

Hvorfor har vi klaget til planklagenævnet.

Det er kommunen, der afgør, hvad ejere af fast ejendom må bruge den til – ikke ejeren. Men kommunen bestemmer heller ikke frit. Det gør nemlig planloven, der sætter retningslinjer for kommuners afgørelser om kommune- og lokalplaner mv. Den har følgende hovedformål:

- *At skabe en bæredygtig udvikling – så samfundet udvikling sker med respekt for miljø, natur og fremtidige generationer.*
- *At sikre offentlighedens inddragelse – borgerne skal have mulighed for at komme med input, når der laves planer.*
- *At samordne interesser – for eksempel hensyn til boliger, erhverv, trafik, naturbeskyttelse og landskab.*
- *At sikre klarhed og sammenhæng i planlægningen – så kommuner, regioner og staten arbejder efter fælles retningslinjer.*
- *At beskytte natur og miljø – så værdifulde områder og kulturarv bevares, og ny bebyggelse sker i balance.*

Andre regler i loven er:

§ 5 e. Kommuneplanlægningen skal under hensyn til lokale forhold indeholde en helhedsorienteret, strategisk planlægning for bymidter i mindre og mellemstore byer, jf. § 5 f.

§ 11 f, 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.*

Foreningen har klaget til Planklagenævnet over kommunens vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 8. Man kan kun klage over "retlige forhold" – ikke over selve vedtagelsen og de beslutninger og skøn, der ligger til grund derfor. Vi mener ikke, at der var grundlag for at lave et kommuneplantillæg, når der **ikke forelå konkrete planer for byggerier**, der gjorde, at det var nødvendigt. En kommuneplan, der principielt gælder for en 12-årig periode – men revideres hvert 4. år, kan selvfølgelig ændres for mindre områder, hvis fx et nyt lokalplanforslag ikke opfylder de aktuelle betingelser i den gældende kommuneplan, men ikke afviger væsentligt fra principperne i kommuneplanen, og kommunen ønsker lokalplanforslaget fremmet.

Hvis formålet var at implementere udviklingsplanen "Råt og autentisk Hundested" - hvis hovedformål er at binde by og havn bedre sammen - så burde tillægget ikke kun indeholde Hundested Havns grunde, men også de øvrige dele af planen, der skulle sikre sammenhængen – eller være udskudt indtil der forelå konkrete planer for enkelte af områderne eller til alle relevante dele kunne medtages, så de kunne behandles i sammenhæng.

Ved at opdele udviklingsplanen til kun at omhandle havnens arealer uden konkrete planer har kommunen "sat sig mellem to stole", idet den har undgået at lave en miljøvurdering efter lovens afsnit II, og samtidig udskudt den miljøvurdering, der skulle laves efter lovens kap. III. Om det har sammenhæng med, at det er kommunen, der skal forestå og betale miljøvurderingen efter afsnit II, men bygherrerne efter afsnit III, vides ikke. Faktum er, at Hundested Havn har fået krav på at få godkendt byggerierne i op til 3½ etages højde og tæt bebyggelse – og ovenpå en forsænket parkeringskælder – men virkningerne heraf på miljøet er udskudt til der foreligger konkrete projekter.

Afsnit II

Miljøvurdering m.v. af planer og programmer

§ 8. Myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse.....3) vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. stk. 2.

Afsnit III

Miljøvurdering m.v. af konkrete projekter

§ 15. Følgende projekter, der kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, må ikke påbegyndes, før myndigheden, jf. § 17, skriftligt har meddelt tilladelse til at påbegynde projektet efter en miljøvurdering af projektets indvirkning på miljøet:.....

2) projekter omfattet af bilag 2, hvorom der er truffet afgørelse efter § 21 om krav om miljøvurdering,

Når kommunen mener, at ændringerne er uvæsentlige, er det fordi kommunen sammenligner med den kommuneplan, der blev vedtaget i 2021 – og som er en gentagelse af den fra 2017. Vi mener, at man skal sammenligne med de nuværende forhold, idet hverken Hundested Havn eller byrådet har ønsker om byggeri, som den oprindelige plan gav mulighed for – herunder omfattende boligbyggeri på Nordmolen. I dag er der feriehytter, legeplads og P-pladser mv. på mange af områderne. Bebyggelser på op til 3½ etage og høje bebyggelsesprocenter – bl. a. et strandhotel på op til 10.000 m² i op til 3½ etager - lige op til den fredede strand Trekanten, mener vi er så væsentlige ændringer fra den nuværende tilstand, at det kræver en gennemgribende miljøvurdering, hvor skyggevirksomheder, vindforhold, udsyn, tilgængelighed, trafikafvikling, parkeringsforhold osv. kan samtænkes for hele Hundested by og havn, hvilket var intentionen i udviklingsplanen.

Kommunen henviser til, at de nødvendige miljøhensyn mv. vil blive taget i forbindelse med vedtagelsen af lokalplaner for de konkrete byggerier. Vi mener ikke, at kommunen kan nægte fx et strandhotel på op til 10.000 m² i op til 3 etages højde og med nedsænket P-kælder ved at henvise til "gummiformuleringer" om, at der skal "tages hensyn til" – "skal tilpasses", "skal fremstå", "skal sikres" osv. (se eksempel nedenfor), idet tillægget giver bygherre en ret til byggeri i denne størrelse – især når byggeriets størrelse er konkret angivet i stedet for – som sædvanligt – at være angivet som en max. bebyggelsesprocent. Hvordan kan en "kloidsstruktur" alligevel sammenbygges – uden at komme til at fremstå som en stor samlet bygning?

Uddrag fra kommuneplantillægget:

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"

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 "kloidsstruktur". 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

Med disse argumenter håber vi, at Planklagenævnet vil give os medhold i, at vedtagelsen af kommuneplantillægget ikke opfyldte kravene i planloven og miljøvurderingsloven, og derfor skal gå om. Vi opfordrer til, at klagen får opsættende virkning, da byrådets beslutning om at tilbagesælge kommunens andel af nordmolen til Hundested Havn er planlagt til september 2025 – efter opgivelsen af Horisont-projektet.