

# Lokalplan 331.03

Lokalplan 331.03 for Hulerød Kro i Dronningmølle



**Gribskov**  
Kommune

**Forslag**

# Indholdsfortegnelse

<b>Bestemmelser</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Formål</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Område- og zonestatus</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Arealanvendelse</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Udstykning</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Bebyggelsens udseende</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Ubebyggede arealer</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Veje, stier og parkering</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Tekniske anlæg</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Miljø</b> .....	<b>14</b>
<b>11. Grundejerforening</b> .....	<b>15</b>
<b>12. Betingelser for byggetilladelse og ibrugtagning</b> .....	<b>16</b>
<b>13. Lokalplan</b> .....	<b>17</b>
<b>14. Servitutter</b> .....	<b>18</b>
<b>15. Retsvirkninger</b> .....	<b>19</b>
<b>16. Vedtagelsespåtegning</b> .....	<b>20</b>
<b>Redegørelse</b> .....	<b>21</b>
<b>Baggrund og formål</b> .....	<b>22</b>
<b>Området</b> .....	<b>23</b>
<b>Lokalplanens indhold</b> .....	<b>27</b>
<b>Anden planlægning</b> .....	<b>30</b>
<b>Anden lovgivning</b> .....	<b>36</b>
<b>Servitutter</b> .....	<b>40</b>
<b>Kort og bilag</b> .....	<b>41</b>
<b>Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning</b> .....	<b>42</b>
<b>Kortbilag 2 - Delområder og byggefelter mv.</b> .....	<b>43</b>
<b>Kortbilag 3 - Beskyttelseslinjer</b> .....	<b>44</b>
<b>Kortbilag 4 - situationsplan</b> .....	<b>45</b>
<b>Bilag 5 - Miljørapport</b> .....	<b>46</b>
<b>Bilag 6 - Sammenfattende miljøredegørelse</b> .....	<b>80</b>

## Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Til Lokalplanen knytter sig følgende bilag:

- Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning
- Kortbilag 2: Delområder og byggefelt mv.
- Kortbilag 3: Beskyttelseslinjer
- Kortbilag 4: Situationsplan
- Bilag 5: Miljørapport

# 1. Formål

## §1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets primære anvendelse til erhvervs- og turismeformål som kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv
- at sikre udvidelsesmuligheder for kroen
- at sikre eksisterende kulturhistoriske og landskabelige værdier på ejendommen
- at styrke det turistmæssige grundlag i lokalområdet

## **2. Område- og zonestatus**

### **§2.1**

Lokalplanens afgrænsning er vist på Kortbilag 1 - lokalplanafgrænsning.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre 3b og 3ch Munkerup Gde., Søborg samt alle parceller der efter den 7. oktober 2022 udstykkes herfra.

### **§2.2**

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

### **§2.3**

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 2.

## 3. Arealanvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervs- og turismeformål, som:

- Kro, vandrehjem, restaurations- og hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv som primær anvendelse.
- Kursusaktiviteter, indendørs musikarrangementer eller andre aktiviteter i forbindelse med den primære anvendelse.
- Ferielejligheder til ferieophold i tilknytning til områdets primære anvendelse.

### **Note**

*Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.*

### §3.2 Delområder

Delområde 1 må kun anvendes som ubebygget natur- og opholdsareal.

Delområde 2 må anvendes til bebyggelse, anlæg, parkering, nære opholdsarealer og lignende.

### §3.3 Ferielejligheder

Ferielejlighederne må anvendes til ferieophold hele året.

## **4. Udstykning**

### **§4.1 Udstykning**

Området må ikke udstykkes yderligere, dog jf. §4.2.

### **§4.2 Udstykning til tekniske anlæg**

Der kan ske udstykning af arealer til etablering af tekniske anlæg.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### §5.1

Bebyggelse må kun placeres i delområde 2.

Ny bebyggelse samt tilbygninger til eksisterende bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, som er vist på Kortbilag 2.

### §5.2 Byggefelt A

Bygning A skal placeres indenfor byggefelt A.

Bygning A må være maksimalt i en etage med udnyttet tagetage og maksimalt 10 meter høj målt fra eksisterende terræn.

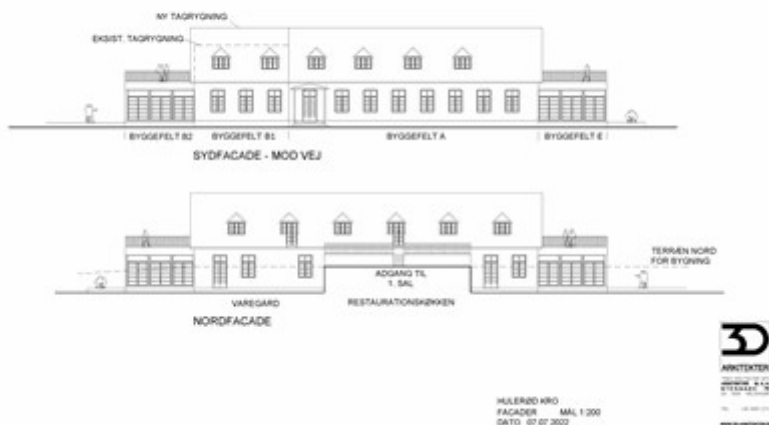
Bygning A kan udvides indenfor byggefelt B1. Der kan etableres tagetage på denne del af tilbygningen.

I bygning A og tilbygningen i byggefelt B1 kan der i den samlede bygning isættes 6 kviste på hver tagflade. Der kan isættes 6 kviste på sydsiden af tagfladen og 6 kviste på nordsiden af tagfladen. Kvistene skal placeres med lige store mellemrum på tagfladen.

### Note - Byggefelt A

Max. højden på 10 meter svarer til højden på den eksisterende krobygning.

Tegningen herunder illustrerer muligt byggeri i byggefelt A, B, C og E, herunder placering af kviste og tilbygninger.



### §5.3 Byggefelt B

Indenfor byggefelt B på vestsiden af krobygningen kan der opføres to nye tilbygninger til krobygningen. Byggefelt B består af byggefelt B1 og B2. Se kortbilag 2.

Indenfor byggefelt B1 kan den eksisterende tilbygning til krobygningen erstattes af en ny tilbygning med facadehøjde og taghældning, der er magen til den eksisterende krobygning i byggefelt A.



Indenfor byggefelt B2 kan der opføres en tilbygning. Tilbygningen skal være i en etage med tagterrasse eller fladt tag. Gulvplan på tagterrassen må ikke ligge højere end gulvplan i tagetagen på bygningen indenfor byggefelt B1.

Tilbygningen i byggefelt B2 skal opføres som lukket veranda eller udestue, og placeres symmetrisk på gavlen. Tilbygningen skal trækkes 0,5 meter ind fra facaden på på tilbygningen i byggefelt B1, og må således ikke flugte med facaden på krobygningen (byggefelt A).

Tagterrassen skal være åben og må kun afgrænses af rækværk. Den må ikke være overdækket.

### **§5.4 Byggefelt C**

Den eksisterende tilbygning på krobygningens nordside (bygning C) kan forlænges indenfor byggefelt C som vist på situationsplanen på kortbilag 4.

Bygningen der kan opføres i byggefelt C må maksimalt være 4,6 meter bred og 14,7 meter lang. Bygningen må opføres i en etage.

Taget på bygning C skal være fladt. Der er mulighed for at etablere en tagterrasse, som også kan fungere som adgang til ferielejlighederne på 1. sal af bygning A/B1. Tagterrassen kan afgrænses med rækværk.

### **§5.5 Byggefelt E**

Indenfor byggefelt E kan der opføres en tilbygning til krobygning.

Tilbygningen skal være i en etage med tagterrasse eller fladt tag. Gulvplan på tagterrassen må ikke ligge højere end gulv i tagetagen på bygning A.

Tilbygningen i byggefelt E skal udføres som udestue eller lukket veranda og placeres symmetrisk på gavlen. Tilbygningen skal trækkes 0,5 meter ind fra facaden på krobygningen og må således ikke flugte med facaden på krobygningen.

Tagterrassen skal være åben og må kun afgrænses af rækværk. Den må ikke være overdækket.

### **§5.6 Byggefelt F**

Indenfor byggefelt F kan der opføres en ny bygning til ferielejligheder. Bygningen må maksimalt være i en etage med udnyttet tagetage og maksimalt 6,5 meter høj.

Bygningen kan opføres i en maksimal bredde på 7 meter og længde på 13 meter.

Bygning F kan udstyres med 1 kvist per lejlighed i tagfladen mod nord, der til sammen ikke må være mere end 1/3 af den samlede tagflade. Der må ikke etableres kviste i tagfladen mod syd.

Det kan etableres tagvinduer i tagfladen mod syd.

Bygningen indenfor byggefelt F skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod naboer.

### **Note - Byggefelt F**

*Bebyggelsen i byggefelt F skal i princippet have dimensioner som illustreret på tegningen herunder.*



HÅLERØD KRO  
BYGGEFELT F  
DATO: 07.07.2022

MÅL 1:100



## 6. Bebyggelsens udseende

### §6.1 Tage

Tage på bygning i byggeflet A, B1 og F skal udføres som symmetriske saddeltage.

Tag på Bygning F skal være i samme materiale og farve som tag på bygning A.

Bygning B2 og bygning E skal opføres med tagterrasse eller flade tage.

Tage skal dækkes med ikke-reflekterende tagmateriale i sort/skiffergrå tone.

### §6.2 Facader

Facader må kun males i rød cinnober som den eksisterende krobygning eller hvid. Vinduesrammer og døre skal være hvide eller sorte.

Facaden på bygning A, tilbygningen i byggefelt B1 og bygning F skal fremstå som pudset mur.

Farver på facader og vinduer på bygning F skal være de samme som på hovedbygningen (bygning A).

### §6.3 Vinduer

Vinduer i kviste må ikke være større end vinduerne i etagen nedenunder. Kvistflunke (kvistens sidevægge) skal fremstå af træ eller zink og males i en sort/skiffergrå tone. Hvis der placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

### §6.4 Vinduer

Vinduer i bygning A, B1 og F må ikke udføres som vinduesbånd, men skal være individuelle vinduer med mur i mellem.

Vinduer skal udføres som vinduer med sprosser. Vinduesramme og -karm skal, set udefra, fremstå i træ.

Vindueskarmer og -rammer i facader og gavle må kun være hvide eller sorte.

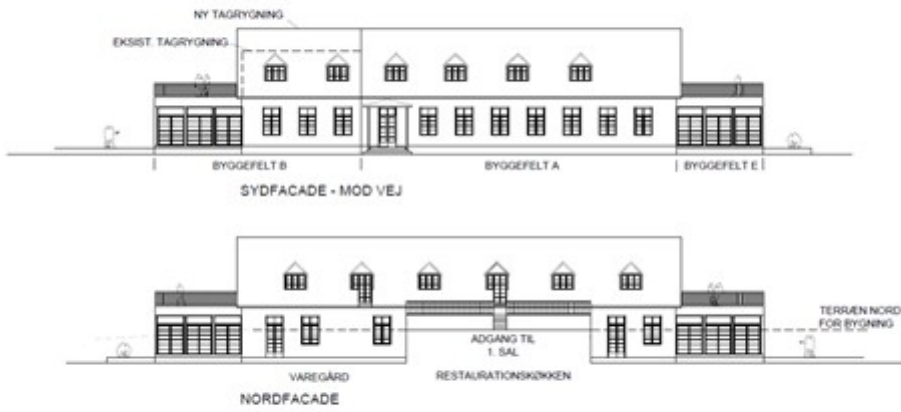
### §6.5 Vinduer

Udestue/varanda der kan opføres i byggefelt B2 og E, må kun udføres som trækonstruktion med vinduer der dækker størstedelen af facader og gavle.

Vinduer i udestue/varanda skal udføres som småsprosede vinduer. Vinduesrammer og -karmer skal, set udefra, fremstå i træ. Vindueskarmer og -rammer i facader og gavle skal males i hvid.

### **Note - Vinduer**

*Tilbygningerne skal fremstå som lettet bygninger i form af udestue eller "orangeri" med vinduer der dækker størstedelen af facader og gavle, i princippet som vist på tegningen herunder.*



HILJERDD KRO  
FACADER MÅL 1:200  
DATO 07.07.2022



## 7. Ubebyggede arealer

### §7.1

Der må ikke opføres byggeri eller anlæg i delområde 1.

Der kan dog etableres kystsikringsanlæg.

### §7.2

Skovkarakteren i delområde 1 skal bevares. Fældning af træer i delområde 1 er kun tilladt i forbindelse med almindelig pleje. Ved fældning må rødderne ikke fjernes.

### §7.3

Indretning og beplantning af de ubebyggede arealer må ikke lukke for ind- og udsynet til skrænten og gravhøjen.

### §7.4

Hegn i skel til naboer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,25 m.

### §7.5

Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m uden tilladelse fra Gribskov Kommune. Dog kan der etableres kystsikringsanlæg selvom disse medfører større omfang af terrænregulering.

### **Note**

*Formålet med bestemmelsen om kystsikring er at give mulighed for sikring af kysten fx i form af sandfodring på stranden.*

## 8. Veje, stier og parkering

### §8.1

Vejadgangen skal ske fra Hulerødvej.

### §8.2

På ejendommens område skal der mindst anlægges følgende antal parkeringspladser:

Mindst 1 parkeringsplads per ferielejlighed, plus mindst 1 parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Parkeringspladser skal anlægges som vist på situationsplanen på kortbilag 4.

### §8.3

Parkeringsarealer skal etableres med græsarmeringssten.

### §8.4

Ved parkeringspladserne på matr. nr. 3ch Munkerup Gde., Søborg skal der etableres en hækbeplantning ind mod sommerhusene som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal være af arten almindelig bøg (*Fagus sylvatica*), og den skal have karakter af hækbeplantning.

### **Note**

*Beplantningen skal etableres for at mindske eventuelle gener fra billygter på parkeringspladsen.*

### §8.5

De eksisterende stier og interne veje i delområde 1 skal bevares.

## 9. Tekniske anlæg

### §9.1

Alle ledninger til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler

### §9.2

Vej- og stibelysning skal udføres som parkbelysning med armature der lyser nedad.

### §9.3

Der skal indenfor lokalplanens område etableres anlæg til regnvandshåndtering.

Anlæg kan bestå af faskiner, bassiner, regnebede, grøfteanlæg, og lignende, samt som fx pumbestation.

Det er ikke tilladt at etablere hegn omkring LAR-anlæg.

### **Note**

*Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnebede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.*

*Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.*

*Husspildevand skal afledes til forsyningens kloaksystem.*

## **10. Miljø**

### **§10.1**

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. se også §12.4.



## **11. Grundejerforening**

### **§11.1**

Ingen bestemmelser.

## 12. Betingelser for byggetilladelse og ibrugtagning

### §12.1 Betingelser for byggetilladelse

Forslag til fremtidig terrænforhold skal være godkendt forud for byggetilladelser på ejendommen. Der skal foreligge en plan for nuværende og fremtidige terrænforhold.

### §12.2 Betingelse for byggetilladelse, bilag IV -arter

Det er en betingelse for byggetilladelse, at der i byggetilladelsen stilles betingelser om iværksættelsen af nødvendige afværgetiltag, der skal forhindre, at der sker en væsentlig påvirkning af flagermus raste- og ynglelokaliteter.

Gribskov Kommune skal forud for en byggetilladelse godkende hvilke afværgetiltag der skal iværksættes over for bilag IV-arterne.

### **Note - Betingelse for byggetilladelse, bilag IV -arter**

*Formålet med bestemmelsen er at sikre at der ikke sker væsentlig påvirkning af eventuelle flagermus raste- og ynglelokaliteter. Afværgeforanstaltningerne afhænger af hvornår ombygningen igangsættes:*

#### Igangsætning af ombygning inden ynglesæsonen

*Iværksættes afværgeforanstaltninger før byggeriets start, der sikrer, at der til erstatning for de tabte yngle- og rastesteder som bygeaktiviteterne medfører, opsættes nye alternative yngle- og rastesteder som flagermus kan benytte i stedet for de oprindelige. Bygningsdele der er påvirket af ombygning, undergår en grundig inspektion af en flagermuskyndig, der nærmere vurderer hvilke bestemte bygningsdele der faktisk er egnede som raste- og ynglelokalitet, og hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige at iværksætte.*

#### Igangsætning af ombygningen i ynglesæsonen

*Hvis en flagermusundersøgelse viser at bygningerne benyttes af flagermus, kan ombygningen først igangsættes efter at flagermus har forladt bygningen, og nødvendige afværgetiltag skal iværksættes for, at opretholde den vedvarende økologiske funktionalitet af raste- og ynglelokaliteter.*

*Hvis flagermusundersøgelsen i ynglesæsonen ikke finder flagermus i bygningerne, kan ombygningen igangsættes. Det skal dog alligevel ved undersøgelsen vurderes, om der findes egnede (men ubenyttede) ynglelokaliteter i bygningen, som der skal planlægges afværgetiltag for.*

#### Igangsætning efter ynglesæsonen

*Her gælder samme forholdsregler som under pkt. 1, dog med den tilføjelse, at det ved en undersøgelse inden igangsættelse af ombygning, skal sikres, at eventuelle flagermus har forladt bygningen.*

### §12.3 Betingelser for ibrugtagning, parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Gribskov Kommunes tilladelse før parkering er anlagt i overensstemmelse med §§8.2, 8.3 og 8.4.

### §12.4 Betingelse for ibrugtagning, støj

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, eksempelvis til serveringsformål, må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### §13.1

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner i sin helhed:

- Lokalplan 331.01 for Hulerød Kro, Dronningmølle.

## 14. Servitutter

### §14.1 Aflysning af servitut

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Tilstandsservituten i §4 i servitut 001, 14.12.1920, Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. vedr. matr. nr. 3b Munkerup Gde., Søborg blev ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 331.01 for Hulerød Kro, Dronningmølle.

## 15. Retsvirkninger

### Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### §15.1 Overensstemmelse med lokalplanen

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. planlovens § 18.

### §15.2 Eksisterende lovlig anvendelse

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

### §15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

### §15.4 Dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

### §15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

### §15.6 Planens principper

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

### §15.7 Ekspropriation

I henhold til Planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

### §15.8 Bortfald af uforenelige servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## **16. Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig høring af Gribskov Kommune den 01.05.2023.

## Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. Redegørelsen beskriver desuden en række forhold med betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden lovgivning, eksempelvis naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de gældende forhold ved lokalplanens udarbejdelse.

## Baggrund og formål

Ejer af Hulerød Kro ønsker at videreføre driften af kroen og ønsker i den forbindelse at opføre tilbygninger til kroen og at opføre en bygning med ferieboliger på et areal syd for Hulerødvej på matr. nr. 3ch Munkerup Gde., Søborg. Ønskerne til nyt byggeri er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 331.01 for Hulerød Kro. Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre det nye byggeri og for at fastholde ejendommens anvendelse til kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed med tilhørende ferielejligheder.

Formålet med lokalplanen er at fastholde ejendommen anvendelse til kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed som primær anvendelse. Ejendommen kan også anvendelse til kursus aktiviteter, indendørs musikarrangementer eller andre aktiviteter der er knytte til den primære aktivitet ligesom der kan opføres ferielejligheder til kroen/ den primære aktivitet.

På ejendommen ligger der et fortidsminde (rundhøj) og planområdet ligger indenfor åbeskyttelseslinjen omkring Esrum Å. Lokalplanen er udarbejdet så der bliver taget hensyn til fortidsmindet og åbeskyttelseslinjen.



## Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og dets omgivelser.

### Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

### Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

#### Lokalområdet beliggenhed

Hulerød Kro ligger på Hulerødvej 15. Boligerne på Hulerødvej er helårsboliger mellem Munkerup Strandvej og Hulerød Kro, mens der på den anden side af kroen er sommerhuse. Hulerødvej er lukket for biltrafik ved "handskemagerens bro".

Kroen ligger i sommerhusområde, og området syd, øst og nord for kroen er også sommerhusområde – se kort herunder.



Kortet viser zoneforhold ved Hulerødvej.

