

Kommentarer til By og Lands klage over Kommuneplantillæg - miljøvurdering af planen

Halsnæs Kommune har gennemgået By og Lands "Klage over kommunens afgørelse om, at forslag til kommuneplantillæg nr. 8 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering."

Vores kommentarer fremgår nedenfor som indsat rød tekst i klagers tekst (der fremstår i sort).

Klage over kommunens afgørelse om, at forslag til kommuneplantillæg nr. 8 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Kommuneplantillæg nr. 8 har som overordnet formål at skabe det planmæssige grundlag for at kunne opfylde visionerne i udviklingsplanen "Råt og autentisk Hundested", som byrådet vedtog 22. juni 2022, og som havde udgangspunkt i at skabe bedre sammenhæng mellem by og havn.

Det er korrekt, at kommuneplantillægget i stort omfang har taget udgangspunkt i udviklingsplanen. Men det skal ikke forstås sådan, at Byrådet har vedtaget, at kommuneplantillægget skal være udviklingsplanen omsat direkte til en plan. Udviklingsplanens primære formål har været at sætte nogle målsætninger og arbejde med en række ideer for, hvordan det kunne omsættes. Kommuneplantillægget tager derfor kun udgangspunkt i udviklingsplanens hovedtanker. De konkrete projekter, kommer senere – og vil kunne afvige fra udviklingsplanen på en række punkter, så længe de ligger indenfor kommuneplanen og dermed også udviklingsplanens hovedtanker.

Tillægget afviger dog på væsentlige punkter fra selve udviklingsplanen, idet både bygningshøjder og -areal er væsentlig større – fx er "strandhotellet" øget fra 4.500 m² til 10.000 m² med bygninger op til 3½ etager.

I udviklingsplanen er der illustreret – som en mulighed – et hotel i 3½ etage samt en total ny bebyggelse i det delområde på cirka 8.500 m².

Dog giver den eksisterende kommuneplan mulighed for hotel i flere rammeområder og i et samlet omfang på mindst 10.000 m².

Halsnæs Kommune vurderer derfor ikke, at der er en forskel i hotelareal i forholdet mellem den eksisterende kommuneplan og tillæg nr. 8. Desuden vurderer Halsnæs Kommune, at den samlede byggemulighed i den primære hotelramme (8.C14) i udviklingsplanen hhv. eksisterende kommuneplan

og kommuneplantillægget ikke er væsentligt forskellige (8.500m² + eksisterende byggeri hhv. 9.600m² byggeri og 10.000m² + eksisterende byggeri (eksisterende byggeri vil være nogle få hundrede m²)).

Vi klager over, at der i kommunens vurdering af væsentlighed er taget udgangspunkt i de byggemuligheder, der er i den kommuneplan, der ændres, og derfor er afkrydset for "Mindre indvirkning". Det er vores opfattelse, at der i vurderingen af væsentlighed skal tages udgangspunkt i de nuværende, faktiske forhold, blandt andet fordi Hundested Havn, der ejer arealerne, ikke har ønsket at udmønte de muligheder for boligbyggeri mv., kommuneplanen gav mulighed for, og kommunens politiske flertal i byrådet gennem hele valgperioden også har erklæret sig modstandere deraf.

Kommuneplantillægget er en ændring af den eksisterende kommuneplan. Derfor er det også den eksisterende kommuneplan og dens byggemuligheder, der tages udgangspunkt i.

En mulighed for boliger er fjernet fra Nordmolen i tillægget i den nye ramme 8.O11. Halsnæs Kommune vurderer derfor, at klager her ser på det ydre af Nordmolen, da klager omtaler et stoppet boligprojekt, som netop lå der.

Halsnæs Kommune vurderer ændringen som "mindre indvirkning", fordi den tager udgangspunkt i de eksisterende rammer i kommuneplanen.

Også ændringen af bygningerne fra *boligformål* til *hotelformål* må på grund af arealernes størrelse og beliggenhed i byen anses som et væsentligt forhold.

Kommuneplantillægget ændrer ikke anvendelsesmuligheden fra boliger til hotel. Eksempelvis har kommuneplanen hele tiden indeholdt muligheder for hotel i den nye ramme 8.O11. Det er alene i den nye ramme 8.C15, at muligheden for helårsboliger bortfalder og der kommer mulighed for hotelværelser på maksimalt 1.000 m².

I miljøvurderingsscreeningen er det under "Bygningsarkitektonisk værdi" afkrydset for "mindre indvirkning". Da lovens formål er "under inddragelse af offentligheden tages hensyn til planers, programmers og projekters sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet", må det være logisk, at der tages udgangspunkt i de nuværende, faktiske forhold og ikke de teoretiske muligheder, som kommuneplanen indeholdt.

Der er i kommuneplantillægget gjort meget ud af, at stille krav til et nyt byggeris indpasning i området og, at det skal forholde sig til det udpegede kulturmiljø. Der stilles her væsentligt flere krav end før. Der udpeges et kulturmiljø i tillægget med henblik på at bevare og styrke de væsentlige kulturhistoriske værdier på havnen og i overgangszonen mellem havn og by. Formålet er at sikre, at ny bebyggelse indpasses harmonisk i det eksisterende miljø og understøtter områdets identitet.

