



Halsnæs  
Kommune

# ***Masterplan for Hundested havn***

## ***Udvikling, visioner og retningslinier***

16. september 2008



# Indhold

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>Indledning</b>                      | <b>2</b>  |
| <b>Hundesteds ny udfordringer</b>      | <b>4</b>  |
| <b>Vision for Hundested by og havn</b> | <b>6</b>  |
| <b>Havnen - byens puls</b>             | <b>8</b>  |
| <b>Eksisterende forhold</b>            | <b>11</b> |
| <b>Masterplanen</b>                    | <b>12</b> |
| <b>Trafik og parkering</b>             | <b>13</b> |
| <b>Bebyggelse</b>                      | <b>14</b> |
| <b>Anvendelse</b>                      | <b>16</b> |
| <b>Nordhavnen</b>                      | <b>18</b> |
| <b>Havnetorvet</b>                     | <b>19</b> |
| <b>Illustrationsplan</b>               | <b>20</b> |
| <b>Det videre arbejde</b>              | <b>22</b> |

Masterplanen er udarbejdet af Halsnæs Kommune i samarbejde med NIRAS Konsulenterne i september 2008.



# Indledning

---

Hundested Havn I/S ønsker at omdanne dele af havnen fra havneformål til andre formål. Halsnæs Byråd har på den baggrund besluttet at udarbejde en masterplan for Hundested havn. Formålet med masterplanen er dels at gennemføre en samlet overordnet planlægning af havnen og sammenhængen med bymidten, så byen får stor glæde af de rekreative værdier, og dels at byens virksomheder, borgere og foreninger inddrages i planlægningen.

Masterplanen, der omfatter den nordlige halvdel af havnen, indeholder flere forskellige elementer. Den fastlægger, hvordan by og havn bindes bedre sammen med stier, stræder og gader. Herudover fastlægger planen, hvad arealerne i havnen kan anvendes til, og hvor der kan opføres ny bebyggelse. Endelig anviser planen, hvor højt og hvor meget der kan bygges forskellige steder i havnen.

Masterplanen vil ikke umiddelbart skabe mulighed for at opføre ny bebyggelse. Større byggerier vil kræve, at der bliver udarbejdet en lokalplan og eventuelt en ændring af kommuneplanen. Byrådet foretrækker, at der foreligger et konkret projekt, før der udarbejdes lokalplan. Det vil sikre, at lokalplan og projekt bliver meget ens, og at borgerne dermed i offentlighedsfasen får så stor indflydelse på projektet som muligt.

Masterplanen består af tre dele. Den første del, der bærer titlen „Hundesteds nye udfordringer“, indeholder en vision for den fremtidige planlægning af Hundested by og havn, samt en række retningslinier, som planlægningen skal overholde. Den anden del, der hedder „Havnen - Byens puls“, beskriver Byrådets tanker med den fremtidige udvikling af havnen. Den tredje del er selve masterplanen, som indeholder Byrådets intentioner omkring områdets trafikale betjening, parkering, arealanvendelse og omfanget af nyt byggeri. Masterplanen indeholder tillige eksempler på, hvordan planens bestemmelser kan udmøntes i fremtidigt byggeri forskellige steder i havnen.



# Hundesteds nye udfordringer

Hundested havn og by har i årevis været afhængige af hinanden. Havnen har været byens primære arbejdsplads og omdrejningspunkt. Den økonomiske og historiske forbindelse mellem havnen og byen har ikke i tilstrækkelig grad afspejlet sig i en fysisk sammenhæng mellem havn og by. Det er en af de store udfordringer ved de kommende års planlægning i Hundested.



## Byen og fjorden

Det første man møder, når man kører ned mod Hundested havn er et smukt kig ud over havneområdet og Isefjorden. Fra bymidten er der også flere fine kig ud over havneområdet. Står man på havnen og kigger op mod byen, kan man se boligerne ligge som farverige rækker i det kuperede terræn. Mod nord er den stejle skrænt mod havet med til at tegne byens profil.

Byens beliggenhed ved fjorden er Hundesteds kendetegn og havnen har for de fleste Hundested-borgere en helt central betydning, både som arbejdsplads og som omdrejningspunkt for byens liv.

## Stagnation i handelslivet

Hundesteds handelsliv har gennem de sidste 5-10 år været præget af stagnation og delvis tilbagegang. Nogle butikker er lukket og erstattet med nye, der kun har en begrænset åbningstid. Mange af butikkerne er såkaldte



”mand/kone” butikker og nogle har specialiseret sig i forskellige former for genbrug.

Enkelte butikker i byen er overgået til andet formål som f.eks. liberale erhverv, og er med til at forme billedet af Nørregade som en handelsgade i tilbagegang. Den fysiske planlægning har ikke formået at fastholde butikkerne i bymidten. Tværtimod har bymidtens udstrækning fra Amtsvejen i nord til Fjordvej i syd været medvirkende til at tynde ud i bymidtens butikker. På trods af initiativer til fremme af bymiljøet og den arkitektoniske kvalitet, samt en forhøjelse af bebyggelsesprocenten i kommuneplanen, har det ikke været muligt at vende udviklingen.

## Byen savner nye byrum

Hundested bymidte er primært opbygget omkring Nørregade. Med ombygningen af den nordlige del af Nørregade er der blevet skabt et bedre bymiljø. Hundested bymidte savner dog stadig et centralt byrum, der kan



være identitetsskabende for byen og som kan være byens primære mødested.

De eksisterende områder omkring Gubben, SuperBest og torvet ved Nørregade 16-18, har hverken en beliggenhed eller en udformning, der gør dem velegnede som byens primære offentlige rum. Pladsen foran Gubben har mere karakter af en stille oase uden trafik og publikumsorienterede funktioner. Pladsen foran SuperBest er nok velbesøgt, men den er også optaget af parkerede biler hele dagen og ikke indrettet til ophold. Pladsen ved tøjbutikken tjener primært som udstillingsareal for butikkens varer. På grænsen mellem bymidten og havnen er der imidlertid arealer, hvor der kan indrettes en ny plads.

### Nye omdannelsesområder

I Hundested by og havn er der en række områder, der forventes at undergå en omdannelse gennem de kommende år. Områderne er vist på kortet overfor. I bymidten drejer det sig om følgende områder:

1. Lodsens Minde og biblioteket er begge ejendomme, der forventes overgået til anden anvendelse inden for få år, og som er kommunalt ejet. Biblioteket forudsættes flyttet til det tidligere rådhus.

2. Nørregade 22 og 24, der tidligere har været anvendt til turistkontor og erhvervs-kontor, forventes ligeledes overgået til andet formål. Ejendommene er ejet af kommunen. Hertil kommer et par andre privat-ejede

ejendomme i Nørregade, der ønskes ombygget.

Herudover er der tre områder i havnen, som forventes omdannet indenfor de kommende år:

3. Området mellem Strandvejen og Kajgaden på begge sider af Nordre Beddingsvej. På arealet, der er ejet af Hundested Havn I/S, ligger i dag nogle ældre erhvervsbygninger og en række turisthytter.