Lige syd for kroen er der et nyere mindre sommerhusområde, der er lokalplanlagt i 2018 på en tidligere cirkusgrund hvor cirkus Benneweis tidligere holdt til. Øst for kroen ligger et kommunalt areal med en lille parkeringsplads, grønt areal og adgang til kysten.

### Lokalplanområdets historie

Historien om Hulerød Kro hænger nøje sammen med beliggenheden ved Kattegat og Esrum Å/Kanal.

#### Esrum Kanal som transportåre

Mangel på brændsel i København gav anledning til at grave den 9 km lange kanal der forbinder Esrum Sø med havet. Kanalen blev gravet i perioden 1802-1805 og løb parallelt med Esrum Å. Kanalen havde sin udmundning ved Dronningmølle. Ved kysten anlagdes et brændedepot vest for kanalen og en kanalopsynsmandsbolig blev bygget nær Esrum Å. Den fik navnet Hulerødgård.

Mens kanalen var i brug til brændetransport var den del af Esrum Å der løb langs Hulerødvej reduceret til den såkaldte 'Handskemagerrende'. Heraf navnet Handskemagerbroen. Da kanalen blev nedlagt som transportåre valgte man at ændre denne del af Esrum Å. Den blev rettet ud og gravet ligeså bred som kanalen. Den gren af kanalen der gav vand til Dronningemøllen forblev delvist intakt, men uden afløb til havet.

#### Pramfart på kanalen

Da kanalen ikke længere blev brugt til transport fik Kongefamilien og det bedre borgerskab øjnene op for den smukke kanalstrækning og begyndte at sejle ture på kanalen. Pramfarten på kanalen var en stor attraktion i slutningen af 1800-tallet.

Hulerødgård blev i 1887 overtaget af Peter Rasmussen. Han havde øje for de mange københavnere, der i stigende antal frekventerede det smukke sted ved kanalen og kysten.

Rasmussen valgte derfor at rive Hulerødgårds gamle bygninger ned og opføre et ægte badehotel i tre etager. En del af badehotellets ansatte boede i en årrække på Hulerød Kros førstesal.

Hulerød Kro såvel som Hulerød Badehotel skylder 1800-tallets pramfart på Esrum Kanal deres tilblivelse. Badehotellet er nu revet ned for en del år siden. Hulerød Kro er endnu med til at fortælle en af historierne om dengang turismen kom til Nordsjælland.

### Omgivelser

### Områdets nuværende anvendelse

Hulerød Kro har ikke fungeret som kro og restaurant gennem de seneste 8-10 år, hvor den har stået tom og ubenyttet. Der har tidligere været produceret et sommerprogram med koncerter. Kroen betjente desuden diverse grundejerforeninger og afholdte større arrangementer.

### Eksisterende bebyggelse

Grundens areal udgør 4.827 m<sup>2</sup>. Fordelt på matr. 3b der udgør 4416 m<sup>2</sup> (heraf vej 358m<sup>2</sup>) og matr. 3ch udgør 411m<sup>2</sup>.

Krobygningen er opført i 1896 med en mindre tilbygning i 1942. Den største og ældste del af bygningen er i 1½ etager og tilbygningerne i en etage.

Ifølge BBR er der følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1 på 355 m<sup>2</sup> opført i 1896 med anvendelse til kro, hotel eller konferencecenter med overnatning
- Bygning 2 på 122 m<sup>2</sup> opført i 1926 med anvendelse til udhusformål.

Ydervæggene på bygning 1 er murede og taget er af sort/grå bølgeeternit, nedenunder ligger det oprindelige træspån. Facaderne er rødmaledede og de sprossede vinduer er af hvidmalet træ.

Garage/udhus-bygningen fremstår med rødmalet træbeklædning, i en etage og med ensidig taghældning. Facaden mod hovedbygningen er uden vinduer og med træporte. I forbindelse med gennemførelse af denne lokalplan vil udhusbygningen blive revet ned.





*Den eksisterende krobygning set fra Hulerødvej. Eksisterende bygninger set fra nordvest.*

## **Vej og stier**

Hulerødvej var tidligere en del af strandvejen langs kysten, nu er den en sidevej til Munkerup Strandvej og lukket for gennemkørsel ved Handskemagerbroen. Den benyttes i dag som del af Nordkyststien og vejen er en del af det rekreative rutenet i kommuneplanen.

Der løber en smal grusvej over den østlige og nordlige del af ejendommen som forbinder Hulerødvej og Skovvænget.

I den nordlige del af ejendommen er gravhøjen tilgængelig via interne stier.

## **Landskab**

Ejendommen indgår sammen med området, hvor det tidligere badehotel lå, i et naturområde med strandeng, skovbevoksning og direkte adgang til kysten. Området forbindes via Esrums Kanal med Esrums sø, Esrums Kloster og Gribskov.

På ejendommen findes en kraftig terrænstigning fra syd mod nord. Dette markante terræn skyldes at Esrums Ådal er en fossil fjord. Skrænten er en tidligere kystskrænt, Littorinaskrænt.

Esrums Ådal og åomgivelserne er udpeget som kulturmiljø. Langs de unikke, velbevarede kystskrænter er fundet talrige bopladser fra jægerstenalderens sælfangere. På ejendommens nordvestlige del ligger en fredet gravhøj, en rundhøj. Sammenhængen mellem skrænten og rundhøjen er meget klar.

Skrænten og området omkring gravhøjen er bevokset med bøgetræer.

## Lokalplanens indhold

Formålet med nærværende lokalplan er at give mulighed for at Hulerød Kro kan fortsætte som kro eller lignende anvendelse med bespisning og overnatning. Samtidig er det en del af formålet, at give mulighed for at udvide kroen med to tilbygninger samt en bygning til ferielejligheder med tilknytning til hovedanvendelsen.

### Disponering af området

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, jf. kortbilag 2.

I delområde 1 er beskyttelsesinteresserne størst. Der åbnes derfor ikke mulighed for byggeri eller anlæg i dette område. I delområde 2 ligger den eksisterende krobygning med opholdsarealer og parkeringspladser mv. Det er inden for dette område der kan opføres bebyggelse, anlægges parkeringspladser mv.

### Anvendelse

Den primære anvendelse af lokalplanområdet fastlægges til erhvervs- og turismeformål som kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed eller lignende beslægtede erhverv. Der kan udøves forskellige former for aktiviteter i tilknytning hertil, fx kursusaktiviteter, indendørs musikarrangementer, udstillinger eller lignende. Der åbnes desuden mulighed for etablering af 7-8 ferielejligheder til ferieophold i tilknytning til den primære anvendelse.

Ejer har oplyst, at det ikke er afklaret, i hvilket omfang der skal være udendørsservering i forbindelse med kroen.

### Bebyggelse

Den oprindelige krobygning fra 1896 har i tidens løb mistet en del detaljer, fx er vinduerne ikke de oprindelige og bygningen har fået nyt tag.

Lokalplanen giver mulighed for at den eksisterende krobygning kan udvides ved at der isættes flere kviste på begge sider af taget.

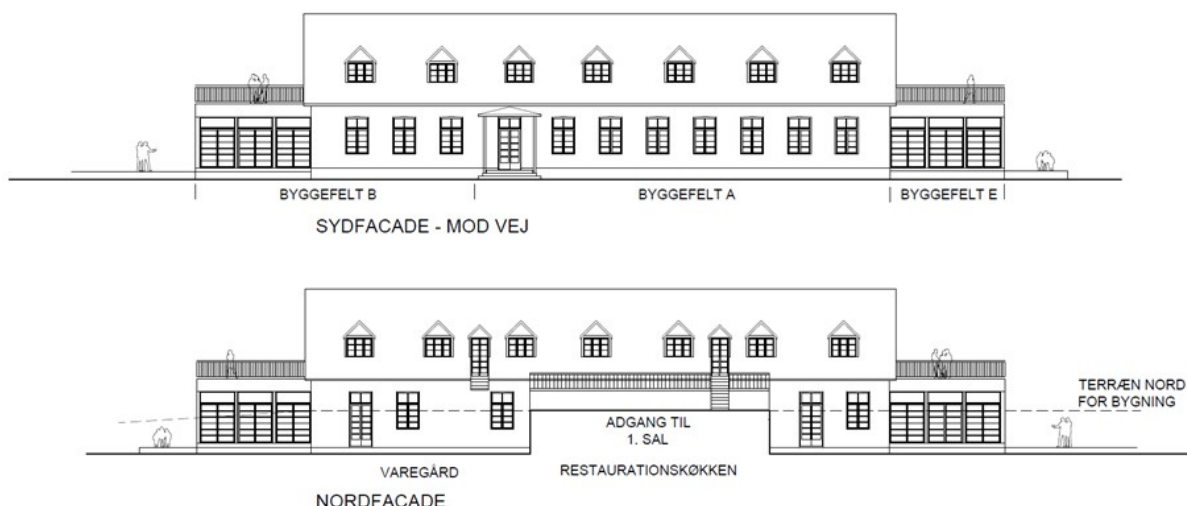
Lokalplanen giver desuden mulighed for erstatning og udvidelse af den eksisterende tilbygning og opførelse af nye tilbygninger både øst og vest for krobygningen. Det eksisterende udhus bag ved krobygningen fjernes og her etableres i stedet parkeringspladser. På bagsiden af krobygninger er der en bygning med køkken, som lokalplanen giver mulighed for at udvide i længden. Der ud over giver lokalplanen mulighed for opførelse af en ny bygning til ferieboliger samt parkeringspladser på arealet syd for Hulerødvej.

### Tilbygninger til krobygningen

På den østlige og vestlige gavl af krobygningen giver lokalplanen mulighed for opførelse af tilbygninger. I byggefelt B1 er der mulighed for at opføre en tilbygning der har samme taghældning og højde som den eksisterende krobygning. Der kan isættes kviste i taget og vinduer i facaden, så tilbygningen kommer til at se ud som den er en del af krobygningen.

På den østlige gavl og i forlængelse af tilbygningen i byggefelt B1 kan der opføres tilbygninger i form af lukkede udestuer. tilbygningerne skal have karakter af udestue eller "orangeri" med vinduer der dækker størstedelen af facader og gavl, i princippet som vist på tegningen herunder. På begge tilbygninger kan der etableres tagterrasser til brug for ferielejlighederne, der ønskes etableret i tagetagen på krobygningen.

På bagsiden af krobygninger er der en bygning med køkken, som lokalplanen giver mulighed for at udvide i længden, men ikke i bredden. Taget på denne tilbygning er tænkt at kunne bruges som adgang til ferielejlighederne i tagetagen på krobygningen.



HULERØD KRO  
FACADER  
DATO 13.03.2023



Tegningen illustrerer hvordan facaden af krobygningen kan komme til at se ud efter ombygningen, set fra Hulerødvej og fra nordsiden.

### Ny bygning til ferielejligheder

På arealet syd for Hulerødvej (byggefelt F) er der mulighed for at opføre en bygning til ferielejligheder, der skal være tilknyttet den primære anvendelse. Bygningen må være max 6,5 meter høj. Der er mulighed for at isætte kviste i taget mod nord, men ikke mod syd. Bygningen skal opføres i materialer og farver der er ens med hovedbygning nord for Hulerødvej. Dette for at understrege at de to bygninger hører sammen.



HULERØD KRO  
BYGGEFELT F  
DATO 27.07.2022  
MÅL 1:100

Tegningerne viser facader og gavle af den nye bygning til ferielejligheder på den anden side af Hulerødvej (i byggefelt F)

### Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer

Hele planområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring en rundhøj der ligger i planområdet lige bag ved bebyggelsen. Byggeriet som er muligt med lokalplanen er tilpasset så der tages hensyn til fortidsmindebeskyttelseslinjen blandt andet ved at der fjernes en bygning, der ligger tættere på fortidsmindet end det byggeri som er muligt med lokalplanen, således at byggeriets afstand til fortidsmindet øges.

Planområdet er også omfattet af åbeskyttelseslinjen omkring Esrum Å. I forbindelse med placering af byggeriet som er muligt med lokalplanen er der taget hensyn til placeringen indenfor åbeskyttelseslinjen.

### **Trafik, veje- og stiforhold**

Ejendommen har fortsat vejadgang fra Hulerødvej. Der sikres fortsat adgang til gravhøjen via de eksisterende interne veje og stier i området.

### **Parkering**

Der skal etableres parkeringspladser til brug for anvendelsen. Situationsplanen på kortbilag 4 viser hvor der skal etableres parkeringspladser. Parkeringspladserne skal etableres dels foran krobygning, ved ferielejlighederne syd for Hulerødvej samt bag ved den eksisterende krobygning, hvor der i dag ligger et udhus. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads per ferielejlighed samt en parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

### **Spildevand**

I Gribskov Kommunes spildevandsplan fremgår det at området er spildevandkloakeret.

### **Håndtering af overfladevand**

Tag- og overfladevand skal håndteres privat på egen grund og efter tilladelse fra Gribskov Kommune.

# Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give et godt grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

## Fingerplan 2019

I Fingerplan 2019 ligger Gribskov Kommune i det 'øvrige hovedstadsområde', hvor byudviklingen skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Desuden skal sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til feriemål. Lokalplanen fastholdes som sommerhusområde med en anvendelse til erhvervs- og turismemål som kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

### Hovedstruktur:

Planområdet ligger i sommerhusområde i Munkerup/Dronningmølle. I kommuneplanens hovedstruktur er en del af området omfattet af grønstruktur fordi en del af ejendommen er udpeget som kystkile. Se nærmere i afsnittet om friluftsområder.

### Kommuneplanens retningslinjer:

#### 1.7 Sommerhusområder

Der er tale om en ny lokalplan for en kro i et sommerhusområde der er omfattet af en lokalplan som bestemmer ejendommens anvendelse til kro og lignende. Lokalplanen ændrer ikke på zonerforholdene, og planområdet er fortsat beliggende i sommerhusområde. Den aktuelle lokalplan ændrer ikke væsentligt på omfanget af byggeri indenfor lokalplanområdet eller påvirker vej- eller stiforløb eller offentligt tilgængelige grønne områder i nærheden af planområdet. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### 2.1 Grønt Danmarkskort

En del af matr. nr. 3b Munkerup Gde., Søborg udgøres af en smal tange der går ned til kysten. Denne del af planområdet går på et kort stykke igennem et område af kystskrænten der er udpeget som økologisk forbindelse. Lokalplanen ændrer ikke på anvendelse af denne del af ejendomme og derfor heller ikke på funktionen som økologisk forbindelse.

#### 2.2 Bevaringsværdige landskaber

Arealet hvor den eksisterende krobygning ligger samt en mindre del af matr. nr. 3ch Munkerup Gde., Søborg er udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2021-33. Det bevaringsværdige landskab er en del af en større udpegning langs med kysten og ved Esum og Villingerød mellem Esum Sø og kysten. Det bevaringsværdige landskab vurderes primært at være kystlandskabet og sammenhængen mellem kystlandskabet og baglandet. Lige øst for planområdet ligger der et kommunalt grønt område hvor der er fri adgang til kysten. Planområdet er en del af et udbygget sommerhusområde, og det vurderes at den planlagte udbygning af kroen - med tilbygninger og en ny bygning til ferielejligheder - ikke påvirker oplevelsen af landskabet, fordi byggeriet ligger som en del af sommerhusområdet.

#### 2.3 Kulturhistoriske bevaringsværdier

Planområdet er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Det værdifulde kulturmiljø er en del af en større udpegning langs med Esum å og Esum kanal. I følge kommuneplanens retningslinjer må tilstanden og arealanvendelsen indenfor værdifulde kulturmiljøer som hovedregel kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at



tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Det fremgår af kommuneplanens redegørelse at Esum Ådal er en fossil fjord udpeget som kulturmiljø for ældre stenalder. Langs de unikke, velbevarede kystskrænter er fundet talrige bopladser fra ældre- og yngre stenalderes grubekeramiske kultur. Esum Å, der i fastlandstiden er en flod og senere i jægerstenalderen er en fjord, er især følsom over for visuelle forstyrrelser som byggeri og tekniske anlæg langs Littorinaskrænterne. Skrænterne er også følsomme m.h.t. gravearbejder, der kan forstyrre endnu uopdagede og undersøgte bo- og gravpladser fra jægerstenalderen. Ådalen er følsom overfor vandstandsændringer og dræning, da her kan forekomme offerfund fra alle oldtidens periode

Indenfor planområdet ligger der en rundhøj fra oldtiden, og man kan se en kystskrænt der stammer fra Littorinahavet. Byggeriet som lokalplanen giver mulighed for, er tilpasset så det tager hensyn til ind- og udsyn fra fortidsmindet og ikke påvirker littorinaskrænten. En del af planområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens regler om fortidsmindebeskyttelseslinje, da den ligger mindre end 100 meter fra fortidsmindet (rundhøjen). Se nærmere i afsnittet om 'fortidsmindebeskyttelseslinje'.

Esum Å ligger ca. 100 meter fra kroen. Esum Å blev i 1800-tallet rettet ud og uddybet som kanal til brændetransport fra Gribskov til kysten. Brændet blev først transporteret til Væltningen i Snævret Skov og derfra ad den nedre kanal til Dronningmølle og herfra over havet til København. Kanalen løber tæt ved og parallelt med Esum Å fra Esum Sø og op til deres sammenløb nord for Snævret Skov. Langs Kanalen findes trækstier. Senere blev åen også brugt til turistsejllads, og der blev bygget hoteller mv. langs med åen. Anvendelse af planområdet til kro og lignende formål er dermed med til at understøtte en del af historien.

Lokalplanen er udarbejdet så der tages hensyn til de kulturhistoriske værdier i området.

### 2.7 Kystnærhedszonen

Se afsnittet 'kystnærhedszonen'.

### 3.3 Friluftsområder

En del af planområdet er en del af en kystkile, der forbinder kysten ved Esum Ås udløb og de forholdsvis åbne områder ved åen med baglandet. Den del af planområdet hvor der kan opføres bebyggelse er dog ikke en del af kystkilen. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer blandt andet, at der i kystkilerne skal lægges særlig vægt på at sikre kystkilernes rekreative funktion. Planområdet er dog en privat ejendom og lokalplanen ændrer ikke på anvendelsen af kystkilen i forhold til den eksisterende anvendelse. Det fremgår desuden af lokalplanens bestemmelser at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg indenfor lokalplanens delområde 1 der er en del af kystkilen.

### 4.4. Parkering

Kommuneplan 2021-33 fastsætter parkeringsnormer for en række anvendelser. For serviceerhverv fastsætter kommuneplanen 1 parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal, mens der ikke fastsættes parkeringsnormer for ferielejligheder tilknyttet kro/hotel som der er tale om i dette tilfælde. I den gældende lokalplan for Hulerød Kro er der fastsat krav om 1 parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal plus 1 parkeringsplads per feriebolig.

Lokalplanen fastsætter krav om etablering af mindst 1 parkeringsplads per 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal plus mindst 1 parkeringsplads per ferielejlighed.

### Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning:

Planområdet er omfattet af kommune planrammen 2.S.05 for sommerhusområdet ved Hulerød Kro. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

## **Forebyggelse af oversvømmelse og erosion**

Den nordligste del af matriklen er en forbindelse til kysten, og lokalplanområdet går på den måde helt ned til kysten.

Kysten ud fra planområdet er omfattet af stor kronisk erosion. Da der ikke gives mulighed for opførelse af byggeri og anlæg i denne del af lokalplanområdet, vurderes det at der ikke behov for bestemmelser om afværgeforanstaltninger, som kystsikring og lignende. Dog giver lokalplanen mulighed for etablering af kystsikringsanlæg herunder terrænregulering fx i form af sandfodring hvis der skulle opstå behov herfor.

## **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplan 331.01 for Hulerød Kro, Dronningmølle ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

## **Natura 2000 og Bilag IV-arter**

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

### **Natura 2000-områder**

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Gribskov Kommune har udarbejdet en væsentlighedsvurdering i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanområdet ligger ca. 150 m vest for nærmeste Natura 2000-område, det marine natura 2000-område nr. 195, Habitatområde H171, "Gilleleje Flak og Tragten".

