

Hundested, den 21. maj 2025

Klage til Planklagenævnet:

Foreningen By og Land Halsnæs, der er en lokalforening under landsforeningen By og Land Danmark, klager hermed over Halsnæs byråds afgørelse pkt. 466 i møde den 10. april 2025, hvor forslag om kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn blev endeligt vedtaget. Klagen gælder også screeningsafgørelsen.

Foreningen har deltaget i møder med en gruppe borgere, kaldet "havneaktionsgruppen", der blandt andet har indsamlet ca. 2.000 underskrifter mod det nu vedtagne kommuneplanforslag.

Klagen begrundes vi således:

1. Spørgsmål om eventuel inhabilitet blev ikke behandlet af byrådet, men alene af forvaltningen
2. Den omfattende ændring af anvendelsen af de omhandlede arealer fra beboelse, erhverv mv. til turistformål, herunder hotelvirksomhed, samtidig med, at der også er andre aktuelle planer om væsentlige ændringer i byen og havnen, burde inden vedtagelsen have været undergivet en miljøvurdering efter miljøvurderingslovens afsnit II.

Da kommuneplantillægget allerede nu er grundlag for udarbejdelse af lokalplaner, anmoder vi om, at klagen får opsættende virkning.

Ad 1:

I mail af 27/9 2024 skrev et medlem af bestyrelsen, Leif Normann Jeppesen således til Halsnæs kommune:

På dagsordenen er der som pkt. 392-394 indsat 3 forslag, der - hvis de vedtages endeligt - vil betyde en meget markant værdiforøgelse af en stor del af Hundested Havns ejendomme, idet de i forhold til nuværende regler i stort omfang kun kan anvendes til havnerelaterede formål mv., men ifølge forslagene også vil kunne anvendes til andre formål, herunder butiks- og hotelbygninger i flere etager. Dertil kommer opfyldning af væsentlige områder i trafikhavnen mv.

Da Hundested Havn retligt er organiseret som et interessentskab med et stort antal interessenter, der som medejere ejer havnens samlede formue og hæfter personligt, solidarisk og direkte for havnens gæld og dermed vil få direkte økonomisk fordel af forslagene, vil jeg opfordre økonomiudvalget overveje, om der foreligger inhabilitet, hvis medlemmer af udvalget eller byrådet tillige er interessenter i Hundested Havn I/S.

Kommunen svarede:

Halsnæs Kommune har modtaget din mail af 27. september 2024, hvor du opfordrer til, at det overvejes, om der foreligger inhabilitet hos de medlemmer, som også er interessenter i Hundested Havn I/S.

Det kan oplyses, at det er udvalget eller Byrådet, der træffer den retlige beslutning, om der foreligger inhabilitet, jf. lov om kommunernes styrelse § 14.

Men administrationen har kigget på sagen, og det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger inhabilitet hos de medlemmer, som også er interessenter i Hundested Havn I/S. Administrationen har lagt vægt på, at medlemmerne ikke vurderes at have en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagen

udfald, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 1. Vi kan også oplyse, at vedtægterne er blevet ændret, og at medlemmerne ikke længere hæfter for evt. gæld. Derudover kan frie midler alene anvendes til drift af havneaktiviteter.

I fortsættelse heraf skrev Leif Normann Jeppesen dette:

Jeg vender tilbage til min oprindelige mail, idet jeg nu til min undren konstaterer, at den hensigtserklæring om et OPP-samarbejde (offentligt-privat partnerskab), der blev indgået i august i år, er indgået med Hundested Havn I/S og ikke med Hundested Havn FMBA (forening med begrænset ansvar).

Har kommunen sikret sig juridisk, at det fremover er Hundested Havn FMBA, der er/bliver ejer af havnens ejendomme/formue, og at havnens drift - og dermed også det foreslåede nybyggeri mv. - fremover sker i regi af FMBA'et og på denne forenings grunde?

Kommunen svarede ikke herpå.