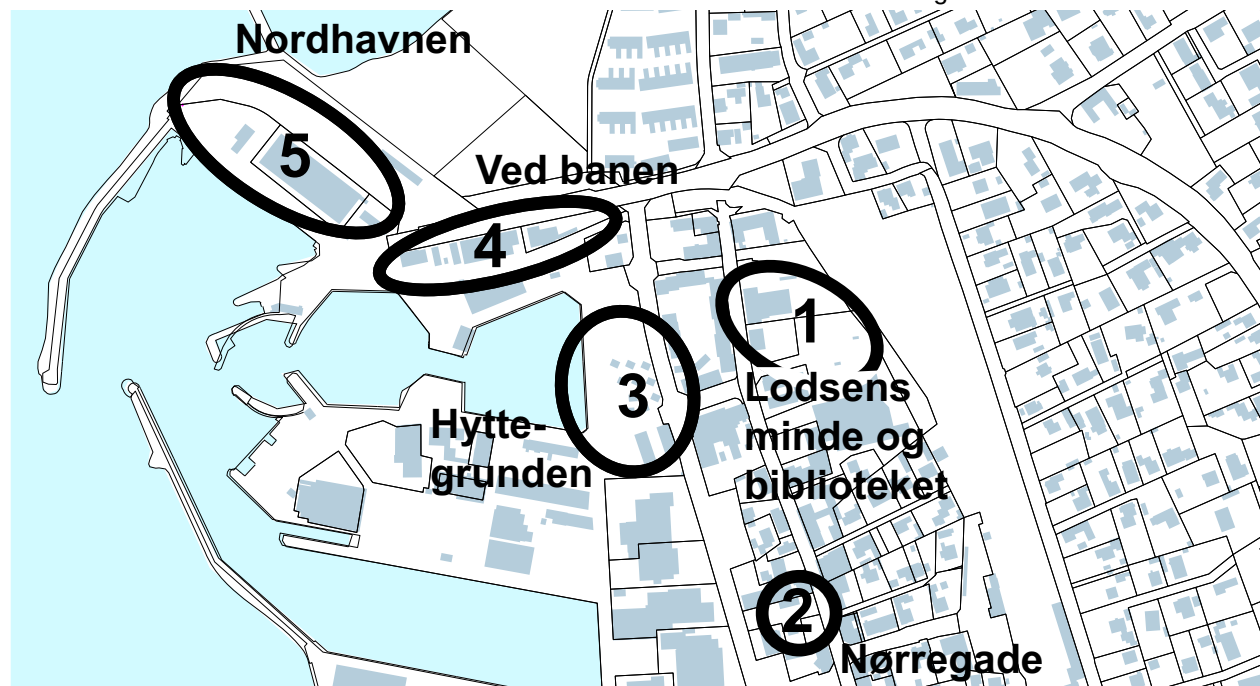
4. Arealet mellem banen og Amtsvejen vest for Strandvejen. Arealet er ejet af Hundested

Havn I/S og forventes omdannet inden for en årrække.

5. Arealet nord for Hundested-Rørvig færgens færgeløjer, der er ejet dels af Hundested Havn I/S og kommunen, ønskes omdannet.

Anvendelsen og udnyttelsen af disse fem områder er afgørende for, hvordan Hundested havn og by udvikler sig i fremtiden og det er derfor vigtigt, at de udvikles efter en samlet vision.

Halsnæs Kommune er i gang med at udarbejde en masterplan for Hundested bymidte, som forventes vedtaget i efteråret 2008.



Kort 1

Omdannelsesområder i Hundested

# Visionen for Hundested by og havn

Hundested by og havn har et uudnyttet potentiale som attraktiv havneby i hovedstadsregionen. Byen ligger tæt på havnen, men værdien af at ligge ud til havn og vand er ikke blevet udnyttet, og byen vender ikke facaden mod havnen.

Byrådet ønsker, at Hundested by og havn udvikler sig til et attraktivt og kendt havnemiljø, der rummer mange kulturelle og oplevelsmæssige tilbud for både byens og hovedstadsregionens indbyggere.

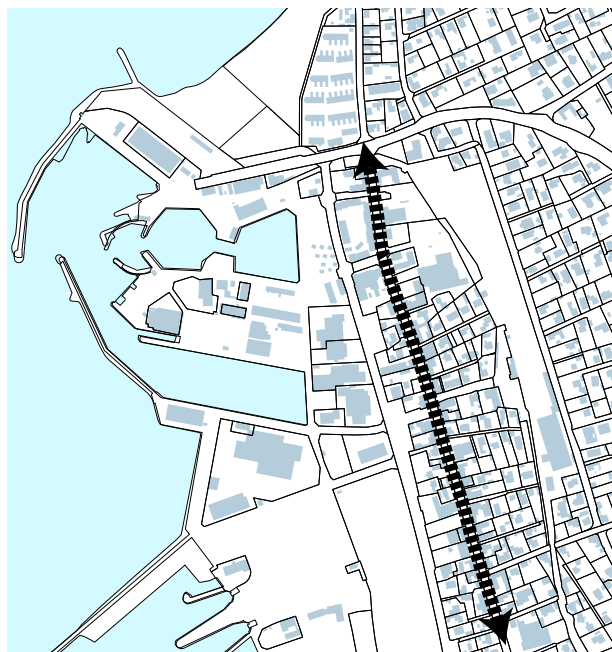
Det er byrådets vision,

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

## Fra bygade til havneby

Med muligheden for at omdanne den nordlige del af Hundested havn, er der skabt en unik mulighed for at binde byen sammen med havnen gennem en ny øst-vest gående akse som vist på kort 2 og 3.

Bymidten koncentration omkring den lange bygade kan på den måde forskubbes mod nordvest, og et nyt centralt område i byen vil opstå omkring Nordre Beddingsvej og krydsningen med henholdsvis Nørregade, Strandvejen og Kajgaden.

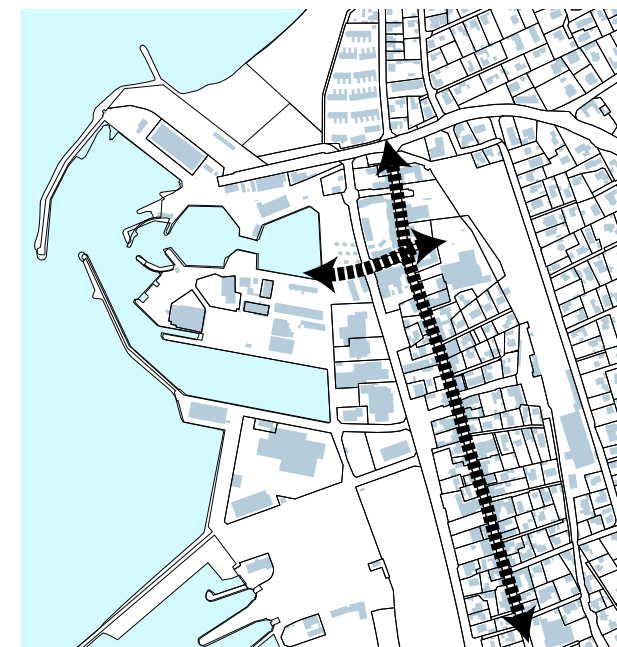


Kort 2

## Forbindelser

De vigtigste forbindelser i området er forbindelsen mellem havneområdet og bymidten. Af de fire forbindelser er Nordre Beddingsvej den vigtigste (se kort 4). Den skal være med til at sammenbinde bymidten og havnen. I denne akse fra Nørregade til havnen bør der i den fremtidige planlægning sikres mulighed for en pladسدannelse, måske i form af en gågade, der kan understrege forbindelsen mellem by og havn.

Forbindelsen fra havnen til stranden er ikke udnyttet, men kan blive en vigtig kobling mellem de to områder. De mange kig og visuelle oplevelser bør indtænkes i den fremti-



Kort 3

dige plan for området. De gør området til noget særligt, og er en del af områdets kvalitet.

### Byens trafikafvikling

Trafikken til erhvervshavnen er relativt belastende for bymidten, idet al trafik med den nuværende trafikafvikling kører mellem byen og havnen på Strandvejen og videre af Amtsvejen mod Frederiksværk. Det skyldes, at godstrafikken ikke kan afvikles syd om byen, da vejnettet ikke kan klare trafikken.