Natura 2000-området er på 15 km<sup>2</sup> og dybden varierer mellem 0 og 25 meter. Området er specielt udpeget for naturtypen rev og levested for arten marsvin (bilag IV). Revene findes kystnært i den vestlige del af området. På udpegningsgrundlaget er der ud over rev og marsvin også sandbanke. Området er et hotspot for marsvin, som især opholder sig i området om sommeren. Marsvin antages at være særligt følsomme overfor forstyrrelser i parringsperioden juli til august.

Det vurderes, at aktiviteter, her bebyggelse indenfor planområdet, der placeres på land, ikke vil påvirke naturtyper i havet, pga. den fysiske adskillelse. Det vurderes desuden, at anlægsarbejdet ikke vil kunne forstyrre marsvin, idet anlægsarbejdet foregår på land og ikke forventes at medføre undervandsstøj.

Planerne vurderes derfor til at have en neutral effekt på det marine Natura 2000-området uden væsentlig påvirkning af den gunstige bevaringsstatus for art og naturtyper, der er for områdets udpegningsgrundlag.

### **Bilag IV-arter**

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet.

Det fremgår af habitatdirektivets bilag IV, hvilke arter der er omfattet af beskyttelsesordningen.

En række planter og dyr er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. De arter, der er på bilaget, er vi forpligtet til at beskytte, uanset om de er registeret inde- eller udenfor Natura 2000-områder. Aktiviteter omfattet af planerne må ikke forsætligt forstyrre bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde eller beskadiger eller ødelægger arternes yngle- og rasteområde i arternes naturlige udbredelsesområde.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i en radius på 5 km fra planområdet. Men der er registreret beskyttet overdrev ca. 50 m øst for og udenfor planområdet. Her kan det ikke udelukkes, at der lever og yngler den beskyttede art markfirben. Arealanvendelsen indenfor planområdet består i dag af bygninger tidligere drevet som kro og boliger og vurderes ikke, at udgøre et egnet levested for beskyttede arter. Overdrevet berøres ikke i forbindelse med byggeri indenfor planområdet, hvorfor evt. forekomst af markfirben ikke bliver påvirket.

De marine naturtyper og bilag IV-arten marsvin vurderes ikke at blive påvirket væsentligt af aktiviteter indeholdt i planforslagene.

Amphi consult har foretaget undersøgelser af, hvorvidt bygninger der skal rives ned og kroen der skal bygges om, kan udgøre et levested for flagermus. Inspektion af bygning viste, at der er få muligheder for at flagermus kan søge ind og raste, men at der er mulighed i tagudhæng i gavlen og evt. langs tagkanter. Der sås ikke tegn på eller efterladenskaber fra flagermus. Der blev lyttet efter flagermus og registreret dværgflagermus og brunflagermus.

Da det ikke kan udelukkes at flagermus påvirkes af mulighederne for ombygning som lokalplanen giver mulighed for er der udarbejdet en miljørapport der blandt andet beskriver de mulige konsekvenser for bilag IV-arter. Se afsnittet om "miljøvurdering".

### **Kystnærhedszonen**

Planområdet ligger i et sommerhusområde indenfor kystnærhedszonen. Den nye bebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for, vurderes dog ikke at påvirke det kystnære landskab, dels fordi bebyggelsen opføres i et udbygget sommerhusområde og i forbindelse med det eksisterende krobyggeri. Dels fordi terrænet beplantningen og bebyggelsen mellem kroen og kysten gør, at kroens bygninger ikke kan ses fra kysten.

### **Miljøvurdering**

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening.

Gribskov Kommune har på baggrund af en miljøscreeningen vurderet, at planforslagene er omfattet af pligt til miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 2, nr. 2. Der er derfor gennemført en miljøvurdering og udarbejdet en miljørapport af planforslagene.

Miljørapportens indhold er på baggrund af et afgrænsningsnotat og høring af berørte myndigheder afgrænset til at beskrive og vurdere den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljøemner:

- Påvirkning af bilag IV-arter
- Støj
- Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde)

Miljøvurderingen af planerne er udført som en rapport, der findes bilaget "Miljørapport".

Miljøvurderingen viser, at der er behov for at gennemføre afværgeforanstaltninger for at reducere de miljømæssige påvirkninger i forhold til bilag IV-arter samt at der kan være behov for at etablere afværgeforanstaltninger i forhold til støj.

### **Afværgeforanstaltninger**

#### **Bilag IV-arter (flagermus)**

Der er for dette planforslag udarbejdet en væsentlighedsvurdering. Det blev i væsentlighedsvurderingen vurderet, at det – på baggrund af den udførte flagermusundersøgelse - ikke kan udelukkes, at lokaliteter inden for lokalplanområdet benyttes af flagermus. Det fremgår derfor af miljørapporten, at planforslaget ikke kan vedtages, før det er vurderet hvilken påvirkning lokalplanforslaget vil have på flagermus, og om den vil være i strid med beskyttelsesbestemmelserne for bilag IV-arter. I disse tilfælde skal det undersøges, om påvirkning kan undgås ved at iværksætte afværgeforanstaltninger.

Det fremgår af miljørapporten at en realisering af lokalplanen, med de aktiviteter der beskrives i form af nedrivning af bygningsdele og ombygning, vil kunne påvirke de eventuelle forekomster af flagermus, som kan benytte kroens bygninger som ynglelokalitet. Da projekter og planer ikke må kunne påvirke flagermus negativt, skal der, indtil det kan afklares om bygningerne faktisk benyttes, tages udgangspunkt i et forsigtighedsprincip, således at man forudsætter at kroen benyttes af flagermus.

Om bygningerne benyttes som raste- og ynglelokalitet vil kunne afklares ved yderligere undersøgelser i ynglesæsonen (slut-juni til start-august), hvor eventuelle flagermus vil være til stede i bygningerne. Bestemmelserne i habitatbekendtgørelsen er ikke til hinder for, at der kan foretages indgreb i områder, som rummer yngle- eller rastesteder for beskyttede arter som eksempelvis flagermus. Det er imidlertid afgørende, at man i så fald – f.eks. ved hjælp af afværgeforanstaltninger – undgår såvel midlertidig som permanent forringelse af områdernes vedvarende økologiske funktion for de berørte arter.

Det fremgår derfor af miljørapporten, at der er behov for at gennemføre afværgeforanstaltninger for at reducere den miljømæssige påvirkning som ombygningen af kroen medfører i forhold til bilag IV-arter (flagermus). Der er derfor i lokalplanen indarbejdet bestemmelser med betingelser for byggetilladelse om at byggetilladelse kun kan gives med betingelser om iværksættelsen af nødvendige afværgetiltag. Gribskov Kommune skal forud for en byggetilladelse godkende hvilke afværgetiltag der iværksættes over for bilag IV-arter.

Afværgeforanstaltninger afhænger af hvornår ombygningen iværksættes.

#### Igangsætning af ombygning inden ynglesæsonen

Iværksættes afværgeforanstaltninger før byggeriets start, der sikrer, at der til erstatning for de tabte yngle- og rastesteder som bygeaktiviteterne medfører, opsættes nye alternative yngle- og rastesteder som flagermus kan benytte i stedet for de oprindelige. Bygningsdele der er påvirket af ombygning, undergår en grundig inspektion af en flagermuskyndig, der nærmere vurderer hvilke bestemte bygningsdele der faktisk er egnede som raste- og ynglelokalitet, og hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige at iværksætte.

#### Igangsætning af ombygningen i ynglesæsonen

Hvis en flagermusundersøgelse viser at bygningerne benyttes af flagermus, kan ombygningen først igangsættes efter at flagermus har forladt bygningen, og nødvendige afværgetiltag skal iværksættes for, at opretholde den vedvarende økologiske funktionalitet af raste- og ynglelokaliteter.

Hvis flagermusundersøgelsen i ynglesæsonen ikke finder flagermus i bygningerne, kan ombygningen igangsættes. Det skal dog alligevel ved undersøgelsen vurderes, om der findes egnede (men ubenyttede) ynglelokaliteter i bygningen, som der skal planlægges afværgetiltag for.

### Igangsætning efter ynglesæsonen

Her gælder samme forholdsregler som under pkt. 1, dog med den tilføjelse, at det ved en undersøgelse inden igangsættelse af ombygning, skal sikres, at eventuelle flagermus har forladt bygningen.

Miljørapporten beskriver eksempler på mulige afværgeforanstaltninger. Gribskov Kommune skal forud for byggetilladelse godkende hvilke afværgetiltag der skal iværksættes. Eksempler på mulige afværgeforanstaltninger kan være opsætning af flagermuskasser, veteranisering af træer (skabe hulheder i træstammer) og placering af egentlige flagermus-huse. Den bedste form for afværge vil sandsynligvis bestå i at bevare muligheden for, at flagermus kan benytte den bygning de er vant til at benytte, og derfor kan man i forbindelse med ombygningen indbygge mulige rastemuligheder i huset. Der findes specielle indbygningssten man kan bygge ind i murværk der indeholder rastesteder, og bestemte metoder der skaber rastesteder under taget, hvor det sikres at flagermus ikke har videre adgang til huset, men holdes i et begrænset hulrum tæt ved f.eks. tagudhæng. I alle tilfælde bør afværgeforanstaltninger iværksættes med rådgivning fra en flagermusekspert, der forinden vurderer omfanget af det konkrete behov på baggrund af nærmere undersøgelser.

### **Støj**

Aktiviteter fra kroen skal overholde grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledninger for støj. Dette gælder både i forbindelse med indendørs servering og - koncerter samt i forbindelse med eventuel udendørs servering.

Det fremgår af Miljørapporten, at støjniveauet ved udendørs servering i høj grad afhænger af de enkelte gæster og kan derfor variere betydeligt. Der findes kun få data til vurdering af støj fra restaurationsgæster. Undervejs i lokalplanprocessen har bygherre oplyst at, det ikke er afklaret i hvilket omfang der skal være udendørs servering i forbindelse med kroen. Bygherre har derfor revideret sit projekt, således at lokalplanen ikke længere udlægger konkrete arealer til udendørs servering. Hvis der etableres udeservering, skal eventuel støj fra gæster overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Miljørapporten viser også, at indendørs koncerter muligvis kan give støjgener til nærmeste naboer, og at støjen kan reduceres med særlige vinduer og isolering af facade. Det fremgår derfor af lokalplanens § 12.4 at ny bebyggelse og ændret anvendelse af ubebyggede arealer, eksempelvis til serveringsformål, ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

I forbindelse med ansøgninger om alkoholbevilling, vil man regulere udeservering yderligere ved åbningstider mv. Støj indgår således som et tema ved fremtidige ansøgninger om alkoholbevillinger.

Grænseværdierne for støj er reguleret efter miljøstyrelsens vejledninger, for tiden er det blandt andet:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, Eksterne støj fra virksomheder, 1984 .
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, støj fra veje, 2007,
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 støj og lugt fra restaurationer, 1982.

### **Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)**

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

# Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

## Fortidsminder

Indenfor planområdet er der en gravhøj fra oldtiden. Højen ligger lige bag ved kroens bygninger, på toppen af en kystskrænt fra stenalderhavet.

Omkring gravhøjen er der en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Samtidig skal linjen sikre de arkæologiske lag i området, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Forbuddet omfatter således midlertidige terrænændringer som nedgravning af ledninger, hegn, bebyggelse, campingvogne, skov, levende hegn med mere.

Bestemmelsen administreres restriktivt, men kommunen kan dispensere fra reglerne, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen. Der skal dog særlige begrundelser til, før der kan meddeles dispensation. Lovbestemmelserne om fortidsmindebeskyttelseslinjen finder du i Naturbeskyttelseslovens § 18.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Gribskov Kommune dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. I udformningen af lokalplanen er der taget hensyn til fortidsmindebeskyttelseslinjen.

## Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Nordsjælland, jf. Museumslovens §27.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Nordsjælland om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

## Sø- og åbeskyttelseslinje

Planområdet ligger mindre end 150 meter fra Esrum Å.

Langs med Esrum Å er der en 150 m beskyttelseslinje.

Formålet med sø- og åbeskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

Inden for sø- og åbeskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.) eller foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende.

Sø- og åbeskyttelseslinjen er en forbudsbestemmelse, som administreres restriktivt. Dog kan kommunen i særlige tilfælde dispensere fra reglen, hvis det ansøgte ikke strider mod formålet med bestemmelsen. Lovbestemmelserne om sø- og åbeskyttelseslinjen finder du i Naturbeskyttelseslovens § 16.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Gribskov Kommune dispenserer fra åbeskyttelseslinjen. I udformningen af lokalplanen er der taget hensyn til åbeskyttelseslinjen.

### **Strandbeskyttelseslinje**

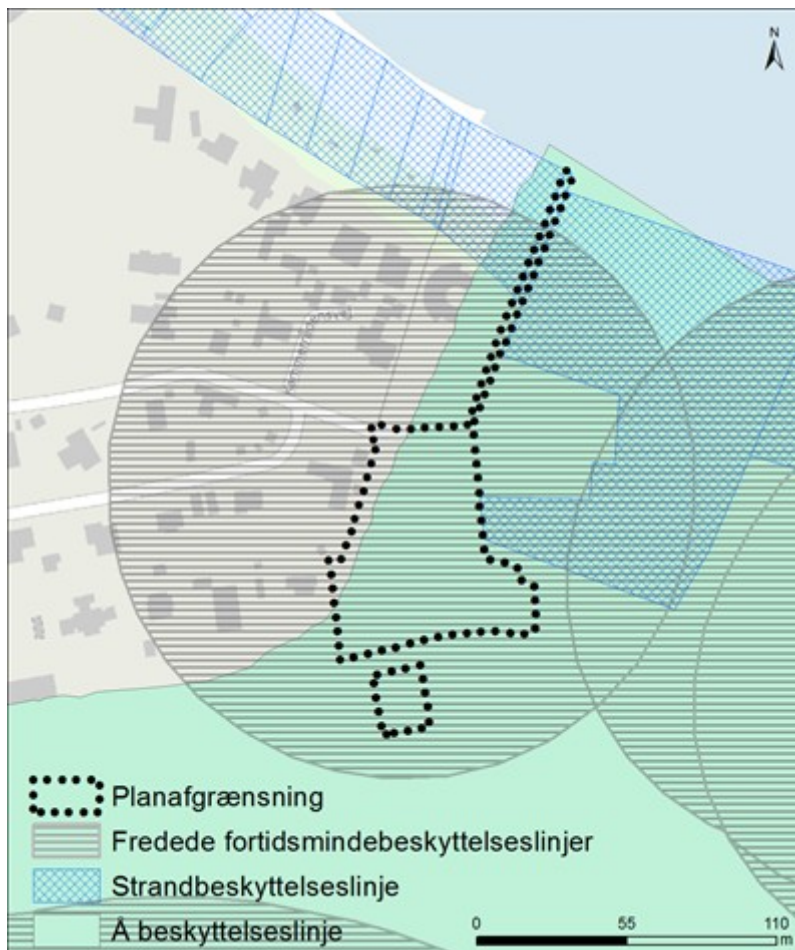
Den nordlige del af lokalplanens område er omfattet af en strandbeskyttelseslinje.

Strandbeskyttelseslinjen skal sikre kysterne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Beskyttelseszonen er som hovedregel 300 m. men er mindre på en række kyststrækninger, hvor der er bebyggelse. Den er registreret i matrikelregisteret og noteret i tingbogen på de enkelte ejendomme.

Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af de arealer, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning. Det kan også være forbudt at ændre anvendelse af en bygning, selv om bygningen ikke udadtil ændrer udseende.

Strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Lovbestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen finder du i Naturbeskyttelseslovens § 15.

Ændring af tilstanden inde for strandbeskyttelseslinjen kræver at Kystdirektoratet giver dispensation.



Kortet viser arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer.

### Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Gribskov Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

### Støj og andre miljøforhold

Se afsnittet om miljøvurdering.

### Lokalplanens virkeliggørelse

#### Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:



- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

### **Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

#### **Sikring af lokalplanens formål**

Efter offentliggørelsen af forslaget og indtil det er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

#### **Tilladelse før endelig vedtagelse**

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger/indsigelser er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde.

#### **Gyldighedsperiode**

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget, det vil sige indtil den 01.05.2024.

### **Sommerhusloven**

Traditionelle hoteller, vandrerhjem, bed & breakfast og lignende hoteldrift kan drives uden en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes. Det kræver dog en udlejningstilladelse, når der er tilknyttet fritliggende hytter/huse, og disse udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Hotelvirksomhed skal, uanset om der er tilknyttet fritliggende hytter/huse eller ikke, i øvrigt altid opfylde hotelbegrebet, hvilket vurderes af Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

## Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

ed udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Gribskov Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

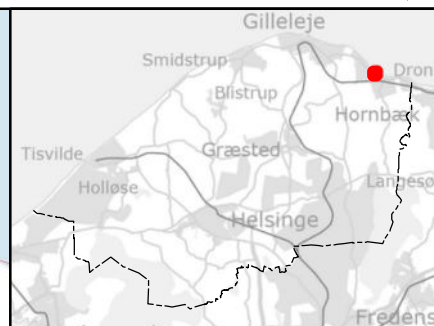
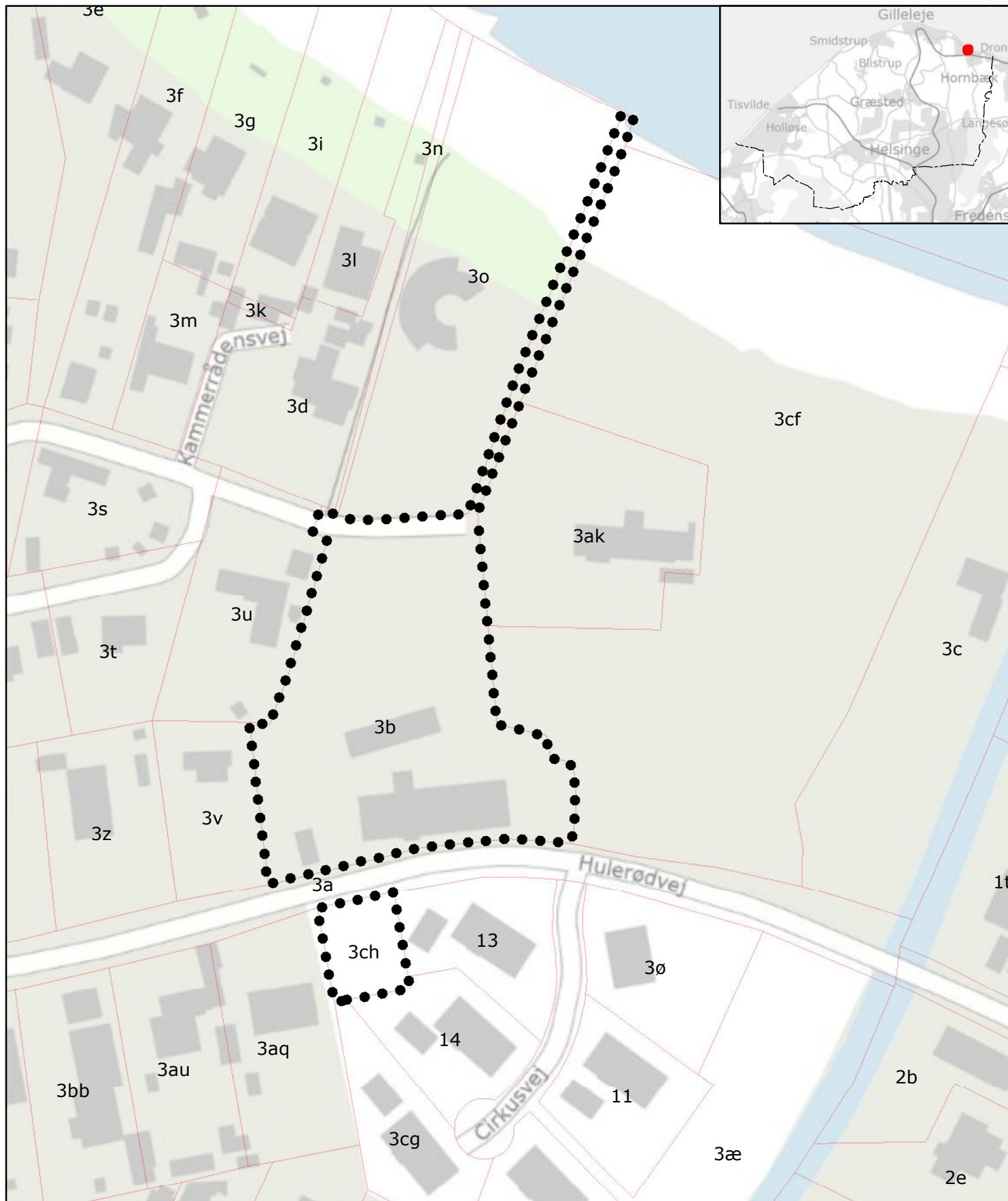
001 - 14.12.1920 - Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. vedr. matr. nr. 3b - H45
002 - 25.10.1928 - Dokument om forsynings-/ afløbsledninger mv. vedr. matr. nr. 3ch - A228
003 - 01.05.1930 - Dokument for færdselsret mv. vedr. matr. nr. 3b - G393
004 - 03.05.1937 - Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. vedr. 3ch - A228
005 - 27.08.1940 - Dokument om byggelinjer mv. vedr. matr. nr. 3b - H264
006 - 26.05.1943 - Dokument om fredning, vedr. matr. nr. 3b -A233
007 - 18.07.1944 - Dokument on udstykning mv., vedr. 3ch - I546


Ovenstående servitutter vurderes ikke at være i strid med bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Tilstandsservituten i §4 i servitut 001 14.12.1920 bestemmer at der på de i deklARATIONEN ommeldte ejendomme eller parceller herfra 'ingensinde' må drives hotel, restaurations-, beværtnings-, eller pensionatsvirksomhed, med undtagelse af den daværende af underskiverene ejede og drevne forretning Dronningmølles Hotel. Tilstandsservituten en aflyst i forbindelse med ikrafttræden af lokalplan 331.01.

