikke af planloven, hvad der forstås ved ”mindre og mellemstore byer”, men af bemærkningerne til lovforslaget er mindre og mellemstore byer beskrevet som byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere. Hundested, der har ca. 8.500 indbyggere er dermed omfattet af kravet. Det omfatter dog alene revisioner af kommuneplanen – ikke tillæg til den.

4 Eksisterende butikker og service

I det følgende beskrives omfanget af eksisterende detailhandel og kundeorienterede service i Hundested.

4.1 Detailhandel

COWI har i efteråret 2023 udarbejdet en detailhandelsanalyse med opdaterede informationer om detailhandlen og serviceerhverv. Detailhandelsrapporten er vedlagt redegørelsen som bilag.

4.1.1 Antal butikker

Detailhandelsanalysen viste, at der i 2023 var 41 butikker i Hundested-området, hvoraf 19 butikker lå i bymidten. I resten af byen uden for bymidten var der 22 butikker, hvoraf 17 butikker lå på midtermolen.

Butikkerne i bymidten var fordelt på 12 dagligvarebutikker og 7 udvalgswarebutikker. I bymidtens nordlige del tæt på midtermolen ligger Rema 1000, Meny og 365discount. Rema 1000, der er indrettet i den tidligere Aldi-butik, grænser op til midtermolen.

Alle butikker på midtermolen var selvstændige butikker uden for kædesamarbejde. De 17 butikker var fordelt på en dagligvarebutik og 16 udvalgswarebutikker. Dagligvarebutikken omfattede en fiskeforretning. Udvalgswarebutikkerne omfattede en klynge af butikker inden for kunst, kunsthåndværk og design. Der er herudover forhandlere af tøj, optik mv. Antallet af butikker viser, at midtermolen allerede spiller en betydelig rolle for handelslivet i Hundested. Der er stort set lige så mange butikker på midtermolen som i bymidten.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt	Andel
Frederiksværk bymidte	14	24	10	6	8	-	38	31 %
Område Frederiksværk i øvrigt	7	9	1	7	1	7	23	19 %
Område Frederiksværk i alt	21	33	11	13	9	7	61	50 %
Hundested bymidte	12	7	3	2	2	-	19	16 %
Område Hundested i øvrigt	2	19	5	-	14	1	22	18 %
Område Hundested i alt	14	26	8	2	16	1	41	34 %
Halsnæs Kommune i øvrigt	13	5	1	2	2	2	20	16 %
Halsnæs Kommune	48	64	20	17	27	10	122	100 %

Tabel 1 Antal butikker i Halsnæs Kommune i 2023 fordelt på hovedbrancher og analyseområder.

Udviklingen i antal butikker i Halsnæs Kommune siden den forrige detailhandelsanalyse i 2008 viste, at der i Halsnæs Kommune som helhed havde været en tilbagegang på 29 butikker, men som det fremgår af Tabel 4-2, skilte Hundested-området sig ud ved at have fastholdt sin bestand af butikker. Turismen har stor betydning for, at Hundested har klaret sig bedre end de andre dele af kommunen.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Område Frederiksværk i alt	-4	-18	-10	-4	-4	-22
Område Hundested i alt	-2	2	-2	-4	10	0
Halsnæs Kommune i øvrigt	-5	-2	-1	-1	0	-7
Halsnæs Kommune i alt	-11	-18	-13	-9	6	-29

Tabel 4-2 Udvikling i antal butikker i Halsnæs Kommune fra 2008-2023 fordelt på hovedbrancher og analyseområder. Tabellen er uden SPV.

4.1.2 Butikkernes areal

Butikkernes samlede areal i Halsnæs kommune, som fremgår af Tabel 3, blev ved registreringen opgjort til i alt godt 60.000 m² fordelt på ca. 28.000 m² dagligvarebutiksareal, ca. 19.000 m² udvalgswarebutiksareal og ca. 12.000 m² i butikker med særligt pladskrævende varer. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i kommunen som helhed var ca. 510 m².