Som interessant i et I/S har man økonomisk interesse i virksomhedens drift, blandt andet fordi man hæfter direkte for virksomhedens aktuelle og evt. kommende gæld. Det gælder uanset om interessenterne har fraskrevet sig andel af virksomhedens overskud eller formue - en beslutning, der i øvrigt alene er aftalt mellem ejerne af interessentskabet (der kalder det "vedtægterne"), og derfor principielt kan ændres ved en ny aftale mellem ejerne af virksomheden (ved en "vedtægtsændring"). Da kommuneplantillægget har medført en meget stor værditilvækst på Hundested Havns ejendomme, har det tilsvarende reduceret interessenternes økonomiske risiko for at skulle indfri havnens eventuelle kreditorer – fx. efter en erstatningspådragende handling foretaget af havnens ansatte.

Det er ikke oplyst, hvordan ændringen af havnens vedtægter i forbindelse med skiftet fra I/S til forening med begrænset ansvar er sket, men ifølge CVR er interessentskabet stadig aktivt. Er de oprindelige interessenter derfor stadig interessenter, eller er nogle eller alle blevet fritaget for deres personlige hæftelse i forhold til havnens aktuelle og fremtidige kreditorer i forbindelse med en overgang til forening? - er interessentskabet eller foreningen den retlige ejer af havnens ejendomme? - osv.

Dertil kommer, at også andre interesser end personlige eller økonomiske interesser kan medføre inhabilitet, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 11, 5): "...der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes upartiskhed."

Derfor burde byrådet, inden dagsordenspunktet blev behandlet, have fastslået, om der var byrådsmedlemmer, der var interessenter eller foreningsmedlemmer eller i øvrigt kunne have særlige interesser eller forbindelser, der kunne medføre inhabilitet - også fordi der ikke er offentlig klarhed om ejer- og hæftelsesforholdene i Hundested Havns selskaber og forening.

Ad 2)

Miljøvurderingslovens § 1, stk.2:

Formålet med en miljøvurdering er, at der under inddragelse af offentligheden så tidligt som muligt og forud for, at myndigheden træffer afgørelse om planen, programmet eller projektet, tages hensyn til

planers, programmers og projekters sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Begrundelsen for kommuneplantillægget er, at det skal binde by og havn bedre sammen. Alligevel vedrører tillægget – bortset fra en sammentrækning af bymidtegrænsen i Nørregade – næsten kun nyt byggeri på arealer ejet af havnen og udarbejdet på havnens initiativ, og som ikke i sig selv kan opfylde dette formål.

Samtidig med behandlingen af dette tillæg er der planer om videreudvikling af andre områder i Hundested by:

- omkring kommunens medborgerhus Gubben, hvor der er planer for en udvidelse af bygningen samt omlægning af forplads og stiforløb til havnen (kaldet "knobet"), der skal føre til den markedsplads på havnens areal, der er omfattet af kommuneplantillægget
- kommunens areal af nordmolen, hvor der – da kommuneplantillægget blev vedtaget - blev arbejdet med planer for opførelse af et "oplevelsescenter", kaldet Horisonten, med havbad mv. – men nu i stedet er planer om at sælge arealet til Hundested havn til opførelse af hotel, jf. nedenfor.
- Mellemrummet, kommunens "bufferareal" mellem byen og industrihavnen
- udvidelse af sydhavnen, ejet af Hundested Havn, hvor der gennemføres en særskilt miljøvurdering, fordi planerne indeholder en opfyldning i havnebassin.

Også adgangen til at lave 1½ meter forsænkede parkeringskældre under store dele af bygningerne burde have været behandlet yderligere - såvel i henseende til oversvømmelsesrisiko som miljøpåvirkning i byggefasen i forbindelse med den nødvendige omfattende sikring og fundering samt omfattende terrænreguleringer i store dele af havneområdet, det forudsætter.

Da der er tale om væsentlige ændringer af såvel arealanvendelse fra boliger mv. til hoteldrift, af miljø - fx. flytning/nedlæggelse af lokalbanespor og -station, og der er fremlagt mange forskellige planer - såvel lokalplaner som kommuneplantillæg, der vil få betydning for trafikafvikling, parkering osv., mener vi, at kommunen burde have gennemført en samlet miljøvurdering efter lovens afsnit II – i stedet for at dele planerne op og lade de enkelte projekter miljøvurdere af bygherre mv. (havnen) efter lovens afsnit III.