## **Kort og bilag**

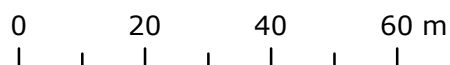
# Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning



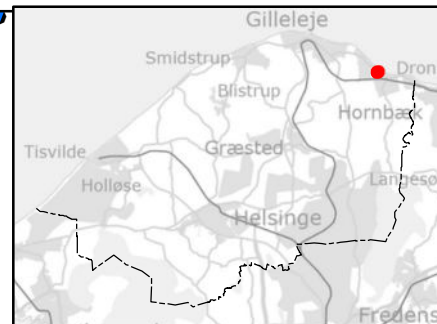
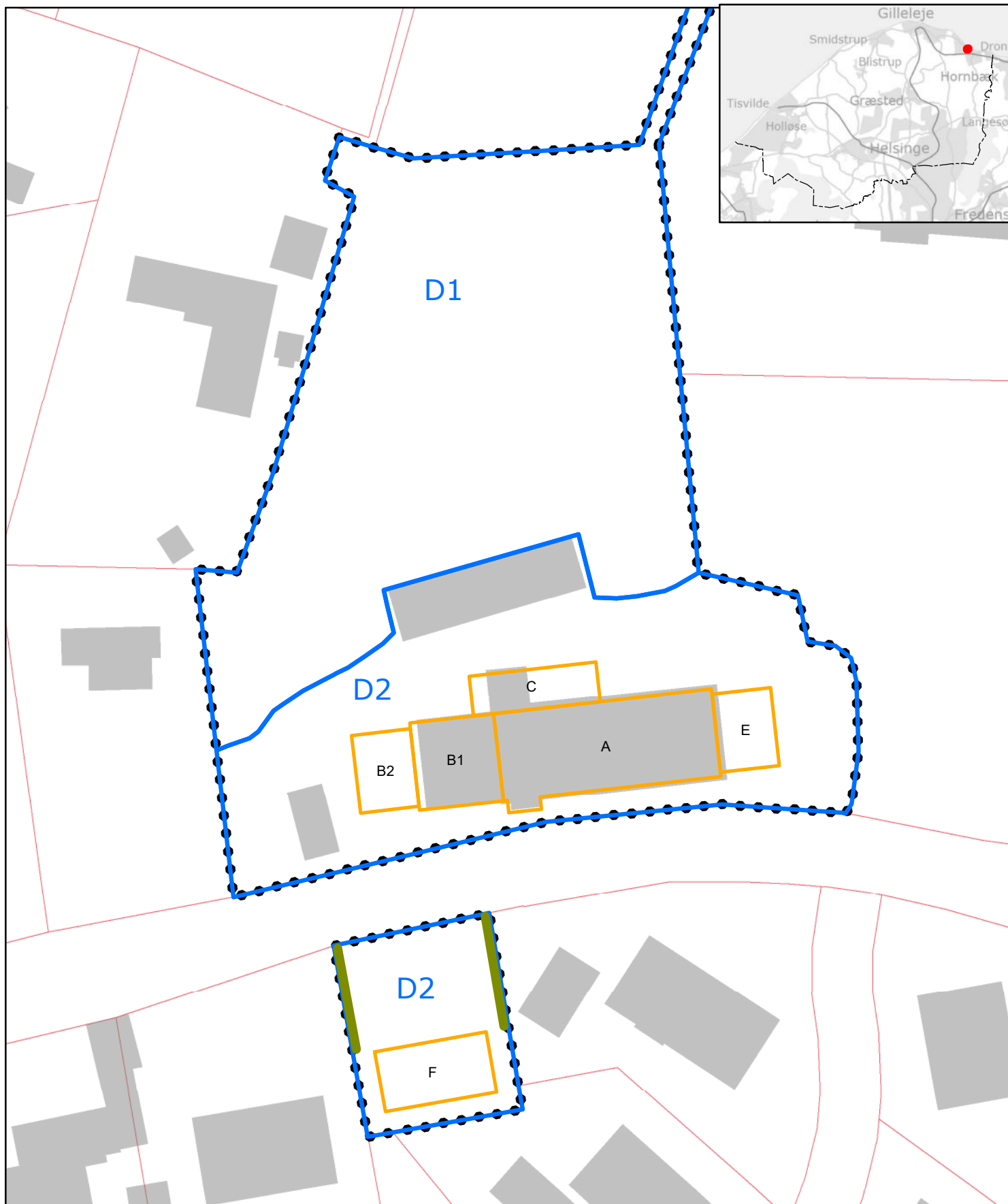
 Lokalplanafgrænsning

 Matrikelskel

## Lokalplan 331.03



# Kortbilag 2: Delområder og byggefelter

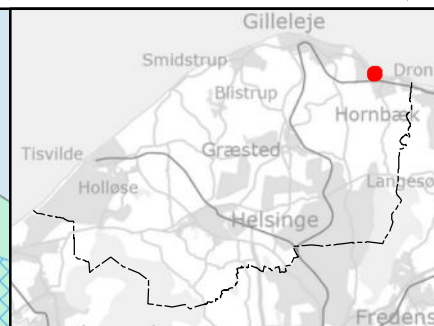
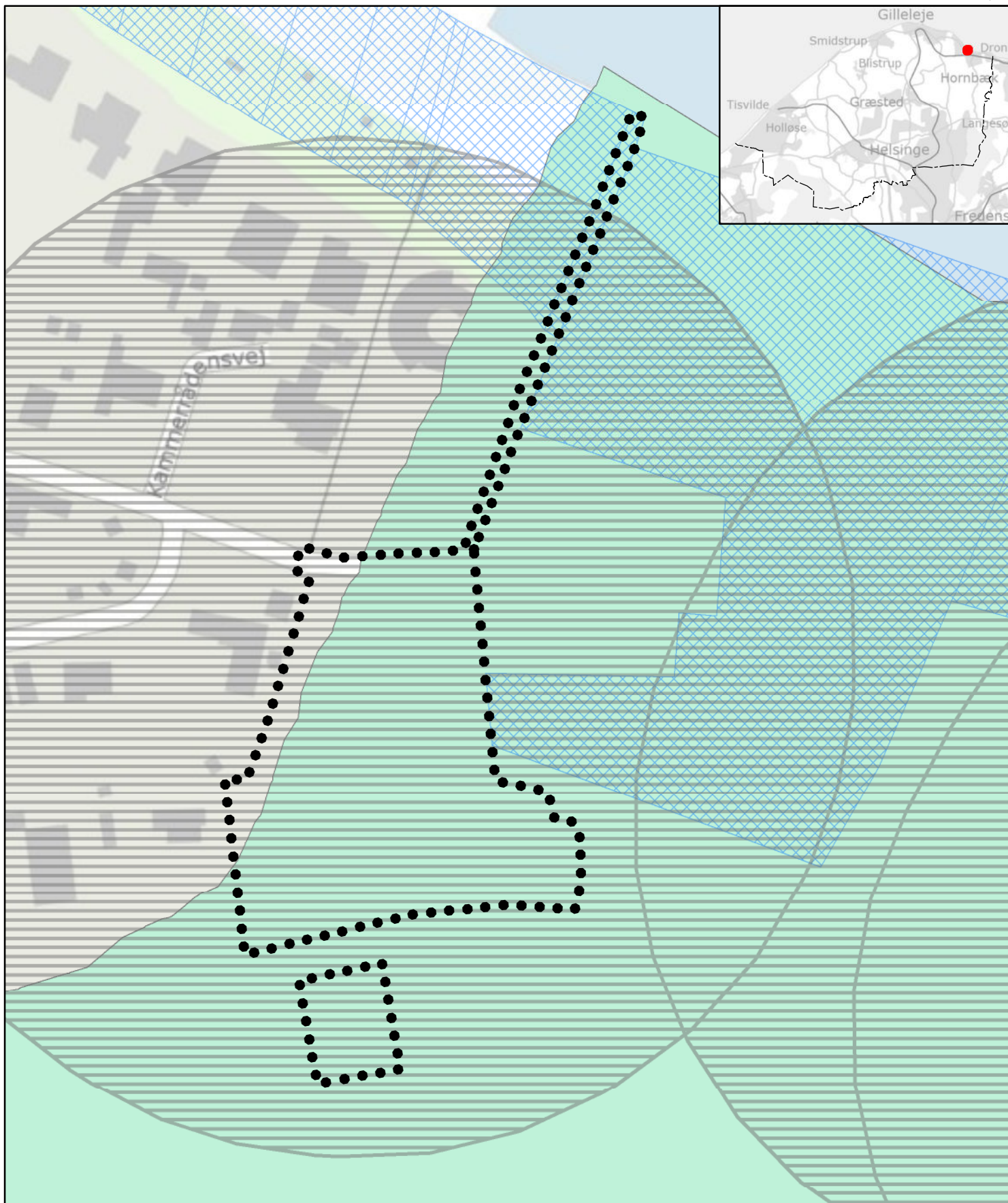






## Lokalplan 331.03

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Byggefelter
- Beplantning, jf. 8.4
- Matrikelskel



# Kortbilag 3: Beskyttelseslinjer

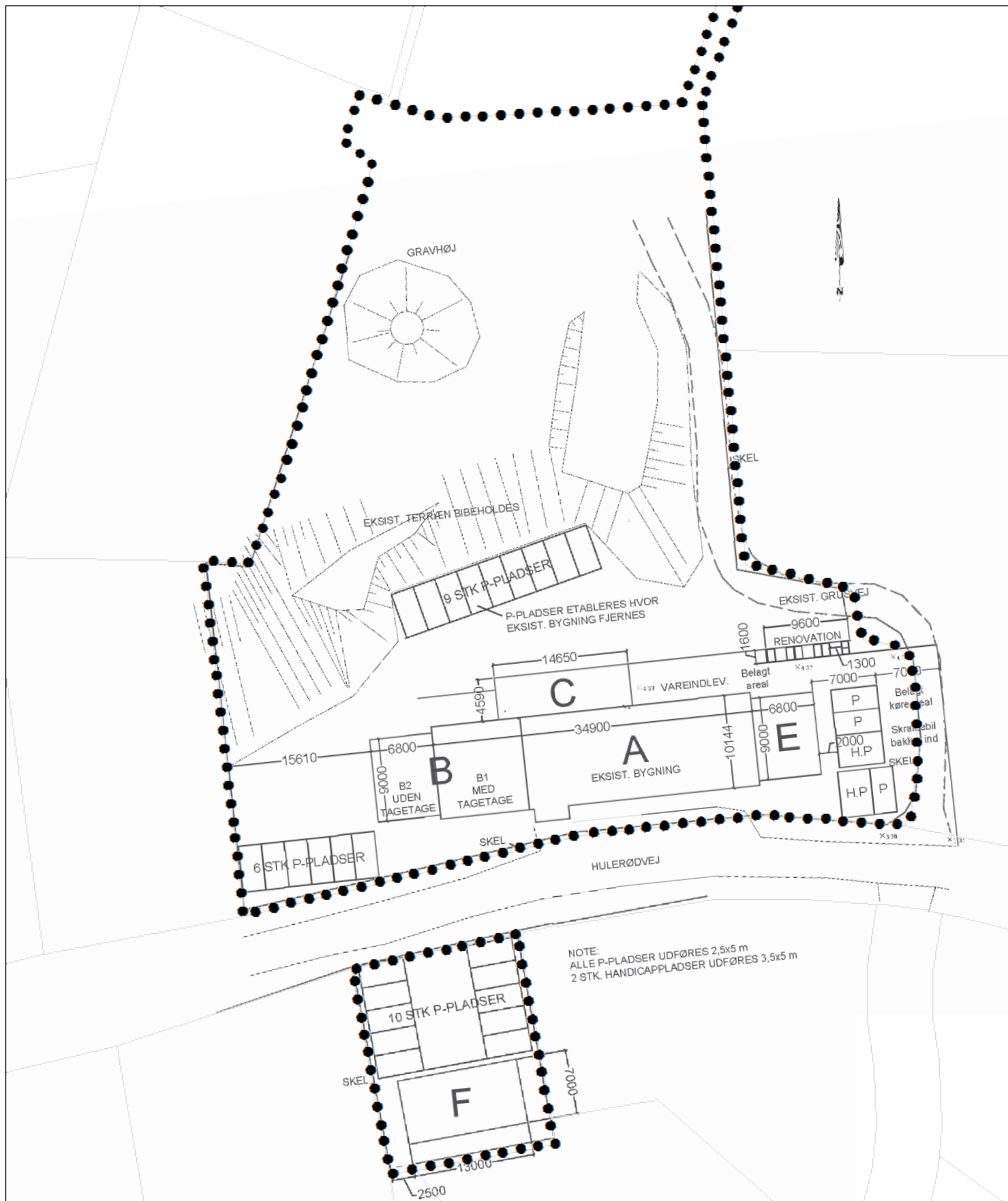



-  Lokalplanafgrænsning
-  Fredede fortidsmindebeskyttelseslinjer
-  Strandbeskyttelsesområde
-  Å beskyttelseslinje


## Lokalplan 331.03



# Kortbilag 4: Situationsplan



 Lokalplanafgrænsning

 Matrikelskel



# Miljørappport for lokalplan 331.03 og kommuneplantillæg 13

---

## **Hulerød Kro, Dronning Mølle**

Gribskov Kommune

Dato: 24. marts 2023



# Indhold

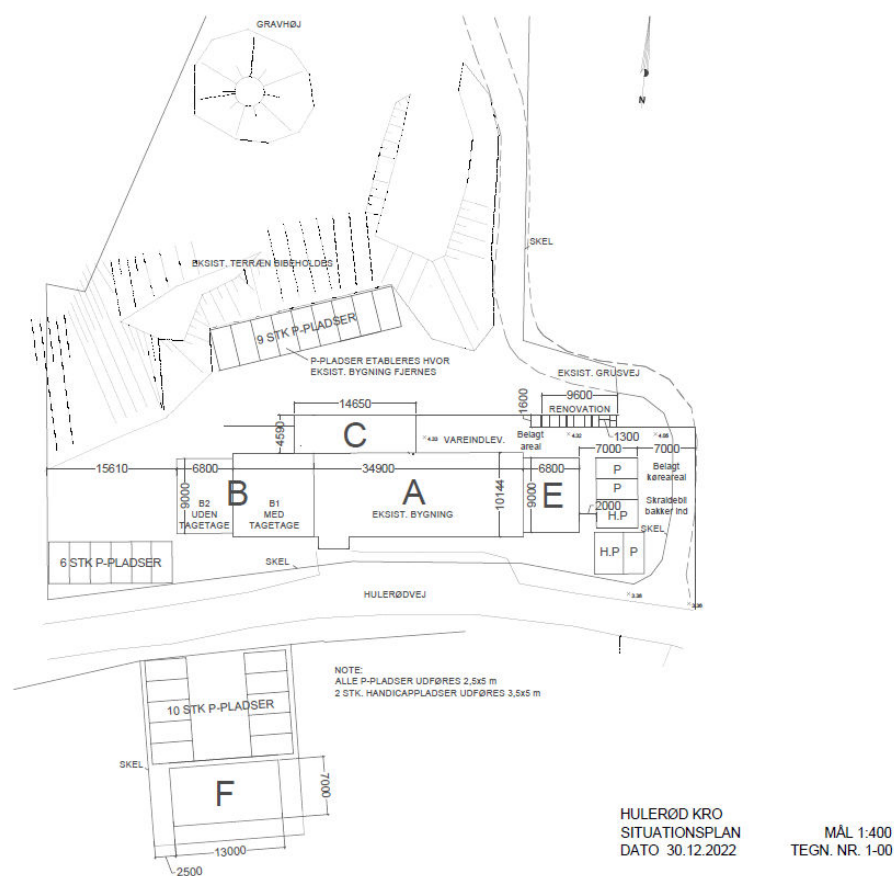
<b>1.</b>	<b>Indledning.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lovgrundlag.....	4
1.2	Rapportens opbygning .....	5
<b>2.</b>	<b>Ikke-teknisk resumé.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Metode .....</b>	<b>7</b>
3.1	Afgrænsning af miljørapporten .....	7
3.2	Miljøvurdering .....	8
3.3	Vurderingsmetode .....	8
3.4	Referencescenarie (0-alternativ) .....	8
3.5	Undersøgte alternativer .....	8
<b>4.</b>	<b>Planforhold .....</b>	<b>9</b>
4.1	Eksisterende planforhold.....	9
4.2	Fremtidige planforhold .....	10
<b>5.</b>	<b>Miljøvurdering.....</b>	<b>10</b>
5.1	Bilag IV-arter .....	10
5.2	Støj .....	14
5.3	Arkæologisk arv .....	19
<b>6.</b>	<b>Afværgeforanstaltninger .....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Overvågning og kumulative effekter .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Referencer.....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Bilag.....</b>	<b>23</b>

Forsidebillede: Omrids af lokalplan 331.01. Hulerød Kro i Dronning Mølle (Gribskov Kommune, 2021).