Som det fremgår, var der i Hundested-området i alt ca. 13.000 m² butiksareal fordelt på ca. 8.200 m² dagligvareareal, ca. 3.300 m² udvalgswareareal og ca. 1.400 m² i butikker med særligt pladskrævende varer. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Hundested var ca. 315 m².

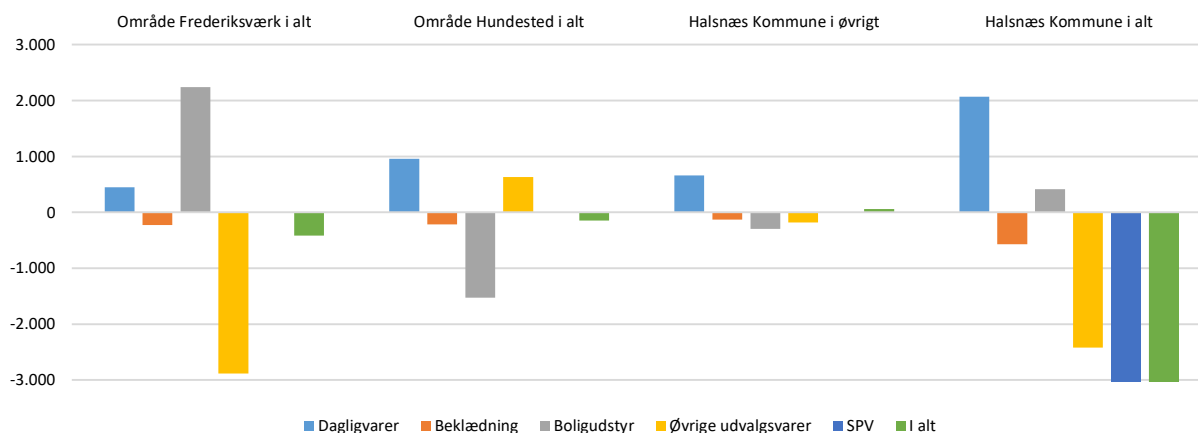
Hundested bymidte rummede ca. 8.500 m² fordelt på ca. 7.100 m² dagligvareareal og ca. 1.400 m² udvalgswareareal. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i bymidten var ca. 445 m².

Midtermolen rummede ca. 1.500 m² butiksareal fordelt på ca. 40 m² dagligvareareal og ca. 1.500 m² udvalgswareareal. Den største butik var på godt 400 m². 13 ud af 17 butikker havde et butiksareal på under 100 m². Den gennemsnitlige butiksstørrelse var ca. 90 m². Sammenlignet med bymidten var butiksarealet på midtermolen dermed væsentligt mindre end i bymidten. Tallene illustrerer midtermolens karakter af område med mindre butikker.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	SPV	I alt	Andel
Frederiksværk bymidte	7.050	7.500	2.485	3.070	1.940	-	14.540	24 %
Område Frederiksværk i øvrigt	3.500	8.040	985	6.870	180	9.740	21.280	34 %
Område Frederiksværk i alt	10.550	15.535	3.470	9.940	2.120	9.740	35.820	58 %
Hundested bymidte	7.100	1.385	425	870	85	-	8.470	14 %
Område Hundested i øvrigt	1.090	1.910	560	-	1.350	1.410	4.420	7 %
Område Hundested i alt	8.200	3.295	985	870	1.435	1.410	12.900	21 %
Halsnæs Kommune i øvrigt	9.560	395	70	205	120	905	13.350	22 %
Halsnæs Kommune i alt	28.310	19.220	4.525	11.020	3.680	12.055	62.070	100 %

Tabel 3 Butiksareal i m² i Halsnæs Kommune i 2023 fordelt på hovedbrancher og områder.

