



Halsnæs Kommune

29.maj 2021

**Vedr.: Høringsvar til Kommuneplan 2021, By og Land**

By & Land støtter principielt kommuneplanforslagets hensigtserklæring om, at man ved byudvikling i fremtiden ønsker at satse på *byfortætning* for på den måde så vidt muligt at skåne det åbne land for at blive bebygget yderligere. I denne forbindelse vil vi stærkt advare imod at tillægge begrebet "fortætning" status af et trylleord, der trumfer alle andre hensyn og argumenter.

By & Land anbefaler følgende retningslinjer som grundlag for alle beslutninger:

For det første er det en kendsgerning, at vækst og nybyggeri hverken principielt eller entydigt er ønskværdig eller positiv. Der medfølger altid en regning i form af miljø- og ressourcemæssige belastninger og omkostninger. Derfor anbefaler vi et ydmygt princip om vækst med måde og omtanke og ikke for enhver pris.

For det andet bør enhver eventuel byudvikling ved fortætning overvejes nøje og altid foregå skånsomt, således at "huller" ikke fyldes så hårdt, at det på nogen måde skader eller krænker omgivelserne og miljøet i det hele taget. Der skal ikke kun tages hensyn til områdets eksisterende bygningskultur og beboernes vilkår, men også hvad der måtte være af værdifulde landskabselementer, planter og træer og natur i byerne i det hele taget. Tilsvarende bør fortætning ikke ske på bekostning af arealer, der danner eller kan danne grundlag for fællesskab og samvær for områdets beboere.

By & Land opfordrer til, at de relevante forvaltninger i kommunens administrationen oprustes, så man reelt magter at håndhæve bestemmelserne i f.eks. lokalplaner og byggetilladelser. Målet er fremover at forebygge, at bygherrer forsøger at presse sig til dispensationer eller direkte blæser på bestemmelserne, uden at administrationen formår at holde fast.

I tråd hermed opfordrer vi byrådet til selv at vise respekt for bestemmelser og retningslinjer i kommune- og lokalplaner og stille strenge krav til kvaliteten i eventuelle fremtidige projekter, der strider imod disse demokratisk vedtagne bestemmelser. Ethvert fremtidigt projekt bør således ud over teknisk og arkitektonisk dokumentation ledsages af troværdig *økonomisk* dokumentation og beregninger, der gør det muligt at vurdere rentabiliteten.

Frem for alt opfordres byrådet til fremover at prioritere kvalitet frem for kvantitet og leve op til sit ansvar som *midlertidig* forvalter af fællesskabets arv og forhold og herunder at efterleve de mange gode tanker og hensigter, der bl.a. udtrykkes i den følgende række af citater fra kommuneplanforslaget:

*"Byrådet vil sikre en ambitiøs og bæredygtig by- og boligudvikling med respekt for naturen, historien og kulturværdierne".*

*"Boligudviklingen skal ske i balance med de landskabelige og naturmæssige værdier".*

*"Byernes forskellige kvaliteter og særpræg skal bibeholdes".*

*"Der arbejdes med at lade kommunens byer møde landskabet på en god måde, så kvaliteterne i*

*hvert område træder tydeligt frem"*

*"Det skal sikres, at udviklingen i byerne sker ud fra et helhedshensyn, der tager udgangspunkt i byens historie, arkitektur og beboersammensætning og bymiljø. De kvaliteter, der skaber byens identitet og som gør byen borgerne stolte af deres by, skal understøttes".*

*"Halsnæs Kommune ... er kommunen med det blå vand, de grønne bakker og skove, de røde tegltage, de stejle kystskrænter ...".*

*"Det er angivet i de enkelte rammer, hvis fortætningsbyggeri er muligt i området. Ellers er det ikke".*

*Fortætning skal ske med byggeri, der fremhæver områdets karakter, skaber gode byrum og oplevelser og er med til at styrke bymiljøet.*

*"Det skal sikres, at kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter i et område bevares" (s. 35)*