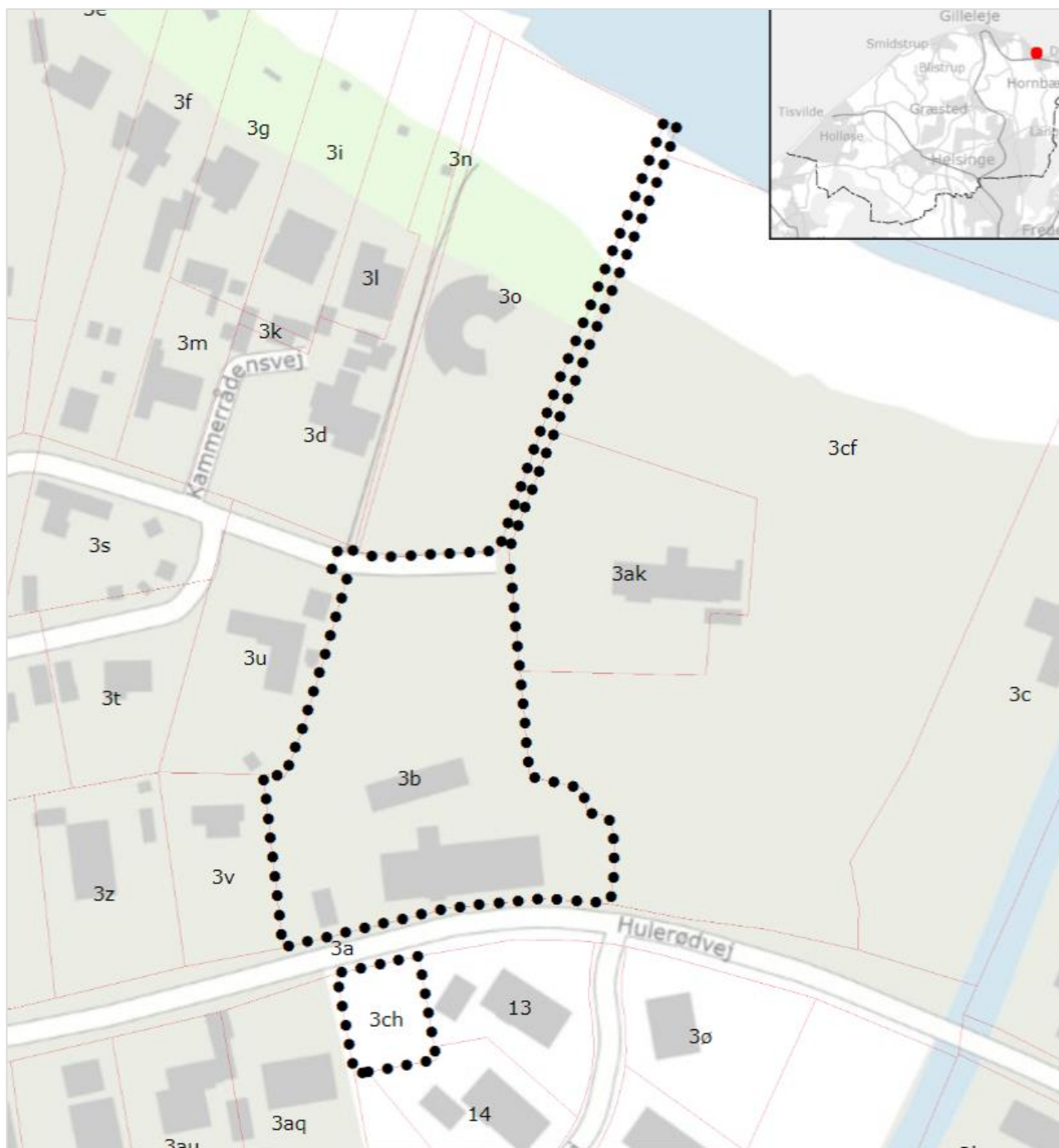
## 1. Indledning

Hulerød Kro har stået tomt en årrække, og den nye ejer ønsker at genåbne kroen og fortsætte driften af kroen, der ligger på Hulerødvej 15, vest for Dronningmølle. De øvrige ejendomme i området er både helårsboliger og sommerhusområde. Ejendommen for Hulerød Kro består af matr.nr. 3b, og syd for Hulerødvej matr.nr. 3ch Munkerup Gde., Søborg). Ejer ønsker at renovere kroen og vil i den forbindelse også opføre mindre tilbygninger ved kroen samt at opføre en ny bygning til ferieboliger syd for Hulerødvej, og nedrive to eksisterende bygninger.

Kroen ønskes fremover anvendt som kro med spising samt til mindre koncerter mv. som den også tidligere har været anvendt til. Der forventes 2-3 koncerter indendørs om måneden i sommermånederne (10-12 om året). Tidligere har der været koncerter på kroen med 100-150 gæster. På grund af ønsket om koncerter skiftes vinduerne til nye mere lydtætte, der reducerer støjgener. Evt. ønskes mulighed for at sælge is, sandwich og øl/vand mv. som "take away". Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt udendørs servering. På 1. sal af kroen er der i dag registreret en bolig. Denne ønskes ændret til ferieboliger. Desuden ønskes den nye bygning syd for Hulerødvej indrettet til ferieboliger. Der ønskes i alt 7-8 ferielejligheder. På Figur 1.1 og Figur 1.2 ses en oversigt over den ønskede ombygning og på Figur 1.2 ses en oversigt over matrikler, der indgår i lokalplanen. De ønskede ombygninger af kroen betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan 331.03, som erstatning for lokalplan 331.01 samt vedtages et nyt kommuneplantillæg for matriklerne 3b og 3ch Munkerup Gde., Søborg, der muliggør ombygningerne.



Figur 1.1: Plantegning over eksisterende krobygning og planer om udvidelse.



Figur 1.2: Oversigt over lokalplanens afgrænsning og matrikler ifølge forslag til lokalplan 331.03.

## 1.1 Lovgrundlag

Ifølge miljøvurderingsloven<sup>1</sup> skal der gennemføres en miljøvurdering af planer der udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation,

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse, hvis disse fastlægger rammerne for anlægstilladelser til projekter på lovens bilag 1 eller 2, kan påvirke et internationalt beskyttelsesområde eller vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. lovens stk. 2). Ifølge lovens §8 stk. 2 nr. 2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af om planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, hvis den fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Gribskov Kommune har foretaget en screening og vurderet, at lokalplanen for Hulerød Kro er omfattet af kravet om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven §8 stk. 2, nr. 2, da planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få indvirkning på miljøet.

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger som med rimelig kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til hvor detaljeret planen er.

## 1.2 Rapportens opbygning

Rapporten indeholder indledningsvist et ikke-teknisk resumé samt et metodeafsnit og beskrivelse af eksisterende og kommende planforhold. Derefter følger en miljøvurdering af de miljøemner, som ifølge afgrænsningsnotatet skal indgå i miljørapporten for Hulerød. Til sidst gennemgås evt. kumulative påvirkninger, afværgeforanstaltninger og overvågning.

## 2. Ikke-teknisk resumé

Der er fremsat ønske om, at genåbne Hulerød Kro som har været lukket i en årrække. I lokalplanen stilles krav om, at der skal værnes om den særlige historie der knytter sig til Kroen, hvilket betyder, at anvendelsen er begrænset til bl.a. kro, restaurant- og hotelvirksomhed med tilhørende kursusvirksomhed, musikarrangementer eller aktiviteter i forbindelse med den primære anvendelse.

Der ønskes at fortage nogle ombygninger af kroens bygninger, som ikke er omfattet af den eksisterende lokalplan, og der skal derfor udarbejdes et ny lokalplan og et tillæg til kommuneplanen. Ved vedtagelse af et nyt kommuneplantillæg bliver det muligt at opføre byggeri på op til 10 meter i to etager. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en tilbygning til den eksisterende krobygning med udnyttet tagetage, i lighed med den eksisterende krobygning. Ligeledes gives tilladelse til at opføre en parkeringsplads nord for kroen samt etablere enkelte ferieboliger på 1. sal samt i nybyggeri syd for Hulerødvej.

I kroen vil der være indendørsservering, og i løbet af sommeren vil der afholdes indendørs koncerter.

I afgrænsningsnotatet er det vurderet, at de emner som skal indgå i denne miljørapport er bilag VI arter, støj og Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde).

### Bilag VI-arter

Ved at implementere afværgeforanstaltninger, kan man sikre at lokalplanen - med den beskrevne ombygning af kroen - ikke vil forringe området vedvarende økologiske funktionalitet som yngle- og rasteområder for flagermus.

### Støj

Der vil blive generet støj fra kroen, særligt i forbindelse med afholdelse af indendørs musikarrangementer. Ved at etablere de rette forbyggende foranstaltninger og fokusere på støj i den daglige drift af kroen, så kan det ud

fra standardstøjdata og standardbetragtninger sandsynliggøres, at det vil være muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

På baggrund af støjvurderingerne fastsættes ikke et areal til udeservering vest for kroen. Hvis der i en senere fase ønskes udeservering, skal det forud for dette vurderes, om den samlede støjemission fra virksomheden (herunder drift, udeservering, evt. koncerter, ventilation, kørsel/bildøre på ejendommen mv.) kan overholde Miljøstyrelsens grænseværdier ved de nærmeste boliger.

Påvirkningen fra trafikstøj vurderes at være ubetydelig.

#### Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde)

Nord for Kroen ligger en gravhøj. Det skitserede projekt i lokalplanen vil medføre, at den nuværende nærmeste bygning fjernes således at bygningsmassens afstand til gravhøj og hulvej øges. Det vurderes at den samlede påvirkning af fortidsmindet er ubetydelig.

Miljøvurderingen viser, at der er indvirkninger på miljøet, og der derfor er behov for at gennemføre afværgeforanstaltninger for at reducere den miljømæssige påvirkning som ombygningen af kroen kan medføre i forhold til bilag IV-arter samt at der kan være behov for at etablere afværgeforanstaltninger i forhold til støj.

Med de nævnte foranstaltninger kan planforslaget vedtages ved indarbejdelse af afværgeforanstaltninger i lokalplanen, der senere kan indarbejdes i en byggetilladelse.

### 3. Metode

#### 3.1 Afgrænsning af miljørapporten

Ifølge miljøvurderingslovens §11 skal der forud for udarbejdelse af en miljørapport foretages en afgrænsning af miljørapportens indhold, ved udarbejdelse af et afgrænsningsnotat ud fra de emner, der er nævnt i miljøvurderingslovens bilag 4. Afgrænsningsnotatet for Hulerød Kro er vedlagt i bilag 1.

Afgrænsningsnotatet har været sendt i høring hos nedenstående berørte myndigheder i perioden 22. december 2022 til 6. januar 2023:

- Kystdirektoratet
- Miljøstyrelsen
- Museum Nordsjælland/slots- og kulturstyrelsen
- Natur og vand, v/Gribskov Kommune
- Myndighed for fortidsmindebeskyttelseslinjen v/Gribskov Kommune
- Myndighed for åbeskyttelseslinjen v/Gribskov Kommune
- Spildevandsmyndigheden v/Gribskov Kommune
- Vej-teamet v/Gribskov Kommune
- Miljø-teamet v/Gribskov Kommune
- Byggesagsbehandler/BYG v/Gribskov Kommune

Der er indkommet følgende bemærkninger, som er forkortet nedenfor:

- **Myndighed for fortidsmindebeskyttelseslinjen:** Forholdet til fortidsmindebeskyttelseslinjen behandles parallelt med lokalplansforslaget. Det er umiddelbart vurderet, at udvidelsen af kroen modsvares af, at den nuværende nærmeste bygning fjernes, således at bygningsmassens afstand til gravhøj og hulvej øges.
- **Miljøteamet, Gribskov:** Enighed om at støj fra trafik, koncerter, servering og drift bør vurderes.

Tabel 3.1 indeholder en oversigt over de miljøemner, der ifølge afgrænsningen samt efter afsluttet høring vurderes at skulle indgå i denne miljørapport samt vurderingskriterierne og databehovet, der danner grundlag for vurderingerne. Omfanget af de data og beregninger som inddrages vurderes at være tilstrækkeligt til at miljøvurdere lokalplan og kommuneplantillæg på det givne planniveau.

Tabel 3.1: Miljøemner der skal indgå i miljørapporten jf. afgrænsningsnotatet.

Miljøemner	Vurderingskriterier	Data
Bilag IV arter	Det vurderes i hvilken grad de aktiviteter lokalplanen giver mulighed for påvirker bilag IV-arters raste- og yngleområder.	Flagermusundersøgelse og naturbasen.dk, arter.dk, naturdata.dk og Novana artsovervågning.
Støj	Det undersøges hvordan støj fra udbygning af kroen kan påvirke de nærmeste naboer	Miljøstyrelsens vejledning vedr. Støj og lugt fra restaurationer Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ÖAL-Guideline vedrørende støj fra gæster i restaurationer og lign.
Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde)	Det vurderes kvalitativt om projektet vil påvirke fortidsmindet.	Slots- og Kulturstyrelsens side om Frededefortidsminder.dk

### 3.2 Miljøvurdering

Som nævnt i afsnit 1.1 har Gribskov Kommune vurderet, at lokalplanen for Hulerød Kro er omfattet af kravet om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven §8 stk. 2, nr. 2, da planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få indvirkning på miljøet.

Miljørapporten skal indeholde en vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen, samt en beskrivelse påtænkte foranstaltninger for at reducere de miljømæssige påvirkninger og eventuelle overvågningsordninger.

### 3.3 Vurderingsmetode

Vurderingen af påvirkningerne på miljøet gennemføres i henhold til miljøvurderingslovens regler og det danske lov- og regelgrundlag og er baseret på kvalitative og kvantitative oplysninger. Der er anvendt følgende metode, som sikrer, at vurdering af miljøpåvirkningerne er baseret på ensartede termer for at øge gennemsigtigheden af de udførte miljøvurderinger:

- **Ingen / ubetydelig påvirkning:** Påvirkninger som er lokalt afgrænsede, ukomplicerede, kortvarige eller uden langtidseffekt og helt uden irreversible effekter. Eller der forekommer ingen påvirkning i forhold til referencescenariet. Afværgeforanstaltninger er ikke nødvendige.
- **Mindre påvirkning:** Påvirkninger, som kan have et vist omfang eller kompleksitet, en vis varighed ud over helt kortvarige effekter, og som har en vis sandsynlighed for at indtræde, men med stor sandsynlighed ikke medfører irreversible skader. Afværgeforanstaltninger er ikke nødvendige.
- **Moderat påvirkning:** Påvirkninger, som enten har et relativt stort omfang eller langvarig karakter, sker med tilbagevendende hyppighed eller er relativt sandsynlige og måske kan give visse irreversible, men helt lokale skader. Afværgeforanstaltninger kan overvejes.
- **Omfattende / væsentlig påvirkning:** Påvirkninger som har stort omfang og/eller langvarig karakter, er hyppigt forekommende eller sandsynlige, og der vil være mulighed for irreversible skader i betydeligt omfang. Afværgeforanstaltninger bør overvejes.

### 3.4 Referencescenarie (0-alternativ)

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven redegøre for alternativer, herunder referencescenariet (0-alternativ), hvilket vil sige den situation, hvor lokalplanen og kommuneplantillæg ikke vedtages. Vedtages lokalplanforslaget ikke, vil det ikke være muligt at ombygge kroen, som ønsket. Det vil dog stadig være muligt at drive ejendommen som kro, da den nuværende lokalplan også fastlægger, at den primære anvendelse er erhvervsformål som kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv.

Såfremt den nye lokalplan ikke vedtages vil det ikke være muligt at ombygge kroen som nævnt, og de nævnte miljøpåvirkninger i denne rapport vil ikke forekomme.

### 3.5 Undersøgte alternativer

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønsker fra grundejer om at restaurere og ombygge Hulerød Kro. Miljørapporten indeholder på den baggrund kun en vurdering af det vedtagne forslag og ikke af alternativer.

## 4. Planforhold

### 4.1 Eksisterende planforhold

Hulerød Kro er omfattet af Kommuneplanramme 2.S.05 for sommerhusområde ved Hulerød Kro, der udlægger området til sommerhusområde med specifik anvendelse som sommerhusområde og erhvervsformål som kro, vandrehjem, restaurations- og hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv med tilhørende ferieboliger til kortvarige ophold (Gribskov Kommune, 2021). Den maksimale bebyggelsesprocent er 20 og maksimalt antal etager er 1,5 og 8,5 m højde.

Af kommuneplanrammen fremgår desuden, at de kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter samt værdifuld vegetation skal søges bevaret, således at sommerhusområde 2.S.05 indgår som helhed i det omkringliggende sommerhusområde 2.S.01 og det tilstødende rekreative område 2.R.06.



Figur 4.1: Kommuneplanramme 2.S.05 for Hulerød Kro (Gribskov Kommune, 2021).

Hulerød Kro er omfattet af lokalplan 311.01, der er vedtaget i 2009, bl.a. med det formål at værne om den særlige historie der knytter sig til Hulerød Kro, og for at fastsætte rammerne for områdets anvendelse, som er begrænset til erhvervsformål som bl.a. kro, restaurations- og hotelvirksomhed med tilhørende kursusvirksomhed, musikarrangementer eller aktiviteter i forbindelse med den primære anvendelse. Derudover er det tilladt at opføre ferieboliger til kortvarige ophold i tilknytning til områdets primære anvendelse (Gribskov Kommune, 2021).

Den eksisterende lokalplan fastsætter desuden en række bestemmelser om adgangsforhold, bebyggelsens placering og omfang samt bebyggelsens ydre fremtræden mv.

Da de ønskede ændringer af byggeri ikke kan rummes inden for de eksisterende bestemmelser i lokalplan 331.01, skal der udarbejdes en ny lokalplan og et nyt kommuneplantillæg.



## 4.2 Fremtidige planforhold

### 4.2.1 Kommuneplantillæg 13 og lokalplan 331.03

Vedtagelse af et nyt kommuneplantillægget medfører, at det bliver muligt at opføre byggeri på op til 10 meter i to etager. Lokalplan 331.03 giver mulighed for at opføre en tilbygning til den eksisterende krobygning med udnyttet tagetage, i lighed med den eksisterende krobygning. Da den eksisterende krobygning er knap 10 meter høj skal kommuneplanrammen også give mulighed for opførelse af byggeri i op til 10 meters højde.

De øvrige dele af kommuneplanrammen er ikke ændret i forhold til Kommuneplan 2021-33 (Gribskov Kommune, 2021).

Forslag til Lokalplan 331.03 for Hulerød Kro giver mulighed for opførelse af to tilbygninger med tagterrasse, i forhold til den tidligere lokalplan. Da en tagterrasse på mere end 20 m<sup>2</sup> tæller med som en ekstra etage er kommuneplanrammen ændret, så den giver mulighed for byggeri i 2 etager samt at forlænge den eksisterende bygning som vist på Figur 1.1. Ligeledes gives tilladelse til at opføre en parkeringsplads nord for kroen samt etablere enkelte ferieboliger på 1. sal samt syd for Hulerødvej.

### 4.2.2 Forholdet til anden planlægning

Tillægget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019, hvor byudviklingen skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Desuden skal sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til feriemål. Kommuneplanrammen fastholdes som sommerhusområde med specifik anvendelse som ferie- og kongrescenter, øvrige ferie- og fritidsformål.

En række øvrige planer som Vandplaner, Vandhandleplaner, Råstofplan og Natura 2000 planer, udarbejdet af øvrige myndigheder, fastlægger rammerne for udviklingen på en række fagområder. Det vurderes, at forslag til lokalplan er i overensstemmelse med disse.

Der er forud for forslaget om lokalplanen udarbejdet en væsentlighedsvurdering i forhold til det nærmeste Natura 2000 område, der fastlægger, at der ikke sker en påvirkning af det nærmeste Natura 2000, og det kan derfor afvises, at vedtagelsen af planforslaget påvirker Natura 2000 området væsentligt. Ifølge væsentlighedsvurderingen kan det dog ikke afvises, at planforslaget påvirker yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Denne miljøvurdering indeholder derfor udelukkende en vurdering i forhold til påvirkningen af bilag IV-arter.

Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan og gennemførelse af projektet ændrer ikke på forholdene i Gribskov Kommunes Spildevandsplan 2022-2025 og Affaldsplan 2019-2030.

## 5. Miljøvurdering

I dette kapitel beskrives den sandsynlige indvirkning på de miljøforhold, som på grundlag af afgrænsningsnotatet vurderes at kunne blive påvirket.

### 5.1 Bilag IV-arter

#### 5.1.1 Lovgivning og metode

En plan kan ikke vedtages før det kan afvises at planen ikke er i strid med den strenge beskyttelsesordning af arter på habitatdirektivets bilag IV, jf. § 7 stk. 1 i planhabitatbekendtgørelsen<sup>2</sup>. Der skal derfor, før planen

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 - Planhabitatbekendtgørelsen

vedtages, foretages en vurdering af om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er oplistet på habitatdirektivets bilag IV.

Bilag-IV arternes beskyttelse har hjemmel i habitatdirektivets artikel 12<sup>3</sup> og er implementeret i naturbeskyttelsesloven, og artsfredningsbekendtgørelsen, og omfatter forbud mod følgende:

- Forsætlig indfangning eller drab af enheder af arter
- Forsætlig forstyrrelse af arter i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer
- Forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder

Bestemmelsen varetager dermed dels en individbeskyttelse af de enkelte arter i forhold til forbuddet mod forsætlig forstyrrelse, indfangning og drab samt en levestedsbeskyttelse af arternes yngle- og rasteområder. Der kan således ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til planer og projekter, som er i strid med ovennævnte beskyttelse af bilag IV-arter, herunder alle arter af flagermus.