Butiksarealet i Halsnæs Kommune er samlet set blevet godt 7.000 m² mindre siden 2008. Især butikker inden for øvrige udvalgsvarer og butikker med særligt pladskrævende varer er gået tilbage, mens dagligvarearealet er vokset.



Figur 3 Udvikling i areal i m² i 2008-2023 i analyseområder i Halsnæs Kommune.

Butiksarealet i Hundested-området har haft en mindre tilbagegang baseret på en nedgang inden for boligudstyr og beklædning, som modvirkes af fremgang inden for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer.

4.1.3 Butikkernes omsætning

Detailhandlen i Halsnæs Kommune omsatte ekskl. forhandlere af motorkøretøjer for ca. 1.550 mio. kr. inkl. moms i 2022. Dagligvareomsætningen udgjorde ca. 1.130 mio. kr. eller ca. 73 %, og udvalgswareomsætningen udgjorde ca. 415 mio. kr. eller ca. 27 %.

Omsætningen i område Hundested-området var på ca. 390 mio. kr., som fordelte sig på ca. 335 mio. kr. inden for dagligvarer, og 50 mio. kr. fra udvalgsvarer.

Omsætningen i butikkerne på midtermolen var på i størrelsesordenen 30 mio. kr.

Område	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	BU, ØUV & SPV**	I alt	Andel
Frederiksværk bymidte	255	150	*	*	405	26 %
Område Frederiksværk i øvrigt	140	210	*	*	350	23 %
Område Frederiksværk i alt	395	360	55	305	755	49 %
Område Hundested i alt	335	50	10	40	390	25 %
Halsnæs Kommune i øvrigt	405	5	<5	5	405	26 %
Halsnæs Kommune i alt	1.130	415	60	350	1.550	100 %

Tabel 4 Omsætningen i Halsnæs Kommune i 2022 i mio. kr. inkl. moms afrundet til nærmeste 5 mio. kr. fordelt på områder og hovedbrancher.

* Angiver at omsætningen af anonymitetshensyn ikke kan oplyses.

**Omfatter omsætning af boligudstyr, øvrige udvalgsvarer samt særligt pladskrævende varegrupper.

Omsætningen i hele kommunen er siden den forrige analyse i 2008 vokset med 220 mio. kr. eller ca. 17 % fra ca. 1.330 mio. kr. i 2007 til 1.550 mio. kr. i 2022. Dagligvareomsætningen er steget med ca. 250 mio. kr. eller 28 %, mens udvalgswareomsætningen er faldet med ca. 30 mio. kr. eller 7 %. Til sammenligning er antallet af borgere i Halsnæs Kommune steget med ca. 550 eller ca. 2 % i samme periode. Turisternes forbrug i Halsnæs Kommune udgjorde på baggrund af tal fra VisitDenmark knap 900 mio. kr. i 2020. Heraf vurderes det i detailhandelsanalysen, at i størrelsesordenen 360 mio. kr. blev brugt i detailhandlen, dvs. at turismen står for i størrelsesordenen 23 % af detailomsætningen i Halsnæs Kommune.

4.1.4 Handelsbalance

Detailhandlen i Halsnæs Kommune havde et underskud på handelsbalancen inkl. nethandel på ca. 160 mio. kr. eller ca. 10 % i 2022. Det samlede handelsunderskud dækker over et handelsoverskud for dagligvarer på ca. 165 mio. kr. eller ca. 17 % og et handelsunderskud på ca. 115 mio. kr. eller ca. 65 % inden for beklædning og ca. 210 mio. kr. eller ca. 37 % inden for øvrige udvalgsvarer og boligudstyr under ét.

Tallene i Tabel 5 peger på, at den omfattende turisme bidrager til et væsentligt handelsoverskud for dagligvarer, og at udvalgswarehandlen i Halsnæs Kommune er præget af konkurrence med nethandlen og de regionale handelsbyer i omkringliggende kommuner især inden for beklædning. Siden 2008 er handelsbalancen gået tilbage med 4 procent-point.