Hvis erhvervshavnen udbygges yderligere, vil trafikken mellem bymidten og havnen stige. Der ligger derfor en stor udfordring i at

etablere en krydsning mellem Strandvejen og Nordre Beddingsvej, der tilfredsstiller både godstrafikken og de bløde trafikanter.

Halsnæs Kommune har fået undersøgt hvorvidt den trafikale betjening af Hundested by og havn kan ændres. I den forbindelse er det undersøgt hvorvidt by og havn kan betjenes enten via Fjordvej eller via en ny vejforbindelse gennem Lyngbakkerne. Halsnæs Kommune har på baggrund af undersøgelsen konkluderet, at der ikke skal foretages ændringer i vejbetjeningen af Hundested, da det blot vil flytte de trafikale problemer.

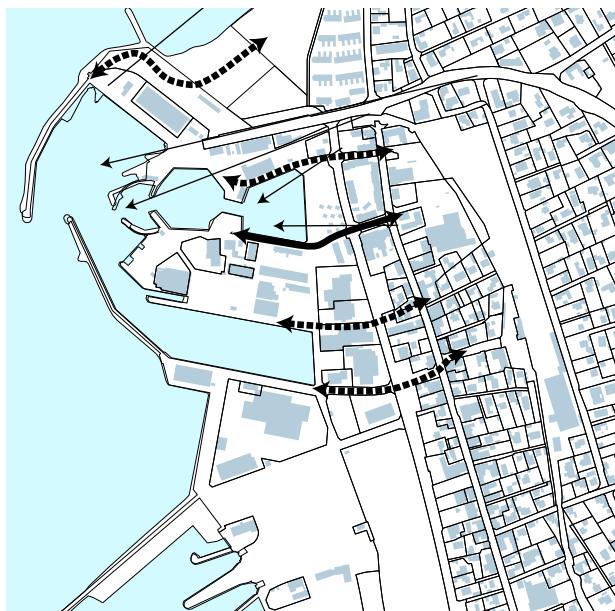
Så vidt muligt skal parkering til bymidten foregå med tilkørsel, der skaber så få krydsninger med Nordre Beddingsvej som muligt. Dvs. at tilkørsel så vidt muligt skal ske fra syd eller fra nordøst. Strandvejen fastholdes som primært parkeringsområde til betjening af by og havn.

### Rammer for den fremtidige planlægning

Den fremtidige planlægning i Hundested by og havn skal ligge inden for nogle fælles rammer, som er udtrykt nedenfor:

- Der skal fastholdes eller etableres nye kig og forbindelser mellem Nørregade og havnen ved Havnegade, ved Nordre Beddingsvej, mellem Østergade og Søndre Beddingsvej og ved Sydhavnsvej (Se kort 4). Forbindelsen ved Nordre Beddingsvej er den vigtigste af de fire.

- Kigget fra nordhavnen mod stranden og skrænterne mod nord skal fastholdes.
- I forbindelse med nyt byggeri skal der etableres et nyt centralt byrum, f.eks. ved Nordre Beddingsvej.
- Der skal sikres en fredeliggørelse af én eller flere af forbindelserne mellem Nørregade og havnen f.eks. ved Nordre Beddingsvej.
- Bebyggelsen i bymidten og havnen skal som hovedregel overholde de generelle bygningshøjder i byen og fremstå fra 1 til 3 etager.
- Arealanvendelsen skal som hovedregel fastlægges til blandet byformål, så der skabes rammer for, at bymidten kan fremstå med et levende byliv.
- I krydset ved Nordre Beddingsvej og Strandvejen skal der gøres en særlig indsats for at mindske konflikten mellem de bløde trafikanter og biltrafikken.



Kort 4



# Havnen - byens puls

„Jeg skal lige ned forbi havnen“ er en ofte hørt bemærkning i Hundested. Det er en del af dagliglivet at køre forbi havnen og følge med i, om fiskerne har landet fisk eller om der er kommet nye skibe til byen. Havnen er for mange Hundestedere byens vartegn og byens port til omverdenen. Den er byens store stolthed med mange arbejdspladser, der i årevis har været drivkraften i byens økonomi. Hundested havn er byens puls og er afgørende for byens liv, byens ansigt udadtil og ikke mindst byens økonomi.



## Den levende havn

Hundested havn er præget af et traditionelt og historisk havneliv med fiskere, der renser net og losser fisk, håndværksprægede virksomheder, der for åben port reparerer alt fra motorer til skibsskrog og småhandlende, der langer friskfanget fisk over disken. Et par nye caféer og spisesteder har inden for de seneste år placeret sig i havnen og bidraget til havnens frodige liv. Mod nord ligger et af havnens kendteste vartegn: Hundested-Rørvig færgeren der dag ud og dag ind fragter gående, cyklende og bilister over Isefjorden.

Det levende havnemiljø er en af havnens største styrker. Mens mange andre havne i hovedstadsregionen har været underlagt en omdannelse, hvor et levende havnemiljø er



blevet fortrængt af boliger, er det i Hundested lykkedes at bibeholde de oprindelige kvaliteter. Et af hovedformålene med Masterplanen er at bygge videre på disse kvaliteter.

## Havnen som en del af byen

Hundested havn ligger meget tæt på Hundested by. Kun godt hundrede meter adskiller Nørregade fra fritidshavnen. Tætheden mellem havn og by fornemmes dog ikke særlig tydeligt. Kun i krydset mellem Nørregade og Nordre Beddingsvej kan man fornemme havnens nærhed og ane skibenes master. Nærheden begrænses dog fysisk af Strandvejen, der som hovedfærdselsåre til trafik- og erhvervshavnen, udgør en væsentlig barriere mellem bymidten og havnen. Længere nede ad Nørregade bliver forbindelsen væsentlig





ringere og brydes af store ejendomme uden tværgående forbindelser mellem havn og by. Ved Amtsvejen mod nord ses vandet og havnen tydeligt, men her er man uden for bymidten.

Nærheden til byen er et særligt og karakteristisk træk, som den fremtidige planlægning skal styrke.

### Den rekreative havn

Havnen er et væsentligt rekreativt element i Hundested. Fritidshavnen har i årevis været brugt af lystsejlere og fritidsfiskere. I en del af de gamle havnebygninger har forskellige af byens foreninger til huse. Det drejer sig f.eks. om sejlklubben på Nordre Beddingsvej, Marineforeningen ved Strandvejen,

sportsfiskerklubben på Amtsvejen og strandjægerne mellem Amtsvejen og Trekanten.

Havnens rekreative funktioner er et vigtigt aktiv for både by og havn. Masterplanen skal styrke de rekreative funktioner, f.eks. gennem etablering af nye havnepromenader og stier. Samtidig skal masterplanen muliggøre, at byens foreninger kan bibeholde lokaler på havnen.

### Nyt byggeri i samme skala

Det nuværende byggeri på havnen består af bygninger på mellem 1 og 2½ etage. En række af bygningerne er i en undersøgelse, som havnen har fået foretaget, beskrevet som bevaringsværdige.

Det fremtidige byggeri på havnen bør respektere de eksisterende bygningshøjder, så omdannelsen af havnen foregår i respekt for byens skala og bygningsmæssige volumen. Begrænsningen af bygningshøjderne skal blandt andet sikre, at en række af byens kig over havnen og fjorden bibeholdes i fremtiden.

I havnen kan der dog åbnes mulighed for placering af en enkelt bygning, som er markant højere. Bygningen kan placeres yderst i Nordhavnen og markere indsejlingen til Hundested havn. Bygningen, der tænkes opført i op til 7 etager, skal have en slank bygningskrop med en diameter på højst 15 meter, for at minimere udsigtsgenerne over Isefjorden. Bygningen skal have en anvendelse,



der sikrer, at offentligheden har adgang til tagetagen. Det kan f.eks. ske gennem etablering af en café på den øverste etage. Byrådet foretrækker, at der bliver udarbejdet et konkret projekt, før en høj bygning bliver indarbejdet i lokalplanen.