Tillægget åbner mulighed for nye byggeprojekter, som kan have visuel indvirkning på midtbyen – især i form af øgede bygningshøjder og i mindre grad bebyggelsesvolumen. For hovedparten af områderne er der dog ikke tale om væsentlige ændringer. Der kan opstå situationer, hvor vejforløb og visuelle sammenhænge påvirkes, men disse håndteres konkret i den videre planlægning af de enkelte projekter, med fokus på at sikre en balanceret integration.

I planrammerne er der lagt vægt på at bevare de centrale strukturer og sikre, at nybyggeri respekterer og understøtter det udpegede kulturmiljø. Den reviderede afgrænsning af bymidten trækker området længere ud mod havnen og reducerer det i den sydlige del af midtbyen. Dette afspejler både den naturlige udvikling af byen og et ønske om at styrke forbindelsen mellem by og havn.

Halsnæs Kommune vurderer derfor, at arkitektur er et område, der er langt mere fokus på i kommuneplantillægget, men at det ikke er muligt at vurdere nærmere, eftersom det ikke er muligt at forholde sig til en fremtidig arkitektur, da der ikke er et konkret projekt.

Kommunen henholder sig i det hele til, at der vil blive taget de nødvendige miljøhensyn i forbindelse med behandlingen af de konkrete projekter. Vi mener ikke, at der i forbindelse med lokalplanlægningen kan tages de påkrævede miljømæssige hensyn til fx landskab og kulturarv eller de særlige krav i planlovens § 11f stk. 4 til planlægning i de kystnære byzoneområder, når der i kommuneplantillægget er givet så vide rammer for kommende byggeri.

Halsnæs Kommunen anerkender vigtigheden af at tage de nødvendige miljømæssige hensyn – herunder landskab, kulturarv og de særlige krav i planlovens § 11f, stk. 4 – ved planlægning i kystnære byzoneområder. Det er Halsnæs Kommunes erfaring, at disse hensyn kan vurderes og integreres i forbindelse med et konkret lokalplanprojekt, hvor der foreligger detaljeret viden om projektets omfang, placering og udformning.

Tillæg nr. 8 sætter de overordnede rammer for udvikling i området, men det betyder ikke, at miljøhensyn bliver overset. Det er først i den konkrete lokalplanlægning, at man kan gå i dybden med, hvordan et nyt byggeri bedst kan tilpasses landskabet, tage hensyn til kulturmiljøet på havnen og vurdere de visuelle påvirkninger. Hvis et projekt ikke kan leve op til de krav, vil det heller ikke blive gennemført.

Kommunen står fast på, at miljøhensyn ikke bare kan – men skal – indgå i den videre planlægning. Det er netop i lokalplanprocessen, hvor man kender projektets detaljer, at man kan vurdere og sikre, at både natur, landskab og kulturmiljø ikke bliver påvirket væsentligt eller opstiller afværgende foranstaltninger.

Området, som tillægget dækker, ligger inden for kystnærhedszonen, og der er tale om en havneby med en allerede udbygget midtby og havn. Da hele området er i forvejen udlagt som byzone, vurderer kommunen, at der ikke sker væsentlige ændringer i anvendelsen af arealerne. Der har tidligere været mulighed for hoteldrift, detailhandel, servicefunktioner og lignende i de berørte områder, og disse anvendelser videreføres i tillægget – med undtagelse af et mindre område på Midtermolen, hvor detailhandel nu bliver muligt. Samlet set vurderes det, at der ikke er tale om markante ændringer i områdets anvendelse. Derfor er planlægning i de kystnære byzoneområder og kystnærhedszonen ikke behandlet yderligere i kommuneplantillægget.

Som eksempel kan nævnes det konkrete projekt for det strandhotel, der er omfattet af tillæggets område 8.C.14. Når tillægget på forhånd giver bygherre ret til at bygge 10.000 m² etageareal i op til 3½ etages højde på det omhandlede areal, der er beliggende lige bagved den lokale badestrand "Trekanten", kan der ikke efterfølgende i lokalplanlægningen tages hensyn til fx. den visuelle påvirkning, lige som en så stor bygningsmasse på arealet formentlig ville forudsætte omlægning af vej- og jernbaneføringen.

Halsnæs Kommune forstår godt klagers nervøsitet. Når (hvis) der skal lokalplanlægges for et byggeri i den mulige størrelse, så skal alle krav opstillet i kommuneplanen og i forskellige lovgivninger overholdes. Det kan betyde, at man i sidste ende måske ikke kan nå op på 10.000 m² eller 3½ etage. Men da grunden har en vis størrelse, er der mange muligheder for at løse det, og det kan et kommuneplantillæg ikke forholde sig til – altså en masse teoretiske mulige løsninger. Hvis et projekt vil føre til ønsker om omlægning af vej og eller bane, så vil det skulle behandles der. Det styres ikke i kommuneplantillægget.