Som det fremgår af tabellen, er der i Hundested-området et pænt overskud på dagligvarehandlen men et større underskud på udvalgswarehandlen.

For Hundested-området viser handelsbalancerne, at der er et større overskud inden for dagligvarehandlen og et større underskud inden for udvalgsvarer.

HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL, 2022					
Område	Dagligvarer	Beklædning	BU, ØUV og SPV*	Udvalgsvarer	I alt
Område Frederiksværk	132 %	96 %	177 %	157 %	143 %
	+95 mio. kr.	-5 mio. kr.	+135 mio. kr.	+130 mio. kr.	+225 mio. kr.
Område Hundested	130 %	19 %	27 %	26 %	85 %
	+80 mio. kr.	-40 mio. kr.	-105 mio. kr.	-145 mio. kr.	-70 mio. kr.
Halsnæs Kommune i øvrigt	98 %	0 %	2 %	1 %	56 %
	-10 mio. kr.	-75 mio. kr.	-235 mio. kr.	-310 mio. kr.	-320 mio. kr.
Halsnæs Kommune i alt	117 %	35 %	63 %	55 %	90 %
	+165 mio. kr.	-115 mio. kr.	-210 mio. kr.	-325 mio. kr.	-160 mio. kr.
* Omfatter omsætning af boligudstyr, øvrige udvalgsvarer samt særligt pladskrævende varegrupper. Tallene er sum- merede og derefter afrundet.					

Tabel 5 Handelsbalance inkl. nethandel i 2022 for analyseområderne i Halsnæs Kommune.

4.2 Kundeorienterede serviceerhverv

De kundeorienterede serviceerhverv omfatter bl.a. restauranter, spisesteder, frisører, saloner, banker, læger, behandlere, kulturtilbud mv. og lever ligesom butikkerne af kunder, der kommer ind fra gaden. De kundeorienterede serviceerhverv udgør en vigtig

og stigende del af det udbud, der er med til at gøre en bymidte til et attraktivt sted at handle eller opholde sig for kunderne.

I Hundested bymidte og på havnen blev der registreret 42 kundeorienterede servicefunktioner. Til sammenligning var der 37 butikker i bymidten og på havnen.

Hundested havn har et bredt udbud af især spisesteder, som tiltrækker mange gæster om sommeren. Herudover er der en række bylivsfunktioner så som "Klap en fisk" og Sandskulptur Festival, som er med til at gøre havnen til en destination især om sommeren.

4.3 Bymidstens struktur

Som det fremgår af kortet på Figur 1, ligger tyngdepunktet i bymidten langs Nørregade. Mod nord er der med Meny og 365discount og Rema 1000 en koncentration af dagligvarebutikker. Herfra er der mod syd langs Nørregade en blanding af udvalgswarebutikker og kundeorienterede servicefunktioner. I den sydlige del af bymidten ligger Netto, som er med til at trække kunder til og skabe liv i den del af Nørregade.

Rema 1000 ligger mellem Nørregade og midtermolen og er med til at skabe forbindelse mellem hovedstrøget og midtermolen. På midtermolen umiddelbart vest for Rema 1000 er der en samling af butikker som bl.a. omfatter Galleri Nord og A. J. Stoffer og mode.

Der er således allerede god og tæt sammenhæng mellem den nuværende bymidte og midtermolen.

5 Behov for udvidelse af Hundested bymidte

Detailhandelsanalysen indeholder en vurdering af behovet for yderligere areal til detailhandel i en planperiode, der rækker 12 år frem. Hvorvidt, der vil blive behov for mere detailhandelsareal, afhænger bl.a. af udviklingen i privatforbruget, hvordan turismen udvikler sig, hvordan nethandlens udvikling bliver, og om der kommer større konkurrence fra de omkringliggende kommuner, dvs. alt sammen noget, der i sagens natur er vanskeligt at forudsige. Der er derfor udarbejdet to scenarier – et maksimumsscenario, der udtrykker behovet, hvis alt udvikler sig til fordel for vækst i detailhandlen, og et minimumsscenario hvor der forudsættes det modsatte.