Langs havnekajen skal der etableres en promenade med offentlig adgang. Nybyggeri skal respektere en afstand til kajen på ca. 10 meter. Bredden fastlægges endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen. I Nordhavnen kan der dog opføres mindre bygninger på maksimalt 2 etager i selve havnebasinet. Havnepromenaden skal være forbeholdt gående og cyklister. Alt nybyggeri langs havnefronten skal trafikbetjenes fra bagsiden, så promenaden i videst muligt omfang friholdes for biltrafik.



*Eksempel på promenade mellem boligbyggeri og kaj, der sikrer offentligheden adgang til havnefronten (Odense havn).*





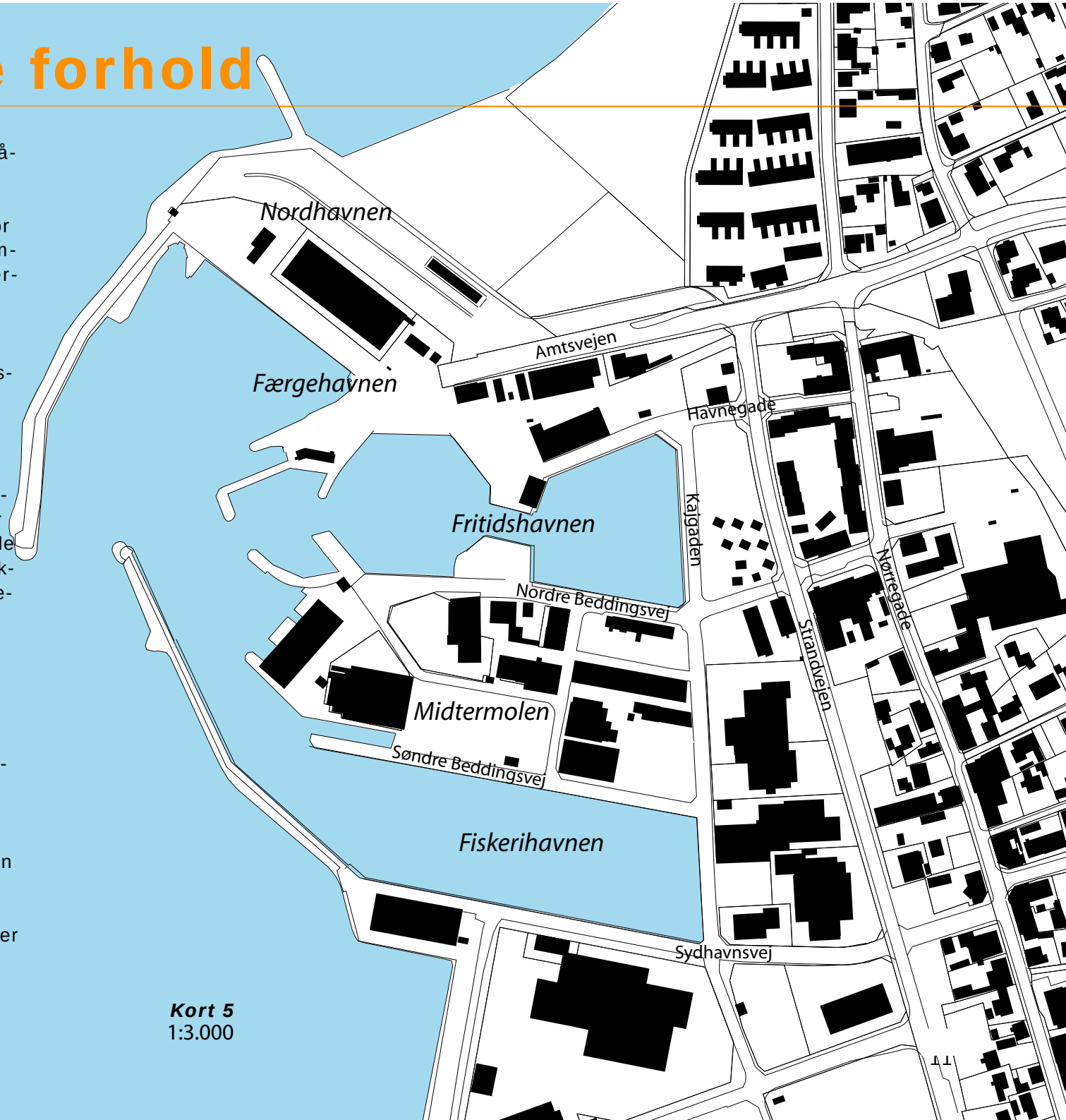
# Eksisterende forhold

Hundested havn består af forskellige områder, der hver har sit eget karaktertræk. Mod nord ligger Nordhavnen, der i dag er domineret af en stor lagerbygning. Syd for Nordhavnen ligger færgehavnen, som rummer færgelejerne til Hundested-Rørvig færgen. Øst for færgehavnen ligger langs Amtsvejen en række bygninger, der bl.a. rummer værksteder, klubber og havnekontor. Syd for Færgehavnen ligger Fritidshavnen, som primært benyttes af lystsejlerne og fritidsfiskere.

Omkring Fritidshavnen ligger flere caféer og restauranter, der skaber den intime karakter, som præger Fritidshavnen. Syd for Fritidshavnen ligger Midtermolen, der både rummer traditionelle havnetilknyttede virksomheder, som f.eks. skibsværft og havnesmed, samt kulturfunktioner, som f.eks. glaspusteri. På den østlige side af Fritidshavnen ligger på kanten af bymidten havnehytterne og Hundested Kro.

Syd for Midtermolen ligger Fiskerihavnen, som på trods af navnet både rummer lystbåde og de tilbageværende fiskerifartøjer. Bagved Fiskerihavnens sydlige kaj ligger en af byens største virksomheder OVJ Fiskeeksport. Øst for Fiskerihavnen ligger en række bygninger mellem Kajgaden og Strandvejen, der bl.a. rummer detailhandel, anneks til Hundested Kro, bilforhandler og galleri.

Langt den største del af havnen er ejet af Hundested Havn I/S. Men en del af Nordhavnen er ejet af Halsnæs Kommune.



**Kort 5**  
1:3.000

# Masterplanen

Masterplanens formål er at fastlægge trafikbetjeningen, stiforhold, parkeringsprincipper, anvendelse, samt nyt byggeris omfang og højde.