Vi mener fx ikke, at det muligt at "*sikre de væsentlige grundstrukturer og i forhold til kulturmiljøet*" i kommuneplanrammerne for området, som det står anført i screeningen under "Kystarkitektonisk værdi": "*Det er i rammerne søgt at sikre de væsentlige grundstrukturer...*".

En stor del af tillæg nr. 8 er at udpege et kulturmiljø for et område på havnen. Der er i den sammenhæng udpeget bevaringsværdige bygninger og strukturer. Der er i kommuneplantillægget netop gjort meget ud af, at stille krav til et nyt byggeris indpasning i området og, at det skal forholde sig til det udpegede kulturmiljø end i den eksisterende planlægning.

Det er netop i lokalplanprocessen, hvor man kender projektets detaljer, at man kan vurdere og sikre de væsentlige grundstrukturer og kulturmiljø.

Der kan være mange holdninger til, hvad der er pænt m.m. På den måde er der lidt eleatik i arkitektur-begrebet og hvornår noget er tilpasset. Derfor vil en lokalplan også blive sendt i offentlig høring, samt blive politisk behandlet. I sidste ende er det Byrådet, der skal tage stilling til, om en projektlokalplan lever op til de stillede krav.

Det er derfor Halsnæs Kommunes vurdering, at det ikke vil være muligt at vurdere nærmere på i kommuneplantillægget.

I Screeningen er der i øvrigt ikke noget, der hedder kystarkitektonisk værdi, men det andet citat passer med Byarkitektonisk værdi.

Endelig er det vores opfattelse, at kommuneplantillæg 8 burde have været integreret i det samtidigt behandlede forslag om udvidelse mv. af industrihavnen og trafikhavnen - som kræver miljøvurdering pga. uddybning og opfyldning på søterritoriet – og ikke opdelt efter ”salamimetoden”. Det fremgår bl.a. af miljøafgrænsningssagen vedrørende industri- og trafikhavnen, at der fra 2022 til 2034 vil ske en forøgelse af godsmængder i havnen på 25% fra 400.000 til 500.000 t., og at der vil ske en forøgelse af lastbiltrafik svarende til den forøgede godsmængde, der skal til- eller bortkøres. Den øgede bil- og lastbiltrafik - der stadig forudsættes afviklet gennem byen ad Strandvejen, som adskiller bymidten og havneområdet - vil yderligere vanskeliggøre det overordnede formål med kommuneplanforslaget: at binde by og havn bedre sammen. Ved at samle de to kommuneplanforslag under et, ville de samlede miljøhensyn kunne vurderes under et – herunder den øgede lastbiltrafik gennem byen, trafikken til en udvidet færgehavn og det nye 10.000 m² store strandhotel, samt den forventede publikumstilstrømning til (det nu opgivne) projekt ”Horisonten” og en – formentlig nødvendig - ændret vej- og jernbaneføring. Heller ikke disse forhold kan efter vores opfattelse løses i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter, og lovens formål – at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejde – bliver herved tilsidesat.

I og med, at kommuneplantillægget ”kom først”, og det omhandler bymidten og den publikumsorienterede del af havnen. De andre havneprojekter (udvidelse af trafikhavnen og færgeterminalen) kom senere og skal derfor tage hensyn til de rammer, der allerede er lagt. Det er vigtigt at understrege, at der ikke har været sammenfald i processerne. Arbejdet med kommuneplantillægget for bymidten og den nordlige del af havnen har været i gang længe og var godt fremskredent, da de forskellige projekter for opfyld i trafikhavnen og udbygning af denne og Rørvigfærgen begyndte at blive mere konkrete.

Det er yderligere vigtigt at understrege at havnens projekter er uafhængige af hinanden, men skal stadig tage hensyn til hinandens påvirkninger. Halsnæs Kommune ser havnens forskellige projekter som særskilte og selvstændige planer/projekter, da de har forskellige formål, anvendelser og ikke er gensidigt afhængige. De mulige kumulative effekter vil dog først blive mulige at vurdere i forbindelse med konkrete projekter og planlægningen herfor.

Tillæg nr. 8 giver mulighed for et hotel i op til 10.000 m², det vides ikke på nuværende tidspunkt om det er muligt at udnytte denne ramme fuldt eftersom der skal tages hensyn til miljøhensynene på havnen, herunder kulturmiljøet på havn. Når der forlægges en mere konkret planlægning for hotellet vil der i

den sammenhæng også skulle kigges på trafikken, herunder den kumulative effekt der kunne være med de andre kendte projekter i området.

Halsnæs Kommunen fastholder, at offentligheden inddrages i alle relevante faser af planarbejdet – både i forbindelse med kommuneplantillæg og lokalplaner. Det er netop i lokalplanlægningen, hvor projekterne bliver konkrete, at der er mulighed for at tage stilling til de faktiske påvirkninger og sikre, at både miljømæssige og bymæssige hensyn bliver behandlet grundigt og gennemsigtigt

By og Land Halsnæs
Ole Poulsen / Leif Normann Jeppesen

Venlig hilsen

Jørgen Krog
Byplanlægger
Tlf.: 47 78 40 00
mail@halsnaes.dk