Beregningerne viser, at der kan forventes en udvikling i behovet for areal i detailhandlen, der strækker sig fra, at behovet kan dækkes med et areal, der er omkring 4.200 m² mindre i dag, til at der er behov for et areal, der er i størrelsesordenen 6.000 m² større.

Detailhandelsanalysen har vist, at Hundested har klaret sig relativt godt siden den seneste detailhandelsanalyse i 2008. Baggrunden skal bl.a. findes i, at turismen bidrager væsentligt til handelslivet i Hundested. Turismen i Danmark har været i vækst, ligesom antallet af overnatninger har været stigende i Halsnæs Kommune. Det er sandsynligt, at væksten vil fortsætte. Herudover er Hundested havn i positiv udvikling, hvor der over årene gradvist er kommet en del kundeorienterede serviceerhverv og butikker til. Endelig viser detailhandelsanalysen, at Halsnæs Kommune står svagt inden for udvalgswarehandlen, hvor der er et særligt behov for at forbedre mulighederne for at købe ind lokalt.

Samlet vurderes det derfor, at der er et behov for en udvikling af detailhandelsarealet med en inddragelse af midtermolen i Hundested bymidte. Udviklingen på midtermolen har allerede vist, at det er muligt at skabe et attraktivt miljø med unikke butikker, som sammen med servicefunktionerne er attraktive for både fastboende og turister.

Der er i den gældende kommuneplan en samlet ramme for detailhandelsarealet i Hundested bymidte på 12.000 m². Der blev i detailhandelsanalysen registreret et

detailhandelsareal i bymidten på 8.470 m². Der er dermed plads til yderligere 3.530 m² detailhandelsareal i bymidten i den gældende kommuneplan.

Det vurderes, at en mulighed for udvidelse af detailhandelsarealet i den udvidede bymidte med ca. 3.500 m² vil være passende til at dække behovet i planperioden. Udvidelsen af bymidten med midtermolen har til formål at understøtte det unikke miljø, der har udviklet sig på midtermolen. Der er med intentionen om, at midtermolen skal være for mindre butikker inden for kunst, kunsthåndværk, salg af egne produkter mv. ikke plads til eller behov for en større udvidelse af detailhandelsarealet på midtermolen.

6 Områder hvor bymidten kan udvides

For at sikre en dynamisk udvikling af en bys detailhandel kan bymidten udvides med nye områder til detailhandel, når nogle overordnede krav i planloven er opfyldt. Afgrænsningen af en bymidte skal tage udgangspunkt i, at der skal være en koncentration af funktioner som butikker, caféer, restauranter, kulturtilbud mv., og en bymidte skal udvikles som en sammenhængende bymidte på baggrund af et princip om, at bymidten skal udvides "indefra-og-ud". Hvordan det præcist skal sikres, at kravene opfyldes, ligger ikke fast. Kommunerne har metodefrihed til at vælge, hvordan den enkelte bymidte bedst kan udvikles men under hensyntagen til de overordnede krav i planloven.

Ved planlægning af en udvidelse af en bymidte skal der i redegørelsen være en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område ønskes inddraget i bymidten.

6.1 Udvidelse af bymidten med midtermolen

Som nævnt tidligere rummer midtermolen allerede en koncentration af butikker, spisesteder og andre serviceerhverv, og den grænser direkte op til den eksisterende bymidte. I den eksisterende bymidte ligger Rema 1000 direkte op til midtermolen, hvor der er butikker lige over for Rema 1000. Koncentrationen af butikker og serviceerhverv på midtermolen fremgår af Figur 1.