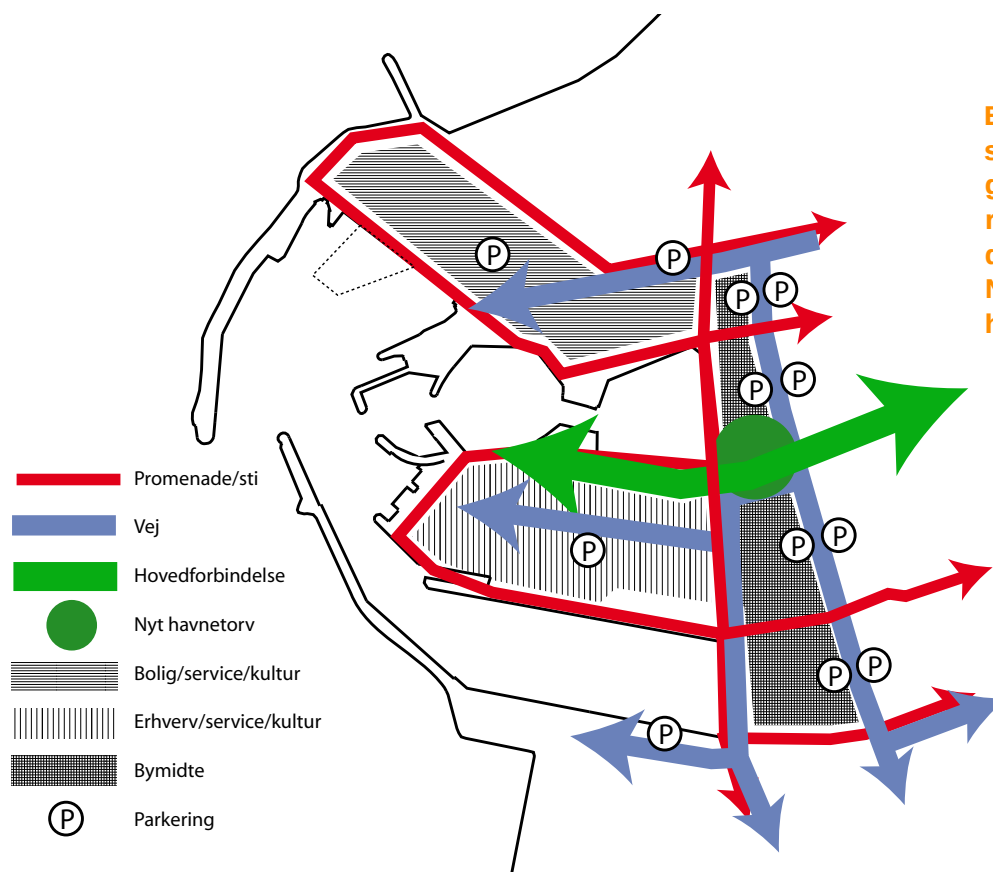
Masterplanens trafikale hovedprincip bygger på at etablere promenader langs vandet og vejbetjene bebyggelsen langs havnefronten bagfra. Kajstrækninger friholdes til gående og cyklende, og der etableres som supplement en nord-syd gående hovedsti langs Kajgade. Biltrafikken betjener havnefronten bagfra.

I Nordhavnen, som er mindst belastet af støj fra havneaktiviteter, fastlægges anvendelsen til bolig, service og kulturelle formål, mens anvendelsen på Midtermolen fastlægges til erhverv og kulturelle formål. I den inderste del af havnen fastlægges anvendelsen til bymidteformål (boliger, erhverv, kultur, detailhandel), og der udlægges areal til et nyt havnetorv.

**Stisystemet består af stier langs alle kajanlæg, samt en nord-syd gående hovedsti langs Kajgade. Biltrafikken betjener havnefronten bagfra.**

**Bebyggelsen tættest på byen kan anvendes til blandede byformål, mens bebyggelsen i Nordhavnen kan anvendes til boliger, service og kultur. På Midtermolen kan bebyggelsen anvendes til serviceerhverv, kultur- og erhvervsformål.**

**By og havn sammenbindes gennem en række forbindelser fra Nørregade til havnen.**





# Trafik og parkering

Masterplanens vej- og stibetjening indeholder 3 forskellige vej- og stiklasser. Promenaderne følger kajstrækningerne over det meste af havnen. Enkelte steder etableres der vej og promenade i samme tracé. Endelig er der veje, der ligger i selvstændigt tracé med et smalt fortov.

Langs alle kajstrækninger skal bebyggelsen placeres så der kan etableres promenader mellem bebyggelsen og kajen. Promenaderne skal have en bredde på f.eks. 10 meter, men den præcise bredde fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen. I Nordhavnen kan der dog opføres bygninger i havnebassinet. Der kan etableres gangbroer over fritidshavnen og fiskerihavnen.

Trafikdiagrammet er et princip for den trafikale betjening, der skal danne grundlag for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning. Den præcise trafikbetjening fastlægges senere, men hovedprincipperne kan ikke fraviges uden fornyet politisk behandling.

I forbindelse med nybyggeri skal der etableres parkering efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal,
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal,
- 2 p-pladser pr. bolig.

-  Promenade/sti
-  Vej
-  Promenade/sti langs vej



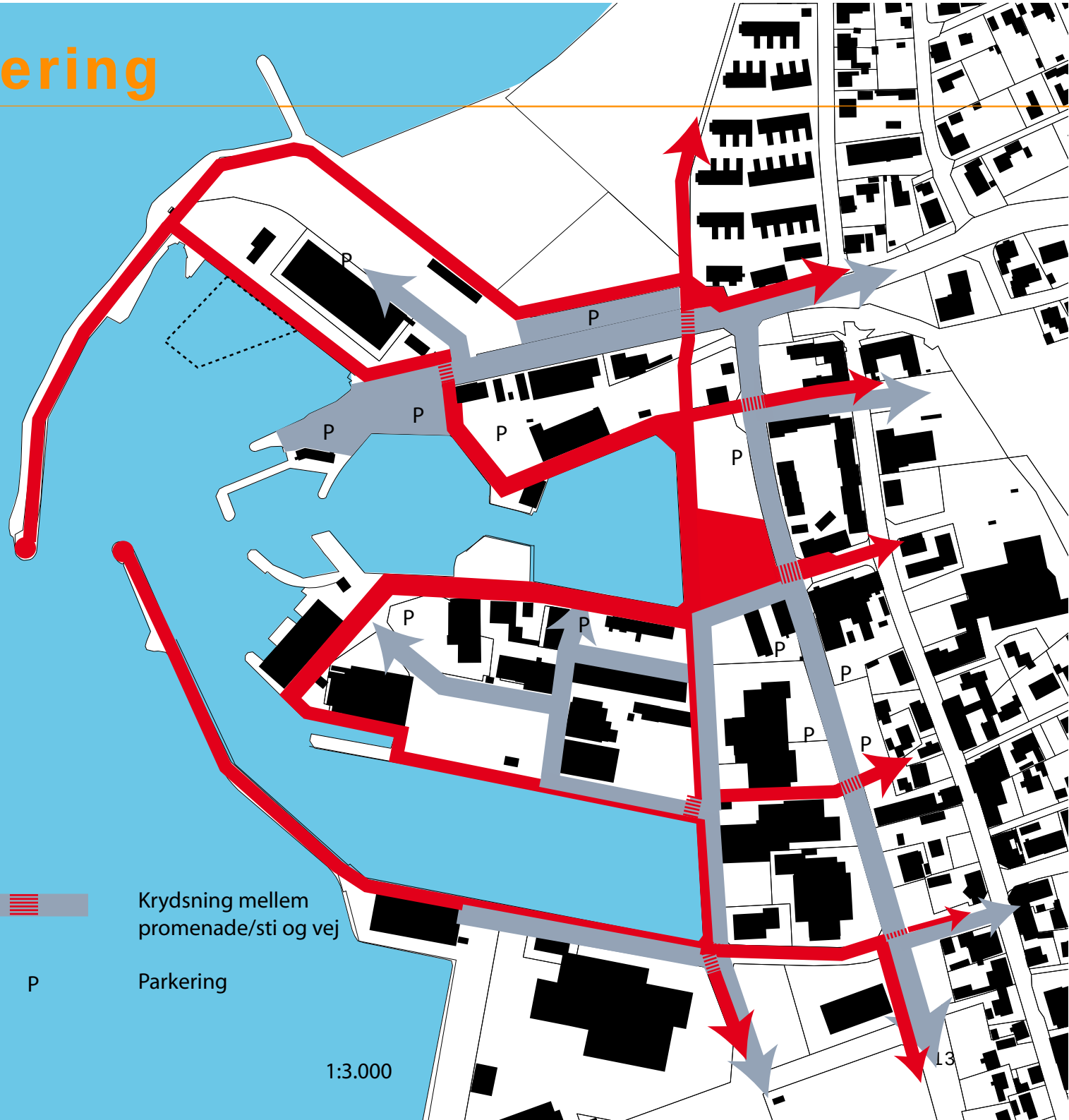
Krydsning mellem promenade/sti og vej

P

Parkering

Kort 6

1:3.000



# Bebyggelse

Planens hovedprincip er at anvende nordhavnen til boliger, serviceerhverv og kultur, da der ikke er støjende og forurenende virksomheder, der kan genere den miljøfølsomme anvendelse. Arealerne på Midtermolen kan anvendes til fremstillingserhverv, serviceerhverv og kultur, mens området længst mod syd kan anvendes til serviceerhverv og fremstillingserhverv. Der er således en glidende ændring af arealanvendelse fra nord mod syd, hvor de mest forurenende erhverv ligger.