Af miljøvurderingsscreeningen fremgår: "*De muligheder, der er i Kommuneplan 2021 for det af tillægget omfattede område, ændrer sig ikke væsentligt.*"

Det er vores opfattelse, at der ved miljøvurderingen ikke alene kan tages hensyn til ændringerne i forhold til de teoretiske muligheder, kommuneplan 2021 allerede gav mulighed for. Også ændringerne i forhold til den nuværende brug i områderne bør indgå – dels fordi der heller ikke i forbindelse med kommuneplanen blev foretaget en miljøvurdering og dels fordi

der ikke politisk var mulighed for at udnytte en væsentlig del af de teoretiske muligheder. Dertil kommer den samlede miljøpåvirkning når henses til de øvrige planer.

Vi mener, at der er så stor sammenhæng mellem projekterne - der alle har som formål at udvikle Hundested by og havn - at der bør foretages en samlet miljøvurdering, i stedet for en opdeling, hvor de behandles hver for sig i de enkelte projekter – kun herved kan det også sikres at borgerne inddrages så hurtigt som muligt!

I øvrigt har borgmesteren og formanden for plan- og bygudvalget 14 dage efter vedtagelsen af planforslaget meddelt, at planerne om etablering af "Horisonten" på nordmolen nu var opgivet, og at adgangen til at opføre et "strandhotel" i det netop vedtagne kommuneplantillæg ville blive ændret, idet hotellet nu i stedet skulle flyttes til nordmolen, som kommunen ville sælge til havnen. Der er tale om så væsentlige forudsætninger for mange borgere og i høringssvarene, og som også er indarbejdet som forudsætning i kommuneplantillægget, at det efter vores opfattelse burde være oplyst senest i forbindelse med vedtagelsen deraf, og måske burde have medført, at forslaget blev udskudt. Under alle omstændigheder er det et yderligere argument for, at kommunen burde have gennemført en samlet miljøvurdering i stedet for at udskyde den til behandling i forbindelse med de konkrete projekter.

Efter vores opfattelse opfylder tillægget heller ikke i tilstrækkelig grad kravet i planlovens § 11f:

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,*
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,*
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og*
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.*

Især er der ikke foretaget en særskilt vurdering af, hvordan de tilladte bygningshøjder på 3 – 3½ etages højde kan anses for indpasset i den kystlandskabelige helhed. Det samme gælder den forudsatte nedlæggelse eller flytning af lokalbanens havnestation og det omfattende byggeri omkring den gamle havn – hvordan der her er taget fornødent hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen. Der er flere eksempler herpå, fx:

I den gennemførte miljøscreening anføres det om byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.:

"Tillægget muliggør byggeprojekter, der påvirker midtbyen visuelt i form af bygningshøjder. Nogle sammenhænge med vejforløb vil også kunne sløres. De konkrete påvirkninger håndteres i forbindelse med planlægningen for de konkrete projekter."

I afsnittet om landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning, kystnærhedszonen (3 km) - anføres det, at:

"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, og aktiviteterne ikke kan placeres uden for kystnærhedszonen."

I begge eksempler er der afkrydset for, at forslaget vil have "Mindre indvirkning".

Den visuelle påvirkning, der skyldes højden af det muliggjorte byggeri, kan efter vores opfattelse ikke *"håndteres i forbindelse med planlægningen for de konkrete projekter"*

Vi klager over, at byrådet udskyder vurderingerne efter § 11 til de konkrete projekter, og at der ikke har været fremlagt visualiseringer, målfaste modeller osv. af byggehøjder -omfang mv. i forbindelse med kommuneplantillægget. Vi mener derfor, at byrådet har vedtaget forslaget på et mangelfuldt grundlag, og at lovens formål dermed i urimelig grad er tilsidesat.

Af disse grunde bør vedtagelsen af kommuneplantillæg 8 annulleres.

På vegne af By og Land Halsnæs:

Ole Poulsen (formand) Kuno Pedersen (kasserer) Leif Normann Jeppesen (sekretær)