For at vurdere lokalplanens eventuelle påvirkning af bilag IV arter, er der indhentet eksisterende data over bilag IV-arter i området, samt relevante natur-undersøgelser. Der er indhentet oplysninger fra følgende:

- **Det nationale overvågningsprogram af vand og natur, NOVANA<sup>4</sup>:** DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, Aarhus Universitet varetager den statslige overvågning af Danmarks natur, hvor der løbende udgives rapporter med resultater af den udførte overvågning, for at imødekomme nationale og internationale behov og forpligtelser. Overvågningen af arter er baseret på et 10x10 km kvadrat net, hvor forekomsten af arter er undersøgt i udvalgte kvadrater. Flagermus er senest undersøgt i perioden 2012-2017 og afrapporteret i 2020.
- **Arter.dk<sup>5</sup>, Naturdata<sup>6</sup> og NaturBasen<sup>7</sup>:** Arter.dk er en offentligt tilgængelig database med artsregistreringer fra både private og offentlige kilder. Naturdata indeholder observationer fra myndighedernes naturregistreringer. NaturBasen er ligeledes en offentligt tilgængelig database med private artsregistreringer, hvor data fremsøges med NIRAS licens E03/2014.
- **Undersøgelse af flagermus ved Hulerød Kro i september 2022<sup>8</sup>.** Undersøgelsen blev udført af Amphicon i september 2022, for at registrere eventuelle forekomster af flagermus, samt undersøge forekomsten af egnede yngle- og rasteområder for flagermus inden for arealet. Derudover blev en eventuel påvirkning af flagermus ved en realisering af det planlagte projekt estimeret.
- **Væsentlighedsvurdering af lokalplan nr. 331.03 og kommuneplantillæg nr.13<sup>9</sup>.** Gribskov Kommune har udarbejdet væsentlighedsvurdering af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

<sup>3</sup> EU, Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992.

<sup>4</sup> DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, Aarhus Universitet. (2020). Arter 2012-2017, NOVANA. Videnskabelig rapport nr. 358.

<sup>5</sup> Miljøstyrelsen, SNM, Naturhistorisk Museum Aarhus & DanBIF. (2023). [www.arter.dk](http://www.arter.dk).

<sup>6</sup> Naturdata (Danmarks Miljøportal, 2023) [www.https://naturdata.miljoportal.dk/](https://naturdata.miljoportal.dk/)

<sup>7</sup> NaturBasen. (2022). licens: E03/2014. [www.naturbasen.dk](http://www.naturbasen.dk).

<sup>8</sup> Amphicon (2022), Undersøgelse af flagermus ved Hulerød Kro i september 2022 (udført for Gribskov Kommune)

<sup>9</sup> Væsentlighedsvurdering af lokalplan nr. 331.03 og kommuneplantillæg nr.13, Gribskov Kommune 2022.

### 5.1.2 Eksisterende forhold

Der er ikke, i de undersøgte databaser af artsobservationer, registreringer af bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Nærmeste registrering er grøn mosaikguldsmed, som er registreret ca. 700 m væk, og en ældre observation af stor vandsalamander i et vandhul ca. 1 km væk. Ved Nakkehoved Fyr (1,5 km væk) er brunflagermus tidligere registreret. At der ikke findes flere observationer af flagermus og andre bilag IV-arter i nærheden, skal ikke tolkes som om arterne ikke kan forekomme, men er sandsynligvis et udtryk for at arterne ikke tidligere er eftersøgt i området. Dette er den udførte flagermusundersøgelse et bevis på. Tabel 5.1 viser en oversigt over de arter af flagermus der forventes at kunne forekomme i de nærliggende områder.

Ved undersøgelsen af flagermus ved Hulerød Kro i september 2022, blev der registreret to flyvende arter indenfor lokalplanområdet; dværgflagermus og brunflagermus. Undersøgelsen fandt desuden at lokalplanområdet var et egnet jagtområde for de to registrerede arter, og at der ved grundigere undersøgelser, der inkluderer sommerperioden, sandsynligvis vil blive registreret flere arter. Brunflagermus benytter kun træer, men relevante arter der kan forekomme i området og raster i bygninger er ifølge rapporten skimmelflagermus og troldflagermus. Derudover fandt undersøgelsen at kroens bygninger ikke var egnede som overvintringssted for flagermus, men at kroens bygninger kan være egnet som ynglelokalitet.

Tabel 5.1: Oversigt over de arter af flagermus som potentielt kan forekomme i området omkring Hulerød Kro, samt deres sommerkvarter, vinterkvarter og flyvehøjde (Novana rapport 358, 2020). Arter med \* er registreret i området i september 2022.

Art	Sommerkvarter	Vinterkvarter	Flyvehøjde
<b>Vandflagermus</b> <i>Myotis daubetonii</i>	Hule træer.	Under jorden i form af kalkminer, gamle brønde mm. Hule træer.	Følger i meget høj grad ledelinjer i landskabet og jager helt tæt over vandflader.
<b>Troldflagermus</b> <i>Pipistrellus nathusii</i>	Hule træer og bygninger.	Hule træer og bygninger.	Følger overvejende ledelinjer i landskabet i flere højder, men sjældent i lav højde.
<b>Dværgflagermus*</b> <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Hule træer og bygninger.	Hule træer og bygninger.	Flyver både tæt på vegetationen og følger landskabselementer samt i frie rum.
<b>Brunflagermus*</b> <i>Nyctalus noctula</i>	Hule træer.	Hule træer.	Flyver overvejende højt i frie luftrum.
<b>Sydflagermus</b> <i>Eptesicus serotinus</i>	Bygninger.	Bygninger.	Meget varierende, mellem 2-20 meters højde.
<b>Skimmelflagermus</b> <i>Vespertilio murinus</i>	Bygninger.	Bygninger.	Flyver ofte i højde med belysning, ofte vebelysning.
<b>Pipistrelflagermus</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Bygninger.	Bygninger.	Følger i nogen grad ledelinjer i landskabet, men følger især vegetation. Flyver i mange forskellige højder.

### 5.1.3 Vurdering af påvirkning af bilag IV-arter

Der er for dette planforslag udarbejdet en væsentlighedsvurdering af Gribskov Kommune, som vurderer at vedtagelse af lokalplanen ikke påvirker det nærmeste Natura 2000 område væsentligt. Derfor er vurdering af påvirkning af Natura 2000-områder ikke inkluderet i denne miljørapports afgrænsning. Det blev i væsentlighedsvurderingen vurderet, at det – på baggrund af den udførte flagermusundersøgelse - ikke kan udelukkes, at lokaliteter inden for lokalplanområdet benyttes af flagermus. Derfor kan planforslaget ikke vedtages, før det er vurderet hvilken påvirkning lokalplanforslaget vil have på flagermus, og om den vil være i strid med

beskyttelsesbestemmelserne for bilag IV-arter. I disse tilfælde skal det undersøges, om påvirkning kan undgås ved at iværksætte afværgeforanstaltninger.

En realisering af lokalplanen vil, med de aktiviteter der beskrives i form af nedrivning af bygningsdele og ombygning, kunne påvirke de eventuelle forekomster af flagermus, som kan benytte kroens bygninger som ynglelokalitet. Da projekter og planer ikke må kunne påvirke flagermus negativt, skal der, indtil det kan afklares om bygningerne faktisk benyttes, tages udgangspunkt i et forsigtighedsprincip, således at man forudsætter at kroen benyttes af flagermus.

Om bygningerne benyttes som raste- og ynglelokalitet vil kunne afklares ved yderligere undersøgelser i ynglesæsonen (slut-juni til start-august), hvor eventuelle flagermus vil være til stede i bygningerne.

Bestemmelserne i habitatbekendtgørelsen er ikke til hinder for, at der kan foretages indgreb i områder, som rummer yngle- eller rastesteder for beskyttede arter som eksempelvis flagermus. Det er imidlertid afgørende, at man i så fald – f.eks. ved hjælp af afværgeforanstaltninger – undgår såvel midlertidig som permanent forringelse af områdernes vedvarende økologiske funktion for de berørte arter. Dette fremgår af både danske og europæiske vejledninger<sup>10</sup>, og betegnes som kravet om opretholdelse af vedvarende eller fortsat økologisk funktionalitet.

#### 5.1.3.1 Afværgeforanstaltninger

Hvilken påvirkning ombygningen af kroen har på en eventuel lokal flagermusbestand, er afhængig af hvornår arbejdet igangsættes, som igen påvirker behovet for afværge-tiltag (se eksempler på mulige afværgeforanstaltninger i afsnit 5.1.3.2):

#### 1) Igangsætning af ombygning inden ynglesæsonen

Hvis man ønsker at igangsætte arbejdet inden man kan foretage en flagermusundersøgelse i ynglesæsonen, skal der:

- a) Iværksættes afværgeforanstaltninger før byggeriets start, der sikrer, at der til erstatning for de tabte yngle- og rastesteder som bygeaktiviteterne medfører, opsættes nye alternative yngle- og rastesteder som flagermus kan benytte i stedet for de oprindelige.
- b) Bygningsdele der er påvirket af ombygning, undergår en grundig inspektion af en flagermus-kyndig, der nærmere vurderer hvilke bestemte bygningsdele der faktisk er egnede som raste- og ynglelokalitet, og hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige at iværksætte.

#### 2) Igangsætning af ombygningen i ynglesæsonen

- a) Hvis en flagermusundersøgelse viser at bygningerne benyttes af flagermus, kan ombygningen først igangsættes efter at flagermus har forladt bygningen, og nødvendige afværgetiltag skal iværksættes for, at opretholde den vedvarende økologiske funktionalitet af raste- og ynglelokaliteter.
- b) Hvis flagermusundersøgelsen i ynglesæsonen ikke finder flagermus i bygningerne, kan ombygningen igangsættes. Det skal dog alligevel ved undersøgelsen vurderes, om der findes egnede (men ubenyttede) ynglelokaliteter i bygningen, som der skal planlægges afværgetiltag for.

#### 3) Igangsætning efter ynglesæsonen.

- a) Her gælder samme forholdsregler som under pkt. 1, dog med den tilføjelse, at det ved en undersøgelse inden igangsættelse af ombygning, skal sikres, at eventuelle flagermus har forladt bygningen.

<sup>10</sup> Forvaltningsplan for flagermus - Naturstyrelsen, Miljøministeriet 2013 <https://www2.mst.dk/Udgiv/publikationer/2013/flagermus.pdf>

### 5.1.3.2 Eksempler på afværgetiltag

Mulige afværgeforanstaltninger kan bestå i opsætning af flagermuskasser, veteranisering af træer (skabe hulheder i træstammer) og placering af egentlige flagermus-huse. Den bedste form for afværge vil sandsynligvis bestå i at bevare muligheden for, at flagermus kan benytte den bygning de er vant til at benytte, og derfor kan man i forbindelse med ombygningen indbygge mulige rastemuligheder i huset. Der findes specielle indbygningssten man kan bygge ind i murværk der indeholder rastesteder, og bestemte metoder der skaber rastesteder under taget, hvor det sikres at flagermus ikke har videre adgang til huset, men holdes i et begrænset hulrum tæt ved f.eks. tagudhæng. I alle tilfælde bør afværgeforanstaltninger iværksættes med rådgivning fra en flagermusekspert, der forinden vurderer omfanget af det konkrete behov på baggrund af nærmere undersøgelser.

Det vurderes at lokalplanområdet ikke udgør et egnet habitat for andre bilag IV-arter end flagermus.

### 5.1.4 Sammenfattende vurdering af påvirkning af bilag IV-arter

Sammenfattende vurderes det, at lokalplanen kan vedtages, hvis det sikres, at der tages højde for de nødvendige foranstaltninger, der er beskrevet i det ovenstående. En implementering af de nødvendige afværgeforanstaltninger, vil sikre at lokalplanen - med den beskrevne ombygning af kroen - ikke vil forringe områdets vedvarende økologiske funktionalitet som yngle- og rasteområder for flagermus.

Gribskov Kommune skal forud for en byggetilladelse godkende hvilke afværgetiltag der iværksættes.

## 5.2 Støj

I dette afsnit vurderes om Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes, hvis den eksisterende kro ombygges som ønsket inden for planområdet. Datagrundlaget og erfaringstal fra støj fra restauranter er begrænsede, og der kan være betydelig forskel på støjdbredelsen ved forskellige typer af arrangementer. Vurderingerne i dette afsnit er derfor udført på et overordnet planniveau, og er baseret på et spinkelt grundlag og er beregnet med en simpel metode. Vurderingerne skal derfor betragtes som vejledende.

Afsnittet indeholder rationaler og anvendte støjniveauer, så det er muligt at tilpasse beregningerne/vurderingerne til en konkret situation.

### 5.2.1 Lovgivning og metode

Støj fra restauranter er reguleret efter Miljøstyrelsens vejledning vedrørende støj og lugt fra restauranter<sup>13</sup>.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for sommerhuse kan ses i Miljøstyrelsens vejledning vedrørende ekstern støj fra virksomheder, se Tabel 5.2.

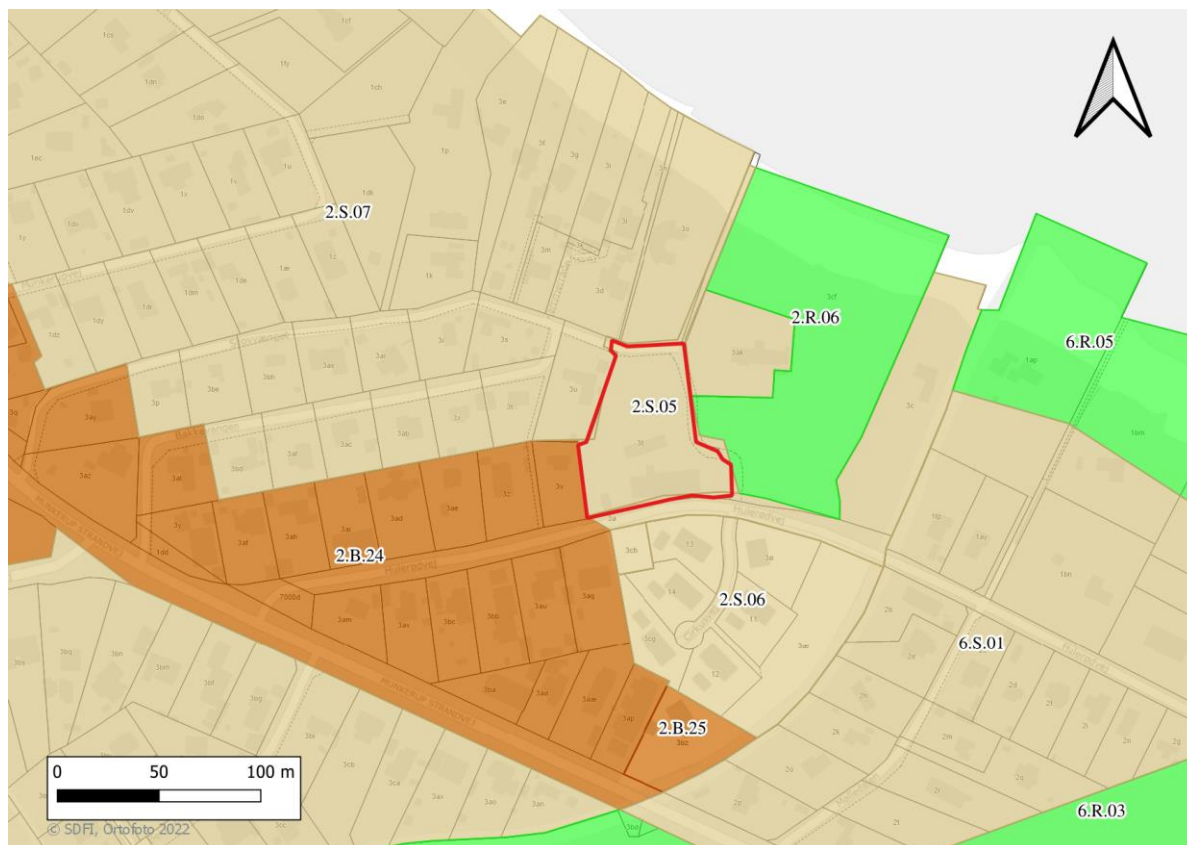
Tabel 5.2: Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for sommerhusområder fra Miljøstyrelsens vejledning vedrørende ekstern støj fra virksomheder<sup>11</sup>.

	Dagperiode	Aftenperiode	Natperiode
	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

Figur 5.1 viser hvilke områder de forskellige grænseværdier er gældende for. I kommunerammerne 2.B.24 og 2.B.25 gælder grænseværdierne for boligområder for åben og lav boligbebyggelse.

For de andre områder på kortudsnittet gælder grænseværdierne for sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.

<sup>11</sup> Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, Ekstern støj fra virksomheder, 1984



Figur 5.1: Oversigt over kommuneplanrammer. I kommunerammerne 2.B.24 og 2.B.25 gælder grænseværdierne for boligområder for åben og lav boligbebyggelse jf. Tabel 5.2. For de øvrige områder på kortudsnittet gælder grænseværdierne for sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.

Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele påbud efter reglement om miljøbeskyttelse for aktiviteter der foregår udenfor virksomhedens område, f.eks. offentligt vejareal tilknyttet restaurationen. Disse ulemper vil være omfattet af bestemmelserne i politivedtægten.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj er 53 dB i sommerhusområder og 58 dB for boligområder<sup>12</sup>.

### 5.2.2 Eksisterende forhold

Den eksisterende kro har været lukket i en årrække, og derfor er der ingen virksomhedsstøj fra planområdet.

### 5.2.3 Vurdering af påvirkning

Lokalplanen giver mulighed for, at der etableres en kro med 100-125 spisende gæster. I Sommerhalvåret vil der kunne afholdes op til 20 indendørs koncerter med spisning og dans. Indledningsvis var der planer om at etablere mulighed for udendørs servering med op til 50 gæster indtil kl. 23, hvorfor der er udført vurdering af støj i forhold til dette.

<sup>12</sup> Miljøstyrelsens vejledning nr. 4. Støj fra veje, 2007

Vurdering af påvirkning er opdelt i indendørs, udendørs støjniveau og trafikstøj.

#### Indendørs servering og live musik

I henhold til vejledning fra Miljøstyrelsens omhandlende støj og lugt fra restaurationer<sup>13</sup>, så vil støjniveauet i en danserrestaurant ligge i størrelsesordenen 90 dB(A)-115 dB(A). Det er muligt, at installere vinduer, som reducerer støjen med 45 dB. Det vurderes, at give et støjniveau hos nærmeste nabo syd for Kroen på 25 dB(A)-40 dB(A) afhængig af det indendørs støjniveau. Den transmitterede støj vil også afhænge transmissionen af lyd gennem resten af facaden og den anførte reduktion på 45 dB(A) er derfor kun vejledende.

Det kan eventuelt blive nødvendigt at sikre, at vinduer med effektive lukkeanordninger, montering af svingningsdæmpere på ventilation, køkkenmaskiner, højtalere, plombering af musikanlæg, indendørs isolering mv. Muligvis skal der foretages støjisolering af facaden, hvis der er arealer med betydelig lydtransmission. Der kan tillige forekomme støj fra parkering og fx smækkende bildøre på parkeringspladsen, idet mange mennesker formentlig vil ankomme og køre fra området nogenlunde samtidigt i forbindelse med koncerter.

Foruden støj fra kroens område, så vil der sandsynligvis forekomme støj udenfor matriklen så som kørsel, parkering, høj snak mv. som jf. 5.2.1 ikke kan reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

Påvirkningen anhænger i høj grad af de konkrete forhold og størrelsen af arrangementet. Overordnet vurderes det at der vil kunne forekomme en **mindre** til **moderat** påvirkning i forhold til støj fra indendørs servering. Støj som stammer fra gæster udenfor matrikel er ikke medtaget i vurderingen.

#### Udendørs servering

I den indledende fase af lokalplanprocessen omfattede projektet også mulighed for udendørs servering. Da støjvurderingen i denne miljørapport viste, at det vil være vanskeligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser uden at sætte støjafskærmninger op, så er der ikke afsat et areal til udendørs servering i lokalplanen. Vurderingen af støj fra udendørs servering kan ses nedenfor.