### **Frederiksværk**

*"Den fremtidige byudvikling i Frederiksværk skal understøtte den eksisterende struktur med en tæt bymidte med boligområder i nær forbindelse hertil. Herved ønskes grænsen mellem by og land forstærket, pladser og rekreative arealer vil udgøre byens grønne element, og det omkringliggende landskabs åbne karakter vil tydeliggøres."*

*"Det skal sikres, at kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter i et område bevares".*

*Byrådet vil "arbejde for at sikre og formidle områdets værdifulde landskaber, f.eks. kommunens kystskrænter".*

*"For at fastholde de landskabelige særpræg er det vigtigt at friholde de tilbageværende åbne litorinaflader og skræntdannelser for bebyggelse, anlæg"*

*Nordcenteret (4.C17) inklusive P-plads: "Bebyggelsen skal have centerkarakter med et moderne udtryk med respekt for Nørregades gadekarakter, skoven, bakkerne og det historiske Krudtværksområde". Maksimal bebyggelsesprocent: 110.*

### **Hundested**

*- sikre, at Hundested fortsat udvikler sig som attraktiv by, der rummer mange kulturelle og oplevelsmæssige tilbud. Udviklingen skal ske ved at binde by og havn bedre sammen og ved at bevare Hundestedets identitet som fisker- og havneby.*

*Den fremtidige byudvikling i Hundested skal understøtte den eksisterende bebyggelses- og infrastruktur. Dette peger på en langsom fortætning af det eksisterende Hundested - især i den nordlige del af bymidten.*

Efter By og Lands opfattelse skal fortætning i den nordlige bymidte begrænses, da det frie udsyn til hav bliver begrænset, Det frie udsyn er en af Hundestedets attraktioner. Ved nybyggeri skal byens skala og miljø følges.

### **8B8: Nordhavnen**

*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 lovligt 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.

By og Land: Tekst ændres, da områdets anvendelse er ændret fra boliger til almene og kulturelle formål, (**Arktisk Center**).

#### 8010: Arktisk Center

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

By og Land: Arktisk Center udgår, da det er tænkt placeret på Nordmolen.

#### Lynæs:

Planområde 9B15: udlagt til Boligformål.

Området er i dag et rekreativt område, som siden det blev udlagt til boligformål har udviklet sig i mere rekreativ retning med megen biodiversitet.

Området bør fastholdes i den retning, dvs. boligformål udgår.

Hvis boligformål fastholdes foreslås følgende:

- Etageboliger udgår.
- Bygninger skal udføres tilpasset området med bæredygtigt materialevalg.

#### Plannummer 9.B18

- Plandistrikt Lynæs
- Generel anvendelse Boligområde
- Bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Min. Grundstørrelse 700
- Områdets anvendelse Boligformål, enfamiliehuse. Tæt - lav byggeri er ikke muligt i område
- Området er det oprindelige Lynæs og indeholder dels området med de mange fiskerhuse og dels landsbygaden med karakteristiske bygninger. **Området er udpeget som kulturmiljø.** Ved fortætning, skal der udarbejdes lokalplan ved nyopførelse af mere end 2 boliger. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende miljø og bebyggelse både for så vidt angår bygningernes placering, udseende og materialer. For grunde mellem 200 og 700 m<sup>2</sup> kan der bygges op til 40 %

#### Kommentarer:

Det er vigtigt at Halsnæs kommunes byrådsmedlemmer tager Lynæs historie alvorligt. Det er vigtigt at området bliver bevaret, som det oprindelig arkitektoniske udtryk det var, og det er vigtigt at Lynæs bevarer sin egen fiskerstil og miljø med natur og haver der ikke er plastret til med beton.

- Arkitektonisk udtryk, skal indebære små fiskerhuse med max 1,5 plan
- Ingen sort glaserede tegltage.
- Ingen dominerende bygninger, som der desværre er blevet bevilget på Bådstræde 5 - 7 og ikke mindst bygningen på Ankerstien 8 Lynæs (der må simpelthen være sket en fejl i forvaltningen) det er alle tre huse som falder fuldstændig ved siden af det arkitektoniske fiskerhuse miljø, som ellers kendetegner vores huse der ligger ud til henholdsvis Lynæs stejleplads og Lynæs skrænter. Ikke flere fejltagelser af den slags i vores Lynæs nærmiljø.

