





Hvis havnens arealer skal anvendes til byudvikling, er det derfor nødvendigt at overdrage disse arealer til kommunen (eller en anden udviklingsaktør). Dette kan give udfordringer i samspillet mellem kommune og havn, der kan have forskellige interesser.

## 2. Selskabsmodellen

Kommunen kan stifte og deltage i et selskab, der varetager byudviklingsopgaver, fx et aktieselskab (A/S), med en privat aktør. Dette kan ske med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne.

Følgende betingelser vil i så fald gælde for det pågældende selskab:

- selskabet må alene varetage lovlige kommunale opgaver, og derfor som udgangspunkt ikke kommercielle aktiviteter
- selskabet må ikke have et egentligt erhvervsøkonomisk formål
- kommunen må ikke have bestemmende indflydelse i selskabet.

Kommunen kan – i forbindelse med selskabets etablering – indskyde enten et kontant indskud eller kommunale arealer i selskabet. Ønsker kommunen at indskyde havnearealer i selskabet, kræver det, at kommunen ejer arealerne.

Kommunen skal sikre sig, at kommunens indskud af arealer sker til markedspris. Parternes ejerandele skal afspejle kommunens, henholdsvis den private aktørs indskud, så den private medejer ikke får ulovlig statsstøtte gennem ejerfordelingen.

## 3. Forankring i kommunen

Denne model forudsætter, at kommunen ejer arealerne. Kommunen kan lovligt købe grunde for at varetage en byudviklingsopgave. Kommunen har også hjemmel i planloven til at ekspropriere for at virkeliggøre en lokalplan.

Har eller opnår kommunen rådighed over arealerne, kan byudviklingsopgaven forankres hos kommunen selv.

Processen vil ofte være, at kommunen laver en helhedsplan, udarbejder plangrundlag og sælger grundene med vilkår i forhold til byudviklingsprojektet. Kommunen vedbliver – frem til et salg

– at være ejer af grundene og har derfor fuld styring over sagen og dermed kravene til byggeriet mv. I andre tilfælde vil modellen justeres, så kommunen indgår en aftale om forkøbsret til en privat part, som betaler for forkøbsretten ved at udarbejde hele eller en del af projektet.

## SÆRLIGE FOKUSOMRÅDER, NÅR BYUDVIKLING OG HAVNE SPILLER SAMMEN

De færreste kommuner har indgående erfaring med byudviklingsopgaver. Derfor vil det typisk være relevant for kommunen at købe hjælp til organisering og udførelse af opgaven. Det skal ske under iagttagelse af udbudsreglerne.

Når kommunen beslutter eller lægger en strategi for byudvikling, der involverer havnearealer, skal kommunen være opmærksom på sin rolle som havnemyndighed. Når kommunen agerer som havnemyndighed, har kommunen pligt til at varetage havnens interesser, jf. havnelovens § 9, stk. 4.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har for nylig udtalt sig i to sager om klager over henholdsvis Vejle Kommunes vedtagelse af ejerstrategi for Vejle Erhvervs- og Kolding Kommunes vedtagelse af udviklingsplaner for Kolding Havn.

Styrelsen udtalte i begge sager, at styrelsen ikke har kompetence til at behandle de indleverede klager efter havnelovens § 17, da kommunernes beslutninger alene har til hensigt at tilkendegive kommunernes fremtidige interesser for anvendelsen af havnearealerne. Beslutningerne indebar altså ingen konkrete forpligtelser eller dispositioner for de to havne.

På trods af dette udtalte styrelsen sig generelt om nogle konkrete forhold, der skal iagttages, hvis en kommune træffer en endelig beslutning om at afvikle en havn:

1. Nationale interesser. Når kommunen udarbejder et nyt plangrundlag for havnearealerne, vurderer Erhvervsstyrelsen, om planforslaget strider mod nationale interesser, herunder drifts- og udviklingsmuligheder for eksisterende havnevirksomheder. Det er i den forbindelse væsentligt, at

den kommunale planlægning ikke kan føre til væsentlige skærpelser af miljøgodkendelsen til virksomheder af national interesse.

2. Kontraktlige forpligtelser. Kommunen skal have fokus på havnens kontraktlige forpligtelser, herunder lejekontrakter om arealer og bygninger. Dette kan udgøre en tidsmæssig barriere for kommunens udviklingsplaner.

Selvom styrelsen ikke udtaler sig konkret, viser udtalelserne, at der i kommunens planlægning af byudvikling på havnearealer skal tages højde for havnens brugere, herunder særligt virksomheder og deres fremtidige vilkår. Derudover skal planlægningen tage højde for havnens kontraktlige forpligtelser, som kan binde havnens brug af havnearealerne til et bestemt formål eller en bestemt bruger ■



Rikke Søgaard Berth  
Partner, advokat  
rsb@horten.dk



Line Markert  
Partner, advokat  
lma@horten.dk



Mia Cerić  
Advokat  
mce@horten.dk



Mathias Vestergaard Christensen  
Advokat  
mvc@horten.dk