Støjniveauet ved udendørs servering afhænger i høj grad af de enkelte gæster og kan derfor variere betydeligt. Der findes kun få data til vurdering af støj fra restaurationsgæster.

Støjniveauet for normal tale ligger i området 60-70 dB(A). Til beregningerne anvendes data fra en undersøgelse fra ÖAL-Guideline No.33 (ÖAL Standards, 1990), som angiver, at lydeffekten for en restaurantgæst er 70 dB(A) og hver gæst taler 1/3 del af tiden. Det giver en lydeffekt på 64 dB(A) for hver gæst. I vurderingen er der ikke taget højde for anden støj end fra gæsterne. Gæsterne vil være spredt ud på hele området for den udendørs servering, men for at simplificere vurderingen, så samles støjen i centrum af serveringsarealet. Såfremt at gæsterne er spredt ud på hele området, så er dette en rimelig antagelse.

Beregningerne er foretaget som simpel afstands-dæmpning med 1/2 kuglemetoden (Miljøstyrelsen, 1993) på hårdt terræn uden andre refleksioner og afskærmninger end nævnt i teksten.

Hvis det udendørs serveringsområde placeres vest for kroen, så er afstanden til nærmeste skel mod vest (matr. 3V) 13 meter. På denne matrikel gælder Miljøstyrelsens grænseværdier for "boligområder for åben og lav boligbebyggelse". Grænseværdierne fremgår af Tabel 5.2. Med en antagelse af, at der er 50 udendørs gæster, vil støjniveauet i centrum af det udendørs serveringsområde være 82 dB(A). Ved skel mod vest vil støjniveauet være reduceret til 52 dB(A). Såfremt, at der opstilles en effektiv afskærmning, så er erfaringen, at støjen vil

---

<sup>13</sup> Miljøstyrelsens vejledning nr. 3, Støj og lugt fra restaurationer, 1982



kunne dæmpes 8-12 dB. Med ovenstående antagelser, så er der en hvis sandsynlighed for, at støjen kan reduceres til 45 dB(A) i skel til nærmeste nabo mod vest, hvis der opstilles en effektiv skærm. Det betyder, at med standarddata og 50 gæster og en effektiv afskærmning, så vil grænseværdien på 45 dB(A) kunne overholdes i dagperioden. Hvis antallet af gæster reduceres til henholdsvis 32 og 16, så vil grænseværdien på 35 dB kunne overholdes i aften- og natperioden.

Nærmeste nabo mod syd (matr. 3aq) ligger 19 meter fra beregningscentrum. Her gælder Miljøstyrelsens grænseværdier for "sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder", hvor grænseværdierne er skærpede i forhold til områder for åben lav bebyggelse. Det betyder, at der kan være maksimalt ca. 50 gæster i dagperioden, ca. 32 i aften – og natperioden, hvis der opsættes en effektiv afskærmning, for at grænseværdierne kan overholdes.

Såfremt at det udendørs serveringsområdet flyttes om på den nordlige side af kroen med en afstand på 40 meter fra nærmeste nabo (fra beregningscentrum), kan støjniveauet i skel reduceres til 43 dB(A). Hvis der opføres en afskærmning, så vil grænseværdierne kunne overholdes i hele døgnet.

Ud fra overslagsberegningerne vurderes det, at der vil være muligheder for, at etablere udendørs servering, hvis ovenstående forhold om afskærmning tages i betragtning. I praksis kan der dog være stor forskel på gæsters opførsel og dermed også deres lydniveau. Støjgrænserne skal overholdes alle dage. Det er altså ikke en gennemsnitsbetragtning over sæsonen. For at støjniveauet skal kunne overholdes alle dage, så kræver det en fokuseret indsats i den daglige driften af kroen.

Der er i denne vurdering ikke taget højde for andre støjkloder som f.eks. kørsel og parkering på egen grund, ventilation og køleanlæg i overslagsberegningen. Kørsel og parkering i natperioden er som regel en betydende støjklode.

I forbindelse med en vurdering af støjkloder er det den samlede støjmission fra virksomheden, herunder drift, servering, koncerter, ventilation, kørsel/bildøre på ejendommen mv. der skal indgå, når det endelige projekt skal vurderes, da det er virksomhedens samlede støjmission hos naboerne, som skal sammenholdes med grænseværdierne. Hvis støjniveauet fra de andre kilder er betydende, så kan konsekvensen være, at antallet af udendørs gæster skal reduceres, at der skal etableres mere støjafskærmning eller at den udendørs servering skal flyttes.

Da støjniveauet er foretaget ud fra en gennemsnitsbetragtning, så vil støjniveauet kunne afvige i den konkrete situation. Såfremt, at der klages over støj og kommunen får målt et støjniveau, som overskrider grænseværdierne, så kan konsekvenserne være, at der skal laves ekstra støjdæmpende tiltag eller i yderste konsekvens nedlukning af den udendørs servering.

Foruden støj fra kroens område, så vil der sandsynligvis forekomme støj udenfor matriklen så som kørsel, parkering, høj snak mv. som jf. afsnit 5.2.1 ikke reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

Påvirkningen afhænger i høj grad af de konkrete forhold. Overordnet vurderes, at en **omfattende / væsentlig** påvirkning er mest sandsynlig for støj fra udendørs servering. Støj som stammer fra gæster udenfor matrikel er ikke medtaget i vurderingen.

Beregningen i dette notat sandsynliggør, at der vil kunne etableres udendørs servering, hvis der etableres afværgeforanstaltninger, men at der kan forekomme overskridelser af grænseværdierne ved fuld belægning med udendørs gæster. Beregningerne tager udelukkende udgangspunkt i antallet af gæster og ikke andre støjkloder som f.eks. ventilation og kørsel på egen matrikel. For at sandsynliggøre at grænseværdierne kan overholdes i

det konkrete projekt, så bør der udarbejdes en støj kortlægning hvori alle støj kilder indgår. Såfremt at faste støj kilder, kørsel og parkering er signifikante i forhold til den samlede støj emission, så kan det få betydning for antallet af gæster til udendørs servering.

Støjende oprydning, varelevering, rengøring mv. i restauranter beliggende, bør ikke finde sted i tidsrummet kl. 22.00 – kl-07.00.

På baggrund af støj vurderingerne fastsættes ikke et areal til udeservering vest for kroen. Hvis der i en senere fase ønskes udeservering, skal det forud for dette vurderes, om udeservering sammen med øvrige støj kilder fra driften kan overholde Miljøstyrelsens grænseværdier ved de nærmeste boliger.

#### Trafikstøj på offentlig vej

I forhold til Miljøstyrelsens vejledende støj grænser på 53 dB (sommerhusområde) og 58 dB (boligområde), så vil trafikken på offentlig vej til og fra kroen være ubetydelig. Hvis det antages, at der kører 100 biler dagligt på vejstrækningen udenfor kroen, vil støj belastningen langs vejen være 43 dB, hvilket betyder at Miljøstyrelsens grænseværdi er overholdt med god margin. Beregningen er foretaget med N2kR version 1.1, vejklasse DK Year og hastighed på 30-40 km/timen.

Påvirkningen fra trafikstøj på offentlig vej vurderes, at være **ubetydelig**.

## 5.3 Arkæologisk arv

### 5.3.1 Lovgivning og metode

Fortidsminder omfatter synlige levn og kulturspor i landskabet som fx gravhøje, dysser, jættestuer, forsvarsdiger, runesten, milepæle mv.. Alle disse fortidsminder er beskyttet mod fysiske indgreb i selve fortidsmindet ifølge museumsloven<sup>14</sup>, der blandt andet til formål at sikre den arkæologiske kulturarv, som omfatter spor af menneskelig aktivitet, der kan være strukturer, konstruktioner, bopladser, bygningsgrupper, grave og gravpladser, genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt. Det vil sige, at påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade er forbudt.

Rundt om de fleste beskyttede fortidsminder er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 m jf. Naturbeskyttelsesloven<sup>15</sup>, som skal sikre fortidsmindets betydning, den landskabelige fremtræden, indsynet og udsynet samt beskytte arkæologiske anlæg under jordoverfladen. For at vurdere projektets indvirkning på den arkæologiske kulturarv er der indhentet oplysninger på hjemmesiden - fortidsminder.dk (Slots- og Kulturstyrelsen, 2023), som er sammenholdt med projektet samt lokal og kommuneplan.

### 5.3.2 Eksisterende forhold

På matr.nr. 3b Munkerup Gde., Søborg ligger nord for kroen et beskyttet (fredet) fortidsminde på en skovbevokset bakke. På toppen af bakken ligger fortidsmindet, der er en rundhøj fra oldtiden (dateret 25.0000 f.Kr. - 1066 e.Kr.), se Figur 5.2. Den træbevoksede bakke er en tidligere kystklint, og bakken skråner brat op nord for den ældre træbygning, der ligger nord for kroen. Selve højen for fortidsmindet er ca. 3 x 18 m og toppen er flad. Fra nordsiden fører en sneglegang op til toppen. Højen meget afgravet, særlig fra nord- og syd- siden, og den er noget fortrampet. Højen er bevokset med enkelte halvstore løvtræer.

Mellem gravhøjen og kroen er der desuden fundet hulvejsspor med retning ca. N-S ses i skråningen (ikke beskyttet/fredet fortidsminde). Sporene kan have forbindelse til gravhøjen, men kan også være en del af et

<sup>14</sup> Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 – Museumsloven.

<sup>15</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 om Naturbeskyttelse.

haveanlæg fra den tid, hvor gravhøjen blev omdannet til en sneglehøj. Planområdet er desuden udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Gribskov Kommuneplan 2021-2023 (Gribskov Kommune, 2021), og udpegningen er en del af en større udpegnings langs med Esrums Å og Esrums Kanal.



*Figur 5.2: Rundhøj, der ligger nord for Hulerød Kro, set fra syd. Foto fra Fortidsminder.dk*

Rundhøjen er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter, der dækker hele planområdet, der ses på Figur 5.3. Det ses på figuren, at rundhøjen ligger på toppen af en bakke, der skræner markant opad nord for kroen.



Figur 5.3: Planområdet markeret med rød afgrænsning og den eksisterende kro (med turkis). På toppen af den skovbevoksede nord for kroen ligger rundhøjen (grå), der er omkranses af 100 m beskyttelseslinje. Baggrundsbillede: ©SDFI.

### 5.3.3 Vurdering af påvirkning

Lokalplanen giver mulighed for erstatning og udvidelse af de eksisterende bygninger og opførelse af nye tilbygninger både øst og vest for krobygningen samt syd for Hulerødvej. Det eksisterende udhus bag kroen fjernes og der etableres i stedet parkeringsplads op mod den tidligere kystklint.

Af Figur 5.3 fremgår det, at Hulerød Kro ligger inden for beskyttelseslinjen for fortidsmindet. Ved nedrivning af udhus øges afstanden mellem kroen og fortidsmindet. Realisering af lokalplanen forudsætter dog, at Gribskov Kommune dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Dette kan ske, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen om, at der ikke foretages terrænændringer, placeres bebyggelse eller at byggeriet ikke vil hindre ind eller udsyn til fortidsmindet.

Af forslag til lokalplan 331.03 fremgår det, at formålet bl.a. er at sikre eksisterende kulturhistoriske og landskabelige værdier på ejendommen, og ifølge §7.2 skal skovkarakteren i det skovbeklædte område (delområde 1 bevares), og fældning af træer er kun tilladt i forbindelse med almindelig pleje. Det fremgår yderligere (af §7.3), at de ubebyggede arealer ikke må blokere for ind- og udsynet til skrænten og gravhøjen, og at der ikke må ske yderligere udstykning af ejendommen (§4.2).

Det skitserede projekt i lokalplanen vil medføre, at den nuværende nærmeste bygning fjernes således at bygningsmassens afstand til gravhøj og hulvej øges. Lokalplanen giver mulighed for, at udbygningen af nuværende krobygning kan ske til samme højde som den eksisterende (to etager ved etablering af tagterrasse), men lokalplanen giver ikke mulighed for, at der opføres bygninger nærmere fortidsmindet eller i større højde end den nuværende kro, hvilket vurderes at være en lille ændring. Samlet vurderes det, at påvirkningen af det fredede fortidsminde og de kulturhistoriske værdier som kystklinten er **ubetydelig**.

Forholdet til fortidsmindebeskyttelseslinjen behandles parallelt med lokalplansforslaget.

## 6. Afværgeforanstaltninger

Miljøvurderingen viser, at der er behov for at gennemføre afværgeforanstaltninger for at reducere den miljømæssige påvirkning, som ombygningen af kroen medfører i forhold til bilag IV-arter samt at der kan være behov for at etablere afværgeforanstaltninger i forhold til støj. Følgende skal indarbejdes i lokalplanen:

- For at støjgrænserne for live musik indendørs kan overholdes skal der muligvis stilles krav til vinduesåbninger, isolering af facade, vibrationsdæmpere mv. De nødvendige tiltag skal vurderes i den konkrete sag.

Såfremt at der senere etableres udendørs servering skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse skal overholdes, da overslagsberegninger viser at grænseværdierne ikke kan overholdes ved udendørs servering uden afværgeforanstaltninger.

For at forhindre at der sker væsentlig påvirkning af flagermus raste- og ynglelokaliteter, skal der i lokalplanen stilles krav om, at byggetilladelse kun kan gives med betingelser om iværksættelsen af nødvendige afværgetiltag. Gribskov Kommune skal forud for en byggetilladelse godkende hvilke afværgetiltag der iværksættes over for bilag IV-arter.

- Igangsætning af ombygning inden ynglesæsonen
  - Iværksættes afværgeforanstaltninger før byggeriets start, der sikrer, at der til erstatning for de tabte yngle- og rastesteder som bygeaktiviteterne medfører, opsættes nye alternative yngle- og rastesteder som flagermus kan benytte i stedet for de oprindelige.
  - Bygningsdele der er påvirket af ombygning, undergår en grundig inspektion af en flagermus-kyndig, der nærmere vurderer hvilke bestemte bygningsdele der faktisk er egnede som raste- og ynglelokalitet, og hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige at iværksætte.
- Igangsætning af ombygningen i ynglesæsonen
  - Hvis en flagermusundersøgelse viser at bygningerne benyttes af flagermus, kan ombygningen først igangsættes efter at flagermus har forladt bygningen, og nødvendige afværgetiltag skal iværksættes for, at opretholde den vedvarende økologiske funktionalitet af raste- og ynglelokaliteter.
  - Hvis flagermusundersøgelsen i ynglesæsonen ikke finder flagermus i bygningerne, kan ombygningen igangsættes. Det skal dog alligevel ved undersøgelsen vurderes, om der findes egnede (men ubenyttede) ynglelokaliteter i bygningen, som der skal planlægges afværgetiltag for.
- Igangsætning efter ynglesæsonen.
  - Her gælder samme forholdsregler som under pkt. 1, dog med den tilføjelse, at det ved en undersøgelse inden igangsættelse af ombygning, skal sikres, at eventuelle flagermus har forladt bygningen.

## 7. Overvågning og kumulative effekter

Ifølge miljøvurderingslovens § 12 stk. 4 skal miljørapporten indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens gennemførelse i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af lovens § 14.

Miljøvurderingen viser, at vedtagelse af lokalplanen kan have indvirkning på miljøet i forhold til bilag IV-arter og støj, men at dette håndteres i forbindelse med den efterfølgende byggetilladelse, idet der er indsat krav om afværgeforanstaltninger.

Der vurderes ikke at være kumulative forhold omkring bilag IV-arter og støj, idet det omgivende kvarter består af sommerhuse, samt set i lyset af ombygningens omfang.

Overvågning af miljøpåvirkningerne bør ske i forbindelse med den efterfølgende byggetilladelse til projektet.

## 8. Referencer

Gribskov Kommune. (2021). *Gribskov Kommuneplan 2021-2023*. Hentet fra [https://gribskov.viewer.dkplan.niras.dk/plan/6#/Kommuneplan\\_Planramme?id=834&baselId=11758&parentId=11770](https://gribskov.viewer.dkplan.niras.dk/plan/6#/Kommuneplan_Planramme?id=834&baselId=11758&parentId=11770).

Miljøstyrelsen. (1993). *Beregning af ekstern støj fra virksomheder*. Miljøstyrelsen.

Slots- og Kulturstyrelsen. (2023). *Fund og fortidsminder*. Hentet fra <https://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Kort/>.

ÖAL Standards, A. (1990). *ÖAL RICHTLINIE NR. 33 Schalltechnische Grundlagen für die Errichtung von Gastgewerbebetrieben, insbesondere Diskotheken*. Austrian Standards.

## 9. Bilag

BILAG 1. Afgrænsningsnotat

# Afgrænsning af miljøparametre for miljøvurdering af ny lokalplan og kommuneplantillæg, Gribskov Kommune

## Hulerød Kro

Gribskov Kommune, Center for Byudvikling og Ejendomme

Dato: 22. december 2022

## 1 Miljøvurdering af ny lokalplan for Hulerød Kro

Hulerød Kro har stået tomt en årrække, og den nye ejer ønsker at genåbne kroen og fortsætte driften af kroen, der ligger på Hulerødvej 15, vest for Dronningmølle. De øvrige ejendomme i området er både helårsboliger og sommerhusområde. Ejendommen for Hulerød Kro består af matr.nr. 3b, og syd for Hulerødvej matr.nr. 3ch Munkerup Gde., Søborg). Ejer ønsker at renovere kroen og vil i den forbindelse også opføre mindre tilbygninger ved kroen samt at opføre en ny bygning til ferieboliger syd for Hulerødvej, og nedrive to eksisterende bygninger.

Kroen ønskes fremover anvendt som kro med spisning samt til mindre koncerter mv. som den også tidligere har været anvendt til. Der forventes 2-3 koncerter indendørs om måneden i sommermånederne (10-12 om året). Tidligere har der været koncerter på kroen med 100-150 gæster. På grund af ønsket om koncerter skiftes vinduerne til nye mere lydtætte, der reducerer støjgener. Evt. ønskes mulighed for at sælge is, sandwich og øl/vand mv. som "take away". På 1. sal af kroen er der i dag registreret en bolig. Disse ønskes ændret til ferieboliger. Desuden ønskes den nye bygning syd for Hulerødvej inddrettet til ferieboliger. Der ønskes i alt 7-8 ferielejligheder.

De ønskede ombygninger af kroen betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan (som erstatning for lokalplan 331.01) og et kommuneplantillæg for matriklerne 3b og 3ch Munkerup Gde., Søborg, der muliggør ombygningerne.

### 1.1 Miljøvurdering

Ifølge miljøvurderingsloven<sup>1</sup> skal der gennemføres en miljøvurdering af planer der udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse, hvis disse fastlægger rammerne for anlægstilladelser til projekter på lovens bilag 1 eller 2, kan påvirke et internationalt beskyttelsesområde eller vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. lovens stk. 2). Ifølge lovens §8 stk. 2 nr. 2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af om planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, hvis den fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Gribskov Kommune har foretaget en screening og vurderet, at lokalplanen for Hulerød Kro er omfattet af kravet om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven §8 stk. 2, nr. 2, da planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få indvirkning på miljøet.

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger som med rimelig kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til hvor detaljeret planen er.

Ifølge miljøvurderingsloven skal der forud for udarbejdelse af miljørapporten foretages en afgrænsning af indholdet i miljørapporten ved udarbejdelse af et afgrænsningsnotat, der fastlægger omfanget af miljøvurderingen ud fra de emner, der er nævnt i miljøvurderingslovens bilag 4.

På de næste sider er der foretaget en afgrænsning af, hvilke miljøparametre der forventes at skulle indgå i miljøvurderingen af ny lokalplan og kommuneplantillæg for Hulerød Kro i Gribskov Kommune.