Lynæs er en lille by med smalle veje og det er vigtigt, at der bliver taget hensyn til både området og sikkerheden i denne forbindelse. Derfor:

- Ingen parkering langs Søndergade, Lynæs Havnevej, Frederiksværksvej, de små sideveje (Bådstræde, Laksegade, Fiskergade mv) heller ikke med hjul på fortovet.
- Ingen chikaner, sæt mobile stærekasser op indtil bilisterne har fundet ud af at overholde fartgrænserne. Det er simpelthen for farligt at cykle i Lynæs by, som det er nu.

Lynæs er omgivet af helt fantastisk og unik natur. Derfor er det vigtigt at vi bevarer den natur som Lynæs har tilbage. Det er vigtigt at Lynæs stadig bliver omkranset af den ro og frirum, som naturen giver for det enkelte individ. Både dem som bor her hele året og selvfølgelig også for dem som besøger vores skønne Lynæs.

#### Lynæs lokalcenter

- *Plannavn Lynæs lokalcenter*
- *Plannummer 9.C1*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Centerområde*
- *Bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom*
- *Områdets anvendelse Butiksformål med tilknytning til Lynæs Havn*
- *Bebyggelsens omfang*

*Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål er 1000 m<sup>2</sup>. De enkelte butikker til dagligvarer må maksimalt være 700 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer maksimalt være 200 m<sup>2</sup>. Området ligger inden for strandbeskyttelseslinien og evt. nyt byggeri vil kræve dispensation.*

- *Bemærkning til zonestatus Byzone*
- *Specifik anvendelse Bymidte*
- *Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål er 1000 m<sup>2</sup>. De enkelte butikker til dagligvarer må maksimalt være 700 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer maksimalt være 200 m<sup>2</sup>. **Området ligger inden for strandbeskyttelseslinien og evt. nyt byggeri vil kræve dispensation***
- **Kommentarer:**
  - Det er vigtigt at Halsnæs kommunes byrådsmedlemmer tager Lynæs historie alvorligt og sørger for området ikke ændrer karakter til TURIST område med tivolisering som det desværre har været til de sidste par år, hvor det nærmest har været Lysreklamer i Neonlys og lysmarkeringer over store arealer, der har domineret. Det klæder ikke den Natur som vi har og står slet ikke i kontrast til sloganet Råt og autentisk. Det er vigtigt at de erhvervsdrivende bevarer tilknytningen til Lynæs Havn, hvor det er aktiviteter/butikker som leverer varer til havnens brugere og ikke et koncert og aktivitetscenter, hvor der er larm og alt for mange mennesker, som Lynæs ikke kan rumme.
  - Lynæs skal ikke være en kopi af Roskildefestival eller andre festivaler og slet ikke med et Tivolisering af dette smukke område.
  - Halsnæs byråd bedes tage hensyn til Naturen i Lynæs, Historien i Lynæs og ikke mindst naboerne til Lynæs lokalcenter (som det pludselig, har fået navneforandring til) Halsnæs Byråd og Forvaltningen i Plan & Byg, skal ikke give dispensationer til området Lynæs lokalcenter, Lynæs strand/Lynæs Stejleplads og Lynæs Havn.

#### Stejleplads

9.R10

#### Rekreativt område

#### Naturområde

#### Landzone og byzone

Særlige bestemmelser 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2

#### Kommentarer:

Skal bevares som Naturområde

#### Strand ved Lynæs havn

- *Plannummer 9.R11*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Naturområde*
- *Bemærkning til zonestatus Landzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**

#### *Støjleplads, Barkehus og Ishus*

- *Plannummer 9.R12*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Naturområde*
- *Bebyggelsens omfang Området indeholder bevaringsværdige kulturmiljøer.*
- *Bemærkning til zonestatus Landzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**