Området opdeles i syv forskellige bebyggelseszoner, med forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Inden for de ubebyggede arealer, der er vist med gråt på kort 8, kan opføres enkelte mindre bygninger, der er forenelige med områdernes funktion som promenader og vejarealer.

I Nordhavnen kan der i havnebassinet opføres bygninger i 2 etager på tilsammen 500 m<sup>2</sup>.

I område C må den sydligste halvdel af området ikke bebygges. Det skyldes ønsket om at fastholde udsigten over havnen fra Strandvejen.



*Der skal etableres promenader langs kajstrækningerne (eksempel fra Bogense).*

## Retningslinier

### Område A:

Der må tilsammen maksimalt opføres 7.000 m<sup>2</sup> etageareal inden for område A1, A2 og A3. Der skal skabes opholdsarealer svarende til 50% af etagearealet

Bebyggelsen inden for område A1 må maksimalt opføres i en højde af 11 meter og med højst 2½ etage med udnyttet tagetage eller for dele af bebyggelsens vedkommende i 3 etager med samme bygningshøjde.

Inden for område A2 må bebyggelsen opføres i maksimalt 7 etager og 22 meter.

Inden for område A3 må der maksimalt opføres 500 m<sup>2</sup> etageareal i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 7 meter.

### Område B og D:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 inden for området.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde af 11 meter og med højst 2½ etage.

### Område C:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 indenfor området.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde af 11 meter og med højst 2½ etager. Det areal der er skraveret må ikke bebygges, men kan anvendes til opholdsareal eller parkering. Arealet kan dog indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

### Område E:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 inden for området.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde af 11 meter og med højst 2½ etage.

### Område F:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 inden for området.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde af 9 meter og med højst 2 etager.

### Område G:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 inden for området.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde af 11 meter og med højst 2 etager.

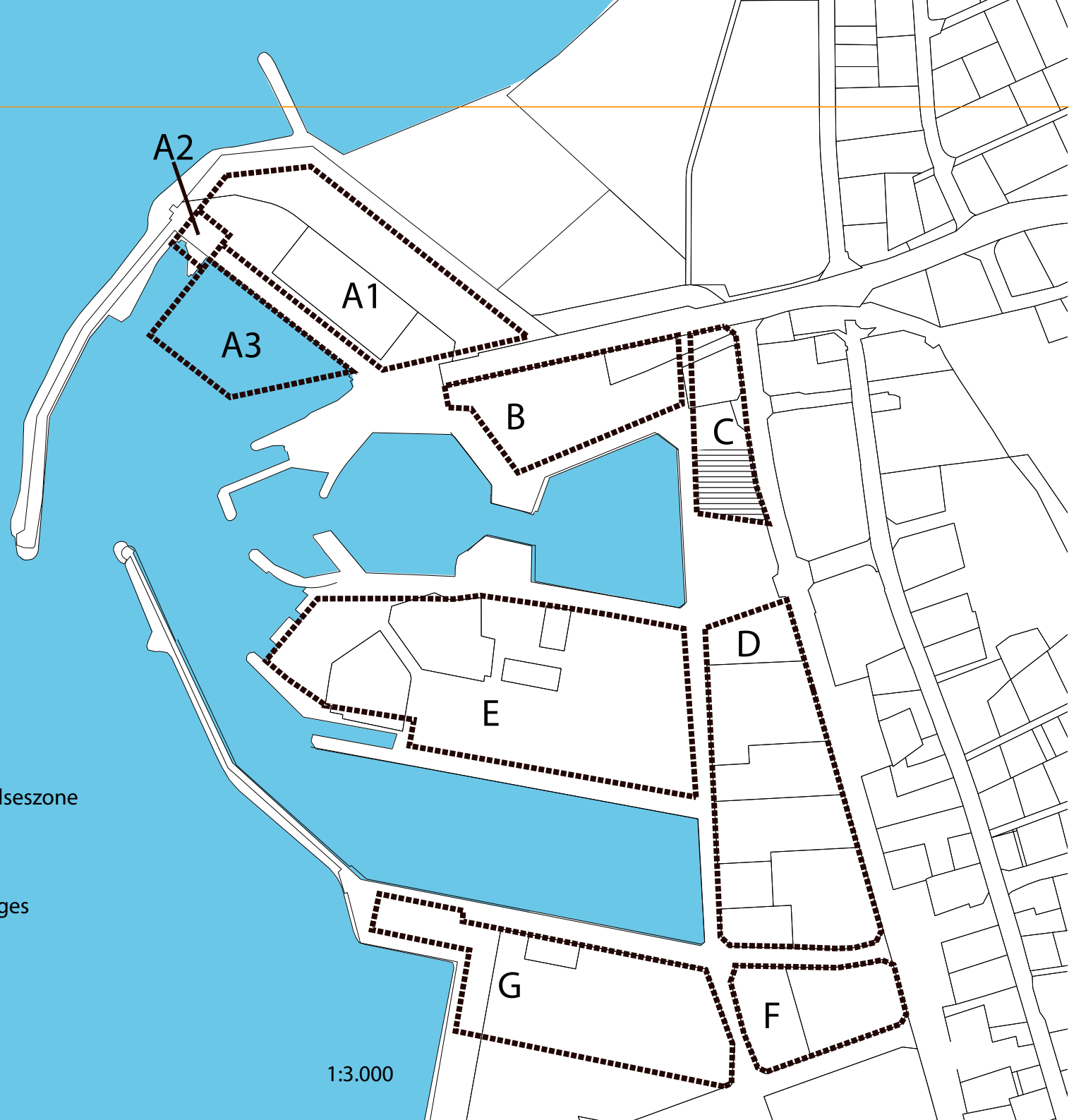
..... Afgrænsning af bebyggelseszone

B Område betegnelse

==== Areal der ikke kan bebygges

**Kort 7**

1:3.000





# Anvendelse

Inden for de syv bebyggelseszoner fastsættes forskellige anvendelsesbestemmelser. Det er tanken, at havnen skal være levende byområde med både boliger, erhverv, servicefunktioner, kulturelle funktioner og offentligt formål. Der skal tillige skabes mulighed for at de foreninger, der idag har til huse i havnen, kan forblive på havnen. Det vil dog ikke være hensigtsmæssigt at tillade alt over hele havnen, da det vil give miljøproblemer mellem boliger og erhverv. Derfor tillader masterplanen kun boliger i område B, C og en del af område A. På den baggrund anviser

masterplanen forskellige anvendelsesbestemmelser i forskellige dele af havnen.

Det er tanken, at havnebassinerne skal have forskellig karakter og anvendes til forskellige formål. Det nordlige bassin tænkes anvendt til lystbåde og færgetrafik, midterbassinet til fritidssejlere og fritidsfiskere, mens Fiskerihavnen tænkes anvendt til fiskekuttere og store lystbåde.