Hertil kommer, at det er lykkedes at skabe et miljø på midtermolen med en blanding af mindre og unikke butikker, serviceerhverv og oplevelser i et maritimt miljø, som er attraktivt for både turister og fastboende, og som giver Hundested mulighed for at udvikle sit handelsliv med et bedre lokalt udbud og lokale arbejdspladser.

Endelig er midtermolen et område under omdannelse fra de tidligere traditionelle havnefunktioner til nye anvendelser, hvor udvidelsen af bymidten vil være et vigtigt bidrag til at fremme omdannelsen.

6.2 Alternative muligheder for udvidelse af bymidten

Det vurderes, at der ikke findes andre steder omkring den eksisterende bymidte, der vil være relevante alternativer til en udvidelse med midtermolen.

Planforslaget for udvidelsen af bymidten indeholder også forslag om indskrænkning af bymidten mod syd og øst. Områderne, hvor der foreslås indskrænkning, fremgår af Figur 1. Der har ikke gennem en længere årrække vist sig interesse for at udnytte ejendommene i områderne til butikker. Områderne rummer overvejende boliger og ønskes fremadrettet fastholdt som boligområder.

Herudover er Hundested bymidte afgrænset af jernbanen mod øst og nord og mod vest af havnen, som syd for midtermolen fortsat er udnyttet af havnerelaterede erhverv og til et rekreativt område mellem Strandvejen og Fjordvej.

Samlet vurderes det som naturligt at udvide bymidten med midtermolen, og at der ikke vurderes at være reelle alternativer til at udvide bymidten med midtermolen.

7 Sammenhæng med målene for detailhandelsstrukturen

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for udvidelserne af bymidten i Hundested og målene for detailhandelsstrukturen.

7.1 Sammenhæng med kommunens bymønster

I Kommuneplan 2021 for Halsnæs Kommune er Hundested sammen med Frederiksværk klassificeret som en kommuncenter, som med hensyn til detailhandel skal byde på et stort udvalg af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker sammen med spisesteder og andre serviceerhverv, kulturtilbud mv.

Det vurderes, at udvidelsen af bymidten med midtermolen støtter op om Hundesteds rolle som kommuncenter, da formålet med udvidelsen er at give mulighed for at udviklingen af det særlige handelsmiljø, der har udviklet sig på midtermolen, kan fortsætte sin udvikling.

7.2 Sammenhæng med målene for Hundested

De overordnede mål for udviklingen i Hundested er bl.a.

- > *at Hundested fortsat udvikler sig som en attraktiv by, der rummer mange kulturelle og oplevelsesmæssige tilbud,*
- > *at udviklingen skal ske ved at binde by og havn bedre sammen og ved at bevare Hundesteds identitet som fisker- og havneby,*
- > *at der skal ske en langsom fortætning af det eksisterende Hundested - især i den nordlige del af bymidten.*
- > *at integrere havnen med bymidten således, at Hundesteds tilbud fremstår samlet.*
- > *at Hundested skal fortsætte med at være en helårsby for beboerne samtidig med, at byen skal kunne tilbyde spændende oplevelser for sommerhusgæster og turister.*
- > *at nyt byggeri skal placeres og udformes, så det understøtter Hundesteds struktur og historiske baggrund.*

Udvidelse af bymidten med midtermolen vil bidrage til at styrke Hundesteds oplevelsestilbud og skabe større tæthed i udbuddet i den nordlige del af bymidten til fordel for både fastboende og turister. Mulighederne for at styrke handelslivet med den udvidede bymidte vil styrke Hundested som center for detailhandlen i et opland omkring byen, der dækker et lokalt opland, som omfatter de nærmeste dele af Halsnæs-halvøen, og som ud over de lokale beboere betjener de mange turister i sommerhusområderne og områdets hoteller, campingpladser mv.

Begrænsningerne af butiksstørrelserne på midtermolen bidrager til at bevare områdets identitet, da det giver mulighed for at indpasse nye butikker i de eksisterende bygninger.