#### *Lynæs lystbådehavn*

- *Plannummer 9.R14*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom*
- *Områdets anvendelse Lystbådehavn og havnerelateret service*
- *Bemærkning til zonestatus Byzone*
- **Kommentarer:**
- **Husk at bevare lystbådehavnen, som en hyggelig og naturoplevelse, hvor sejlerne ønsker at besøge fordi der er smukt og roligt, med god strand og vand for børnefamilier.**

#### *Skrænten ved Store Karlsminde*

- *Plannummer 9.R15*

- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Rekreativt område*
- *Bemærkning til zonestatus Byzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**
- Husk at der ikke skal gives nogen dispensationer, heller ikke i forbindelse med Lokalplaner  
*Strandområde syd for Hundested Havn*
- *Plannummer 9.R2*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Natur- og strandområde*
- *Bebyggelsens omfang Området skal fastholdes som naturområde. Der skal sikres en stiadgang gennem området.*
- *Bemærkning til zonestatus Byzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**
- Husk at der ikke skal gives nogen dispensationer, heller ikke i forbindelse med Lokalplaner

*Ved Skovbakken*

- *Plannummer 9.R3*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Naturområde*
- *Bebyggelsens omfang Området skal fastholdes som naturområde.*
- *Bemærkning til zonestatus Landzone*
- *Særlige bestemmelser 5.4, 6.1, 6.2*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**
- Husk at der ikke skal gives nogen dispensationer, heller ikke i forbindelse med Lokalplaner

*Lillebjerg*

- *Plannummer 9.R4*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Naturområde*
- *Bebyggelsens omfang Området skal fastholdes som naturområde.*
- *Bemærkning til zonestatus Byzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**
- Husk at der ikke skal gives nogen dispensationer, heller ikke i forbindelse med Lokalplaner

#### *Stranden ved Fortvej*

- *Plannummer 9.R8*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Naturområde*
- *Bebyggelsens omfang Der skal sikres en stiadgang gennem området.*
- *Bemærkning til zonestatus Landzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**
- Husk at der ikke skal gives nogen dispensationer, heller ikke i forbindelse med Lokalplaner

#### Lynæs fort

- *Plannummer 9.R9*
- *Plandistrikt Lynæs*
- *Generel anvendelse Rekreativt område*
- *Områdets anvendelse Rekreative formål, se bemærkninger*
- *Bebyggelses omfang*

*B Området omfatter et fredet kystfort og er udpeget som kystkile. Området indeholder bevaringsværdige kulturmiljøer. Eksisterende bygninger kan anvendes til boliger, offentlig og privat service f.eks. kursussted.*

- *Bemærkning til zonestatus Landzone*
- *Specifik anvendelse Større rekreativt område*
- **Kommentarer:**
- **Skal bevares som Naturområde og Rekreativt område**

- Husk at der ikke skal gives nogen dispensationer, heller ikke i forbindelse med Lokalplaner
- Husk at tage hensyn til naboer og området i det hele taget, hvis de eksisterende bygninger skal ændres og anvendes til andre slags boliger, offentlig og privat service f.eks. kursussted. Tag ikke kun hensyn til naturen, men også det psykiske miljø, som eks. Støj påvirkning

## Hegn og plankeværker

Retningslinjer for hegn og plankeværker, som efter By og Lands opfattelse er et omsiggribende problem.

Her er et uddrag fra hegnsloven:

*§ 10. Fælleshegn bør afpasses efter de tilstødende ejendommers karakter og*

*Stk. 3. Ved rejsning af hegn mod gader, veje, stier og pladser bør tilstræbes et **tiltalende helhedsindtryk**. Hegn må ikke hindre den frie oversigt ved vejkryds, vejtilslutninger eller vejsving eller være til ulempe for færdslen. Porte, låger eller led må ikke kunne åbnes udad mod færdselsbaner, hvor andre end hegnets ejer har færdselsret.*

Ovenstående er ikke tilfældet mange steder i kommunen, og det understreger, at der behov for retningslinjer for området. Der er steder hvor hegn ikke bør være tilladt, det gælder f.eks. naturområder, kulturmiljøer.

## Sikring af bygningsarv

I kommunens bevaringsplan er bevaringsværdige bygninger begrænset til kategori Save 3. By og Land anbefaler dette udvidet til **Save 4**

.