*Hundested havn skal være en levende havn (eksempel fra Bogense).*



## Retningslinier

### Område A

Inden for område A kan arealerne anvendes til boligformål, kulturelle formål, offentligt formål og privat service som f.eks. café, restaurant, hotel og liberale erhverv. De bygninger der anlægges på opfyldt areal i havnebassinet (vist med rød signatur på kortet overfor) kan dog kun anvendes til café, restaurant, klublokaler og liberale erhverv. Boligandelen må maksimalt andrage 85% af den samlede byggekvote på 7000 m<sup>2</sup>.

### Område B

Inden for område B kan arealerne anvendes til erhverv, kulturelle formål, offent-

ligt formål og privat service som f.eks. café, restaurant, hotel og liberale erhverv. Der kan tillige indrettes boliger inden for området, såfremt de gældende miljøkrav i forhold til jernbanen overholdes.

### Område C

Inden for område C kan arealerne anvendes til boligformål, erhverv, kulturelle formål, offentligt formål og privat service, som f.eks. café, restaurant, hotel og liberale erhverv.

### Område D

Inden for område D kan arealerne anvendes til erhverv, kulturelle formål, offentligt formål og privat service, som f.eks. café, restaurant, hotel, detailhandel og liberale erhverv. Der kan ikke indrettes boliger inden for området.

### Område E

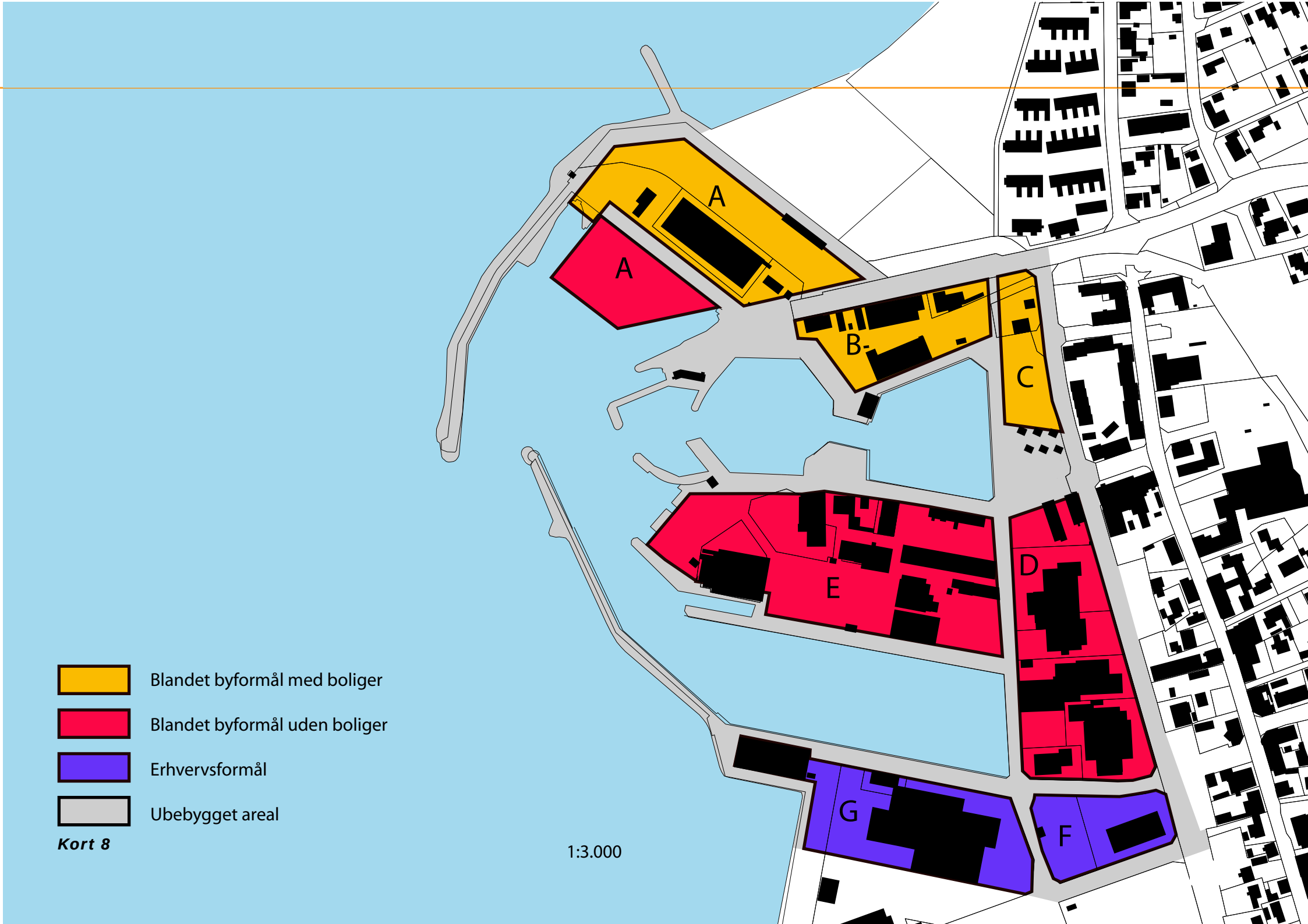
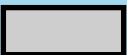
Inden for område E kan arealerne anvendes til erhverv, kulturelle funktioner, offentligt formål og privat service, som f.eks. café, restaurant, hotel, detailhandel, liberale erhverv og mindre detailhandelsbutikker til salg af fisk og lignende med havnetilknytning. Der kan ikke indrettes boliger inden for området.

### Område F

Inden for område F kan arealerne anvendes til havnetilknyttede erhverv.

### Område G

Inden for område G kan arealerne anvendes til havnetilknyttede erhverv.

- 
- The map shows a coastal area with a light blue background representing water. A grey-shaded area represents the shoreline and undeveloped land. Several colored polygons represent different land use zones: yellow for mixed residential and commercial, red for mixed without residential, and purple for commercial. Black shapes within these colored areas represent building footprints. The zones are labeled with letters: A (yellow), A (red), B- (yellow), C (yellow), E (red), D (red), G (purple), and F (purple). A horizontal orange line runs across the top of the map.
-  Blandet byformål med boliger
  -  Blandet byformål uden boliger
  -  Erhvervsformål
  -  Ubebygget areal

Kort 8

1:3.000

# Nordhavnen

Masterplanen åbner mulighed for at opføre en ny bebyggelse i Nordhavnen. Bebyggelsen kan omfatte et samlet etageareal på i alt 7.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan opføres i 2½ etage med udnyttet tagetage eller for en del af bebyggelsens vedkommende i 3 etager. Masterplanen åbner endvidere mulighed for, at en del af etagearealet kan udføres som et højhus i op til 7 etager. I havnebassinet kan opføres mindre bygninger på tilsammen 500 m<sup>2</sup>.

Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan udformes, men masterplanen har ikke fastlagt retningslinier for arkitekturen eller for hvordan bebyggelsen skal udformes. Det er en forudsætning i dette eksempel, at en del af parkeringen skal ligge i kælderen.