7.3 Sammenhæng med målene for centerområderne

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om centerområder og detailhandel, at byrådet vil

- > *sikre levende og oplevelsesrige centerområder, med en lang række tilbud i såvel kommunens største byer som i lokalsamfundene,*
- > *arbejde for at gøre centerområderne levende også udenfor butikkernes åbningstider,*
- > *sikre en lokal og let tilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder,*
- > *sikre det bredest mulige udbud af udvalgsvarer tilpasset de lokale forudsætninger,*
- > *sikre en fortsat udvikling af detailhandlen med dagligvare og udvalgsvarer i Frederiksværk bymidte og Hundested bymidte.*

Det vurderes, at forslaget om at udvide bymidten med midtermolen vil bidrage til at opfylde de overordnede mål for centerområderne i kommunen, herunder bymidten i Hundested.

7.4 Sammenhæng med retningslinjerne for detailhandel

Forslaget om at udvide bymidten i Hundested med midtermolen og indskrænke bymidten med et område mod syd og mod øst indebærer, at kommuneplanens retningslinjer for det samlede bruttoetageareal til detailhandel og minimums- og maksimumsbutiksstørrelserne for bymidten ændres, og at afgrænsningen af bymidten på kommuneplanens kort ændres. I Kommuneplan 2021 gælder en maksimumsbutiksstørrelse for udvalgswarebutikker på 800 m² i den eksisterende bymidte. Forslaget til kommuneplanændring fastlægger en maksimal butiksstørrelse på midtermolen på 100 m², som har til formål at sikre, at det nuværende miljø med små og unikke butikker, der kan indpasses i den historiske bebyggelse, kan bevares og udvikle sig.

Den samlede ramme for detailhandelsarealet i Hundested bymidte er i den gældende kommuneplan fastsat til 12.000 m². Kommuneplan 2021 bygger på detailhandelsanalysen fra 2008. Dengang blev der registreret 7.720 m² detailhandel i bymidten, hvilket gav plads til at udvide detailhandelsarealet med 4.280 m².

I detailhandelsanalysen fra 2023 var detailhandelsarealet vokset til 8.470 m². Mulighederne for udvidelse af detailhandelsarealet er dermed blevet mindre og er i dag på 3.530 m².

Forslaget om at udvide bymidten med midtermolen vil betyde, at detailhandelsarealet vil vokse med 1.522 m², som er det detailhandelsareal, midtermolen rummer i dag. Det samlede detailhandelsareal i den udvidede bymidte vil dermed vokse til 9.992 m². Med en øvre ramme for detailhandelsarealet på 12.000 m² vil mulighederne for udvidelse af detailhandelsarealet i den udvidede bymidte blive begrænset til 2.008 m².

Det foreslås, at den samlede ramme for den udvidede bymidte hæves til 13.500 m², sådan at der efter udvidelsen vil være plads til en udvidelse af arealet med 3.508 m², dvs. omtrent de samme muligheder for udvidelse af detailhandelsarealet i bymidten som før udvidelsen med midtermolen. Fastholdelsen af mulighederne for vækst i detailhandelsarealet vurderes som passende til dækning af det samlede behov for udvikling i både den eksisterende bymidte og for udvikling af det særlige handelsliv på midtermolen.

7.5 Sammenhæng med planlovens mål

Udvikling af detailhandlen i Hundested bymidte harmonerer med planlovens mål om, at detailhandlen skal fremmes i mindre og mellemstore byer, at udviklingen først og fremmest skal ske i bymidterne, og at planlægningen skal fremme konkurrencen.

8 Tilgængelighed

Tilgængeligheden til midtermolen er med den centrale beliggenhed i byen generelt god for fodgængere og cyklister, men med udsigt til en yderligere udvikling af handelslivet på midtermolen vil behovet for gode fodgængerforbindelser mellem bymidten og midtermolen og sikre krydsninger af Strandvejen og Kajgade vokse.