## 2 Resultat af afgrænsningen

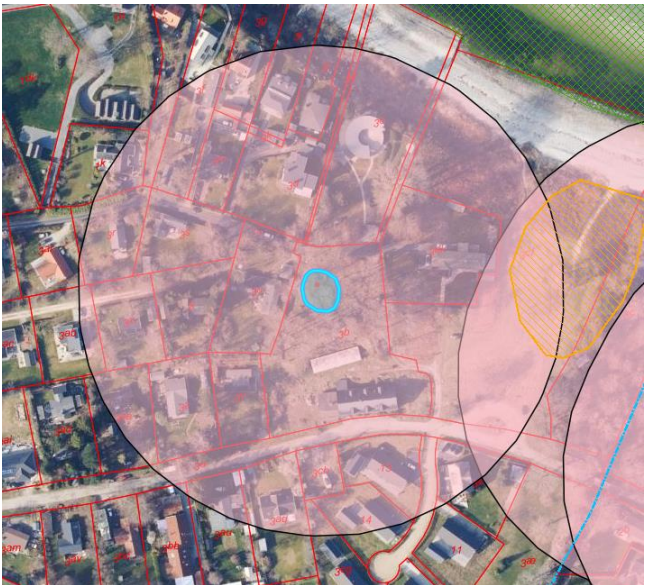
På baggrund af vurderingen i skemaet nedenfor er det vurderet at følgende miljøforhold skal inddrages i miljørapporten.


- Bilag IV arter
- Støj (vurderes ud fra erfaringstal,- der udføres ikke støjberegninger)
- Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde)


Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
Befolkning og mennesker				
Sundhed			X	Planen medfører ikke sundhedsmæssig risiko for omgivelserne.
Sikkerhed			X	Planen medfører ikke sikkerhedsmæssig risiko for omgivelserne. Der er ingen risikovirkninger i eller nær projektet.
Tryghed		X		Lokalplanen vil ikke medføre væsentlige ændringer i forhold til tryghed. Med den daglige kro-drift, og udlejning af ferielejligheder følger en aktivitet, der vil kunne medføre øget følelse af tryghed i og med, at der jævnligt vil være gæster og beboere i lokalområdet.
Arbejds miljø			X	Ikke relevant



Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X	Lokalplanen ændrer ikke på adgang for handicappede i lokalområdet. Byggeriet skal overholde bestemmelserne i tilgængelighed for alle. Kroen etableres med adgang for handicappede samt med handicap-parkeringspladser.
Friluftsliv/rekreative interesser		X		Renoveringen af kroen og etableringen af ferielejligheder, kan være med til at understøtte de rekreative interesser i området. Lokalplanens påvirkning af de rekreative interesser vurderes dog til at være begrænset eller positiv for området.
Kulturarv				
Arkitektonisk arv (bl.a. bevaringsværdige bygninger)		X		Det fremgår af den gældende lokalplan, at krobygningen skal bevares og kun må nedrives med tilladelse. Bygningen er dog ikke udpeget som decideret bevaringsværdig af Gribskov Kommune og indgår derfor ikke i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Lokalplanforslaget giver mulighed for ombygning af kroen, hvor taget blandt andet forlænges og der isættes flere kviste. I lokalplanforslaget er der ikke udpeget bevaringsværdige bygninger.
Kulturhistoriske forhold		X		Planområdet ligger inden for område udpeget med værdifuldt kulturmiljø ifølge Gribskov Kommuneplan 2021-2023. Det værdifulde kulturmiljø omfatter et større område mellem Græsted, Gilleleje og Dronningmølle. En ny lokalplan vil ikke påvirke det udpegede kulturmiljø.  Planområdet er ikke udpeget med kulturhistorisk bevaringsværdig.
Arkæologisk arv	X			Der findes på matr. 3b et beskyttet (fredet) fortidsminde i form af en rundhøj fra oldtiden. Rundhøjen befinder sig i den nordlige træbevoksede del af grunden, og der findes en snelegang på nordsiden der fører mod toppen.  Knap hele lokalplanområdet befinder sig inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, der omkranser

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
				<p>fortidsmindet. Byggeaktiviteter indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen kræver en dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Der er desuden fundet et hulvejs spor nær rundhøjen (ikke fredet), der kan have forbindelse til den.</p>  <p>Det skal vurderes hvilken påvirkning de aktiviteter lokalplanen giver mulighed for, har på det fredede fortidsminde.</p>
Natur & Landskab				
Landskabelig værdi		X		<p>Arealet hvor den eksisterende krobygning samt en mindre del af Matr. nr. 3ch Munkerup gde. er udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2021-33. Det bevaringsværdige landskab er primært kystlandskabet og sammenhængen mellem kystlandskabet og baglandet.</p> <p>Ejendommen er beliggende i et udbygget sommerhusområde, og det vurderes ikke, at den planlagte udbygning af kroen - med tilbygninger og en ny bygning til ferieboliger vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet, blandt andet fordi byggeriet kommer til at ligge som en del af sommerhusområdet. Det nye byggeri ligger</p>

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
				desuden i samme afstand eller længere væk fra kysten, end den eksisterende bygning.
Fredning		X		Nærmeste arealfredning er Dronningmølle Skanse godt 100 m øst for lokalplanområdet. Fredningen vil ikke blive påvirket som følge af lokalplanens vedtagelse.
Naturbeskyttelse		X		<p>Der er ikke beskyttet natur indenfor planområdet. Der er på nabomatriklen (matr. 3cf ) registreret den § 3-beskyttede naturtype overdrev (orange markering på skærmbillede herunder).</p>  <p>Lokalplanen ligger indenfor å-beskyttelseslinjen for Esrum Å. Der skal derfor gives dispensation til byggeriet efter naturbeskyttelseslovens § 16.</p> <p>En meget lille del af lokalplanområdet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, på den del af matr.nr. 3b, der udgør stranden. Der er ikke i lokalplanforslaget beskrevet aktiviteter i dette område, hvorfor strandbeskyttelsen ikke vil blive påvirket.</p> <p>Lokalplanområdet ligger ikke indenfor skov- eller kirkebyggelinjer.</p>

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
Natura 2000		X		<p>Lokalplanområdet ligger med kontakt til Natura 2000-området 195, Habitatområde H171 Gilleleje Flak og Tragten (grøn skravering på skærmlip nedenfor). Kontakten består i en sti der fører fra arealerne omkring kroen ned til stranden. De aktiviteter der skal udføres som følge af den nye lokalplan vil ske omkring de eksisterende bygninger, samt ny bebyggelse på matr. 3ch Munkerup Gde., Søborg.</p> <p>Natura 2000 området er specielt udpeget for naturtypen rev og levested for arten marsvin (bilag IV). Revne findes kystnært i den vestlige del af området (15 km<sup>2</sup>). På udpegningsgrundlaget er der ud over rev og marsvin også sandbanke.</p> <p>Der er udarbejdet en væsentlighedsvurdering for at vurdere lokalplanforslagets evt. påvirkning af Natura 2000-området. Det vurderes ikke at ombygningerne som planforslaget giver mulighed for vil påvirke de naturtyper der findes i havet, eller at anlægsarbejde vil påvirke marsvin væsentligt. Planerne vil derfor hverken i sig selv eller sammen med andre planer påvirke Natura 2000 området væsentligt.</p> 

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
Dyre- og planteliv (inkl. Bilag IV-arter)	X			<p>Der er udført en undersøgelse af flagermus i september 2022, hvor der blev registreret to flyvende arter indenfor lokalplanområdet; dværgflagermus og brunflagermus. Det blev undersøgt om bygninger der skal renoveres/fjernes kan udgøre levested for flagermus. Det blev vurderet, at dele af kroen kunne være egnet som ynglekoloni, men for at bekræfte eller udelukke at kroen benyttes som ynglekoloni bør dette undersøges i flagermusenes yngletid.</p> <p>Der er ikke registreret andre bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Nærmeste registrering er grøn mosaikguldsmed, som er registreret ca. 700 m væk. Det vurderes ikke at lokalplanområdet udgør et egnet habitat for denne art.</p> <p>Der er udført en væsentlighedsvurdering der redegør for, at aktiviteter som følge af planens vedtagelse, ikke kan udelukkes at påvirke bilag IV-arter væsentligt. Bilag IV-arter vurderes nærmere i miljøvurderingen.</p> <p>Der er ikke kendskab til andre fredede arter indenfor lokalplanområdet.</p>
Biologisk mangfoldighed			X	Lokalplanområdet er ikke udpeget som område med særlige naturinteresser, eller som økologisk forbindelse i kommuneplanen. Det vurderes, at de aktiviteter lokalplanen giver mulighed for ikke vil påvirke den lokale biodiversitet.
Trafik, støj og visuelle forhold				
Trafikstøj og trafikale konsekvenser	X			<p>Der kan i fremtiden, efter renovering og udbygning, ske en forøget trafik af gæster til og fra kroen og ferielejlighederne. Det kan ikke afvises at den forøgede trafik vil føre til støj, der overskrider de gældende grænseværdier.</p> <p>Støj vil blive vurderet nærmere i miljøvurderingen.</p>
Støj og vibrationer	X			Med de indendørs koncerter der ønskes afholdt, og med publikums ophold udendørs, parkering, trafik og udendørs servering kan det ikke afvises at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj vil blive overskredet.

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
				<p>Det fremgår dog af opstartsredegørelsen at der vil blive isat støjvinduer for at hindre støj fra indendørs spising og koncerter.</p> <p>Støj vil blive vurderet nærmere i miljøvurderingen.</p>
Visuelle forhold, lys, skygger og/eller refleksioner		X		<p>Der vil i lokalplanen blive stillet krav om afskærmende beplantning fra parkeringsområderne på matr. nr. 3ch Munkerup Gde., Søborg, der vender ind mod sommerhuse/boliger.</p> <p>Lys fra selve kroen og ferieboliger vurderes ikke at være væsentligt anderledes end hvad der forventes fra en lignende større bygning.</p> <p>Det vurderes derfor, at der ikke er forhold i eller omkring planområdet der medfører påvirkning med lys eller refleksioner.</p> <p>Byggeriet vurderes ikke at påvirke naboernes udsigt.</p>
Forurening				
Luft			X	<p>Om og tilbygningen af Hulerød Kro vurderes ikke at medfører luftforurening i form af lugt eller andet.</p> <p>Det vurderes ikke, at trafikken til og fra kroen medfører væsentlige ændringer i emissioner fra trafik.</p>
Jordbund og jordforurening			X	<p>Inden for lokalplansområdet er der ikke kortlagt arealer med jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 (V1, V2). Området er ikke omfattet af områdeklassificeringen, dog støder det op til områder der er områdeklassificeret.</p>
Vand				
Grundvand		X		<p>Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser (OD), men ikke inden for indvindingsopland til almene vandværker. Der er ingen indvindingsboringer eller boringsnære beskyttelsesområder i nærheden. Ifølge vandområdeplanerne er der ingen terrænnære grundvandsforekomster, men to regionale grundvandsforekomster DK203_dkms_3026_ks og DK203_dkms_3644_ks).</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse af om- og tilbygning af den eksisterende kro samt ferielejligheder,</p>

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
				<p>og dermed ikke mulighed for virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre risiko for forurening af drikke- og grundvandsinteresserne.</p> <p>Projektet vil dermed ikke påvirke eller forringe hverken kvantiteten eller kvaliteten af de lokale (terrænnære) eller regionale grundvandsforekomsters tilstand i driftsfasen (jf. indsatsbekendtgørelsens §8). Der forventes ingen påvirkning af dybe grundvandsforekomster, hvorfra de nærmeste vandværker indvinder drikkevand.</p>
Overfladevand		X		<p>Ejendommen er spildevandskloakeret, mens regnvand skal nedsives på grunden, som det fremgår af den gældende lokalplan. Det vurderes at nedsivning af tagvand, også efter tilbygninger og nyopført byggeri, ikke vil påvirke nærliggende vandløb eller vådområder.</p> <p>Esrum Å ligger ca. 80 meter fra planområdet. Området er ikke udpeget som udsat ved oversvømmelse fra Esrum Å. Der er ikke våd- eller lavbundsområder indenfor planområdet.</p> <p>Projektet vil ikke påvirke eller forringe det samlede økologiske potentiale eller den kemiske tilstand i de nærmeste vandområder Øresund og Esrum Å, eller forhindre målopfyldelsen.</p>
Udledning af spildevand			X	Ejendommen er spildevandskloakeret, mens regnvand skal nedsives på grunden. Bygherre skal redegøre for hvordan det skal foregå.
Klimatiske faktorer/klimasikring			X	<p>Det vurderes, at området ikke vil være berørt af havspejlsstigninger. Planområdet ligger ikke i et område der er udpeget i Kommuneplan 2021-33 som område hvor der er fare for oversvømmelse med regnvand ved skybrud.</p> <p>Det vurderes at klimaforandringer som udgangspunkt ikke vil have nogen påvirkning på planforslaget.</p>
Indvirkning på eksisterende forurening/miljøbelastning			X	Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri, der ikke er en forurenende aktivitet.

Kan planen medføre væsentlige ændringer/påvirkninger både negativt eller positivt sættes kryds (X):	Væsentlige	Ikke væsentlige	Ikke relevant	Bemærkninger
Ressourceanvendelse				
Arealforbrug, jordarealer			X	Planen omfatter ikke arealer der ikke allerede i dag er en del af kroens areal.
Energiforbrug (herunder trafikalt)			X	Det vurderes ikke at planforslaget medfører væsentligt øget energiforbrug, i forhold til hvad der er gældende i dag.
Vandforbrug			X	Det vurderes ikke at planforslagene medfører væsentligt øget vandforbrug end det der er mulighed for i den eksisterende lokalplan.
Råstoffer			X	Planforslaget giver ikke særlige muligheder for genanvendelse af materialer eller råstoffer. Der skal kun anvendes mindre mængder til ombygningen og nyopførelsen af kroen.
Affald, genanvendelse			X	Det vurderes ikke at planen medfører væsentlige ændringer i affaldsmængderne fra kroen i forhold til tidligere drift. Affald skal håndteres efter det gældende affaldsregulativ.

Miljøvurdering?	Bemærkninger
NEJ:	
JÅ:	<p>Lokalplanen miljøvurderes på disse miljøparametre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilag IV arter</li> <li>• Støj (vurderes ud fra erfaringstal,- der udføres ikke støjberegninger)</li> <li>• Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde)</li> </ul>





# Sammenfattende miljøredegørelse

## Lokalplan 331.03 og kommuneplantillæg 13

HULERØD KRO, DRONNING MØLLE

## Indhold

1.	Indledning .....	3
2.	Miljøhensyn .....	3
3.	Behandling af høringssvar .....	3
3.1	Høringssvar fra myndigheder .....	4
3.2	Høringssvar fra offentligheden .....	4
4.	Alternativer .....	4
5.	Overvågning .....	5



# 1. Indledning

Forslag til Lokalplan 331.03 for Hulerød Kro, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 og miljøvurdering var i offentlig høring i perioden fra 01. maj 2023 til 30. maj 2023.

Der er i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afsnit II udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med Lokalplan 331.03 for Gribskov Kommune. Miljøvurderingen redegør for lokalplanens sandsynlige væsentlige indvirkning på natur, miljø og mennesker, samt for hvordan påvirkningerne kan afværges og hvilken overvågning der skal gennemføres.

Denne sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen er et bilag til den endelige Lokalplan 331.03 og er udarbejdet i henhold til § 13 stk. 2 i Lov om miljøvurdering.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Forslag til Lokalplan 331.03, skal der efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der omfatter følgende punkter:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er kommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvordan væsentlige miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget

# 2. Miljøhensyn

Miljøvurderingen har bidraget til at afdække de sandsynlige miljøkonsekvenser og de relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget. Miljøvurderingen har sat fokus på en række miljøfaktorer i relation til forskellige temaer i lokalplanen som indledningsvist blev vurderet at kunne få konsekvenser for miljøet.

Ifølge miljøvurderingslovens §11 skal der forud for udarbejdelse af en miljørapport foretages en afgrænsning af miljørapportens indhold, ved udarbejdelse af et afgrænsningsnotat ud fra de emner, der er nævnt i miljøvurderingslovens bilag 4.

På baggrund af afgrænsningsnotatet og høring af berørte myndigheder er det blevet fastlagt at miljørapporten skulle omfatte emnerne:

- Bilag VI-arter
- Støj
- Arkæologisk arv (beskyttet/fredet fortidsminde)

Miljøvurderingen viser, at vedtagelse af lokalplanen kan have indvirkning på miljøet i forhold til bilag IV-arter og støj, men at dette håndteres i forbindelse med den efterfølgende byggetilladelse, idet der er indsat krav om afværgeforanstaltninger.

# 3. Behandling af hørings svar

Byrådet i Gribskov Kommune vedtog på byrådsmødet den 28. februar 2023 at bemyndige administrationen til at sende forslag til lokalplan 331.03 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 og miljøvurdering i offentlig høring i perioden fra 01. maj 2023 til 30. maj 2023.

Der blev indsendt 31 hørings svar til forslag til lokalplan 331.03. Ingen af hørings svarene refererer direkte til



forslag kommuneplantillæg. Et enkelt høringssvar refererer direkte til miljørapporten, der blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanforslaget. Flere af høringssvarene vedrører dog miljøforhold og de forhold, der er blevet behandlet i miljørapporten.

Forvaltningen har vurderet, hvorvidt de enkelte høringssvar skal imødekommes eller ej. Den konkrete behandling af alle indsendte høringssvar fremgår af hvidbogen, der indeholder et resume af de forskellige høringssvar og behandlingen af disse.

Hvidbogen indgår som bilag ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen. På baggrund af høringssvarene har forvaltningen foreslået en række ændringer til lokalplanforslaget. I det følgende afsnit er det nærmere beskrevet, hvordan der er taget højde for høringssvar i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 331.03 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 og miljøvurdering.

Det vurderes, at ændringerne ikke giver anledning til yderligere miljøvurdering. Forvaltningen vurderer dermed, at der ikke er tale om ændringer, som har en karakter eller et omfang, der udløser en fornyet høring af planforslaget eller en supplerende høring af enkelt dele.

### 3.1 Høringssvar fra myndigheder

Der er foretaget følgende justeringer fra planforslag til endelig plan som følge af bemærkninger fra myndigheder:

#### Redegørelse – Tilladelser eller dispensationer i medfør anden lovgivning

I lokalplanforslagets afsnit *Tilladelser eller dispensationer i medfør anden lovgivning* tilføjes der et underafsnit, der redegør for krav om udlejningstilladelse ved specifikke anvendelsesformer.

### 3.2 Høringssvar fra offentligheden

Der er foretaget følgende justeringer fra planforslag til endelig plan som følge af bemærkninger fra offentligheden:

#### § 5.2 Byggefelt A & Lokalplanens indhold

Tegningsmateriale for krobygningen er opdateret, da tegninger fra en tidligere iteration indgik i lokalplanen. Forskellen er antal af kviste.

## 4. Alternativer

#### Referencescenarie (0-alternativ)

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven redegøre for alternativer, herunder referencescenariet (0-alternativ), hvilket vil sige den situation, hvor lokalplanen og kommuneplantillæg ikke vedtages. Vedtages lokalplanforslaget ikke, vil det ikke være muligt at ombygge kroen, som ønsket. Det vil dog stadig være muligt at drive ejendommen som kro, da den nuværende lokalplan også fastlægger, at den primære anvendelse er erhvervs-formål som kro, vandrehjem, restaurations- eller hotelvirksomhed og lignende beslægtede erhverv.

#### Undersøgte alternativer

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønsker fra grundejer om at restaurere og ombygge Hulerød Kro. Miljørapporten indeholder på den baggrund kun en vurdering af det vedtagne forslag og ikke af alternativer.



## 5. Overvågning

Ifølge miljøvurderingslovens § 12 stk. 4 skal miljørapporten indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens gennemførelse i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af lovens § 14.

Miljøvurderingen viser, at vedtagelse af lokalplanen kan have indvirkning på miljøet i forhold til bilag IV-arter og støj, men at dette håndteres i forbindelse med den efterfølgende byggetilladelse, idet der er indsat krav om afværgeforanstaltninger.

Der vurderes ikke at være kumulative forhold omkring bilag IV-arter og støj, idet det omgivende kvarter består af sommerhuse, samt set i lyset af ombygningens omfang.

Overvågning af miljøpåvirkningerne bør ske i forbindelse med den efterfølgende byggetilladelse til projektet.