*Fotoet til venstre viser, hvordan en bebyggelse i Nordhavnen vil se ud, set fra Skansen nord for byen.*



*Fotoet til højre viser, hvordan en bebyggelse i Nordhavnen vil se ud, set fra Gærdesmuttevej øst for bymidten.*



# Havnetorvet



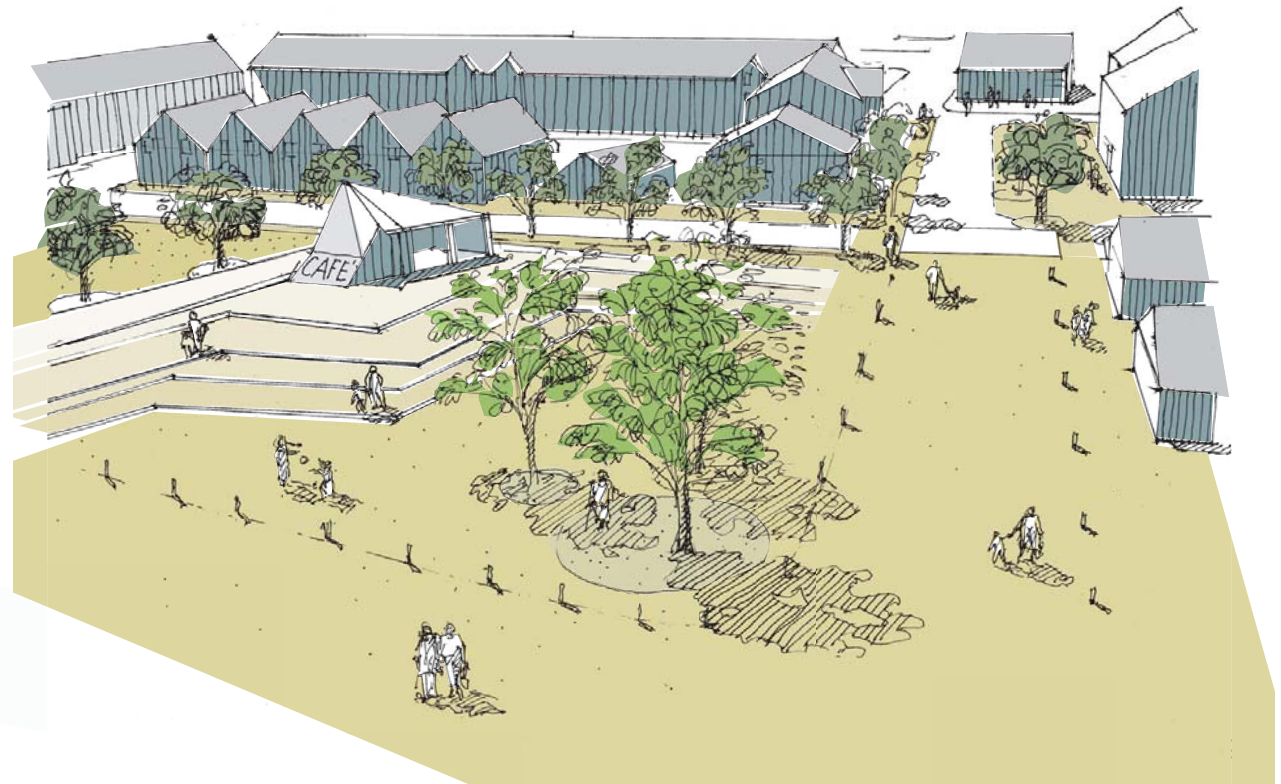
På det sted hvor Nordre Beddingsvej og Fritidshavnen mødes anlægges et havnetorv. Havnetorvet skal være med til at styrke sammenhængen mellem byen og havnen og det skal være et nyt samlingssted for byens borgere, turister og andre besøgende.

Ud over at være et åndehul for dagliglivet i byen, vil pladsen pga. sin størrelse også være velegnet til f.eks. havnefester, markeder eller lignende.

På Havnetorvet kan man sidde og iagttage byens liv, man kan krydse over torvet på vej

længere ud i havnen eller man kan nyde en kop kaffe på torvets café.

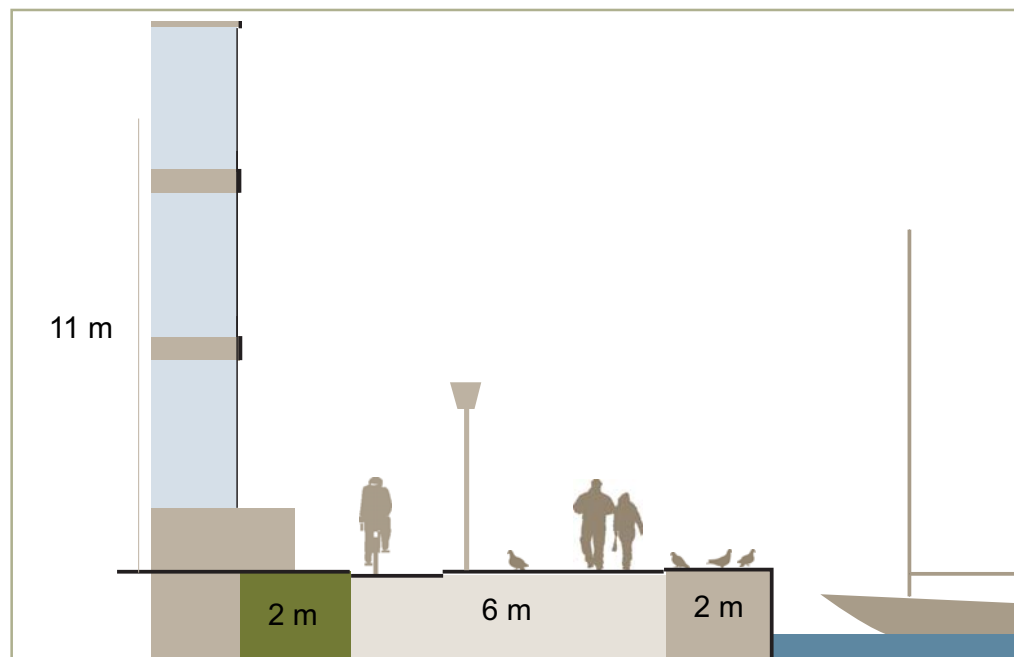
Det viste eksempel på et havnetorv er udformet med et asymmetrisk trappeanlæg, der er orienteret mod syd-vest. Trappeanlægget, som man kan sidde på, hæver sig mod nord-øst og danner på den måde ryg til Strandvejen. I trappeanlæggets nordøstlige hjørne etableres på torvets højeste punkt en café bygning. Trappeanlægget og caféen ligger orienteret, så der vil være sol hele dagen. Torvet er mod nord og øst kantet af en træ-række og et par enkelte solitære træer pryder torvets midte.



*Havnetorvet set fra  
vest mod øst*

# Illustrationsplan

Masterplanen fastlægger ikke en præcis bebyggelsesplan, men åbner op for mange måder at bebygge arealerne omkring havnen på. Illustrationsplanen på næste side viser et eksempel på bebyggelse af arealerne i overensstemmelse med masterplanen. Den viste plan forudsætter, at en del af parkeringen etableres i parkeringskælder.



*Langs alle kajstrækninger i havnen skal der sikres offentlig adgang i form af promenader. Promenaderne udformes i princippet som vist på snittet.*

**Kort 9**

■ Nyt byggeri

■ Eksisterende byggeri

1:3.000





### **Det videre arbejde med planlægningen**

Formålet med denne masterplan er at fastlægge de overordnede rammer for den fremtidige planlægning af Hundested havn. Masterplanen giver ikke i sig selv mulighed for at opføre nye større byggerier. Masterplanen skal suppleres med lokalplaner og eventuelt et kommuneplantillæg, før intentionerne i planen kan realiseres.

Som opfølgning på masterplanen vil Halsnæs Kommune igangsætte udarbejdelse af de nødvendige lokalplaner. Efter at lokalplanerne har været i offentlig høring og vedtaget endeligt, kan byggerier på Hundested havn realiseres.

**Vedtaget af Byrådet den 16. september 2008**

  
Helge Friis  
Borgmester

  
Michael Graatang  
Kommunaldirektør

**Halsnæs Kommune  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk  
Telefon 4778 4000  
E-mail [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk)  
[www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk)**