Der er nærhed til både Hundested Havn Station (230 m) og Hundested Station (350 m) og til færgen (350 m). Hundested Station rummer også busstoppested.

Endelig er der god tilgængelighed for biler med nærheden til Strandvejen, som er en af byens større trafikveje, der skaber sammenhæng mellem den nordlige og den sydlige del af bymidten og i byen som helhed.

På midtermolen er der mulighed for at færdes til fods og på cykel ad mindre og fredelige interne veje og fodgængerarealer. Der er på nogle af de interne veje mulighed for bilkørsel, og der er flere muligheder for parkering.

9 Konsekvensvurdering

I det følgende vurderes effekterne af udvidelsen af bymidten og udvidelsen af rammen for butiksbyggeri i bymidten. Effekterne vurderes for den eksisterende detailhandel på kort og længere sigt.

De nuværende butikker på midtermolen havde en samlet omsætning på i størrelsesordenen 30 mio. kr. i 2022. Med et samlet butiksareal på 1.522 m² svarer det til en omsætning på omkring 19.000 kr./m².

Som nævnt tidligere forventes det, at planforslaget kun vil føre til en begrænset udvikling i antallet af butikker og vækst i detailhandelsarealet. Hvis detailhandelsarealet som et maksimum forudsættes at blive fordoblet, så vil det med samme omsætning pr. m² føre til en fordobling af omsætningen.

Spørgsmålet er, hvor en vækst i omsætningen vil komme fra. Da der på det meste af midtermolen er en begrænsning på de typer af butikker, der kan etablere sig på midtermolen, til butikker inden for kunst, kunsthåndværk og salg af egne fremstillede eller bearbejdede produkter, vurderes det, at konsekvenserne for den nuværende bymidte vil være begrænset. Den nuværende bymidte rummer kun i begrænset omfang butikker, der sælger den samme slags varer.

Butikkerne på midtermolen vil, hvis mulighederne i planændringen udnyttes af få nye konkurrenter, men det vil samtidig betyde, at midtermolen får en større koncentration af butikker inden for beslægtede butikstyper. Det vil gøre Hundested havn mere synlig og attraktiv for kunderne og skabe et større opland og en større tiltrækningskraft inden for oplandet.

Da midtermolen planlægges udviklet som et stærkt miljø inden for en bestemt type butikker vurderes det, at kunderne i høj grad vil være turister og endagsgæster, hvor midtermolen i endnu højere grad bliver en grund til at besøge Hundested. Derfor vurderes det, at den ekstra omsætning, som en udvikling af midtermolen vil føre med sig, i begrænset udstrækning vil blive hentet fra eksisterende lokale butikker men i overvejende vil komme fra turister og endagsgæster og dermed fra eksisterende butikker i et stort område, som turisterne og endagsgæsterne kommer fra.

Tiltrækning af flere kunder til midtermolen, som følge af dens specialiserede udbud, vil være en mulighed for positivt afsmittende effekter for det eksisterende handelsliv i den nuværende bymidte.

Det vurderes, at konsekvenserne for dagligvarebutikker vil være ubetydelige på grund af begrænsningerne i muligheder for nye dagligvarebutikker på midtermolen. Konsekvenserne af nye udvalgswarebutikker på midtermolen vurderes at blive meget begrænsede for den eksisterende udvalgswarehandel i den nuværende bymidte langs Nørregade i Hundested, da der er tale om begrænsede udviklingsmuligheder på midtermolen, da udvalgswarebutikkerne i den nuværende bymidte adskiller sig fra butikkerne på midtermolen, og da det forventes, at kunderne hovedsageligt vil komme fra turister og et større opland omkring Hundested. Konsekvenserne for udvalgswarehandlen vil derfor blive fordelt med små beløb over et stort område. Den planlagte udvikling på midtermolen vil øge udbuddet af butikker, som kan medføre konsekvenser for tilsvarende butikker på midtermolen samtidig med, at det øger konkurrencen mellem butikkerne.