

Den 15 maj 2023

Høringssvar vedrørende forslag til ny lokalplan for Hulerød Kro

Vort nedenstående høringssvar ligger i forlængelse af vort møde med tidligere borgmester Anders Gerner Frost, jævnfør referat af 21/9 2021, der tillige er sendt til administrationen. Vi har yderligere gjort Planudvalget opmærksom på vore indvendinger til projektet i skrivelse af 19/9 2022. Vi har forud for byrådsmødet den 28 februar sendt vort foreløbige høringssvar af 26. februar 2023 til samtlige byrådsmedlemmer. Senest har vi i skrivelse til borgmester Bent Hansen af 11 maj stillet spørgsmål til den politiske beslutning, herunder borgernes retssikkerhed ved ændring af lokalplaner samt anmodet om svar på spørgsmål i vort foreløbige høringssvar af 26 februar 2023 fremsendt til byrådsmedlemmerne, spørgsmål som er forblevet ubesvaret.

Kort historik

Den gældende lokalplan for Hulerød Kro nr. 331.01 vedtaget i år 2009, beskriver meget detaljeret, hvorledes kroen kan renoveres under hensyntagen til det omgivne miljø. Kroen ligger i et område, der betegnes som et særligt kulturmiljø, i Kommuneplanen beskrevet som bevaringsværdigt landskab, kulturhistorisk område.

Vi må naturligvis forvente, at en sådan detaljeret lokalplan for området overholdes, måske med mindre dispensationer i forbindelse med kroens renovering.

I 2018 er der udlagt lokalplan for sommerhusområde på Cirkusvej, ligeledes under hensyntagen til det bevaringsværdige landskab. Beboerne på Cirkusvej har naturligvis købt deres huse i tiltro til de bestående lokalplaner.

Nu blot mindre end fem år efter foreligger et forslag til lokalplan, der ikke alene fordobler kroens kapacitet, men også fuldstændig tilsidesætter alle de detaljerede beskrivelser, hvorunder kroen kan renoveres, jævnfør detaljer nedenunder. Hertil kommer, at bygherren også har opkøbt tilstødende grund(e) samt forsøgt yderligere opkøb, hvilket antyder, at projektet er tiltænkt at blive endog endnu større.

Det burde være indlysende, at et sådant projekt, med en meget markant kapacitetsudvidelse af kroen, er fuldstændig uacceptabelt i et område, udlagt som bevaringsværdigt landskab.

Specifikke klagepunkter

(Paragrafferne i parentes henfører til de gældende restriktioner i lokalplanen af 2009.)

1.0 Markant udvidelse af bygningsmasse, kapacitet og aktivitet

1.1 Kroens kapacitet og aktivitetsudvidelse fordobles

Overordnet er den urealistiske fordobling af kroens kapacitet fuldstændig i modstrid med gældende lokalplan, udarbejdet for få år siden netop med det formål, at tage hensyn til et bevaringsværdigt landskab og det helt unikke kulturmiljø

1.2 Kroen udbygges i højde til 10 m og forlænges i begge ender (§6.4 og §6.5)

Udvidelse af kroen til 2 etager i højden, hvor taghældning øges, samt forlængelse i begge gavle strider direkte mod hensyn til indkig til skrænt og gravhøj, som forudsat i den nuværende bevaringsværdige lokalplan. Det er heri forudsat, der skal være kiler til indkig. Højdeøgningen kræver endda direkte dispensation i Kommuneplanen for 2021-33.

1.3 Nyopført 2 etagers bygning på matr. 3ch (§6.8, §6.9 samt §7.8)

Det påtænkte nyopførte 2 etagers byggeri på matrikel 3 ch, er urealistisk i størrelse, opført meget tæt på skel og med vinduer i gavle og tag, der giver direkte indkig til de omkringliggende sommerhuse. Parcellen har hidtil været anvendt til parkering og med et væsentligt færre antal parkeringsmuligheder end skitseret i nyt lokalplan forslag.

1.4 Nye tagkviste giver mulighed for indkig (§7.1 og §7.3)

Kroen er tiltænkt at få dobbelt så mange tagkviste, hvilket ligeledes giver indkig til de omkringliggende naboejendomme.

1.5 Matr. 3ch. Nyopført 2 etagers bygning samt parkeringspladser (§5.2)

Helt urealistisk er der i projektet indtegnet 30 parkeringspladser, herunder 10 parkeringspladser på matr. 3 ch, samtidig med at der på denne matrikel skal opføres en ny 2 etagers bygning. På matriklen har der alternativt været indtegnet 16 parkeringspladser, hvilket heller ikke er realistisk, som den generelle vognpark ser ud i dag.

1.6 Aktivitetsudvidelse med forventet 15-20 koncerter årligt

En aktivitetsudvidelse med forventet 15-20 koncerter i sommerhalvåret med anslået i gennemsnit 100 - 150 gæster. Hertil kommer andre større arrangementer, bryllupper mv. Der er slet ikke parkeringspladser til den anførte bustransport, og det er ikke realistisk at forvente, gæsterne kommer med offentlig transport med endestation på Dronningemølle Station.

2.0 Trafikbelastning og parkeringskaos

2.1 Trafikbelastning

Et meget markant forøget trafikbelastning på Hulerødvej, en lille blind vej, der ikke kan rumme den forøgede trafik, og hvor der således vil blive parkeret ulovligt på må og få.

2.2 Ulovlig parkering på strandgrunden inden for strandbeskyttelseslinjen

Den manglende parkeringsmulighed vil belaste alle de tilstødende veje i området, hvor der vil blive parkeret ulovligt. Det gælder en række private veje samt på Kommunens areal matrikel 3 cf, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

2.3 Fare for blokering af udrykningskøretøjer

Ulovlig parkering på Hulerødvej kan bl.a. give fare for blokering af udrykningskøretøjer

3.0 Støjgener - ibrugtagning

3.1 Støj ude og inde

Selv med nye og lukkede vinduer vil sådan en aktivitet give fuldstændig uacceptabel støj i nabolaget i et ellers stille sommerhusområde. Hertil kommer anden støj, dels generel trafik, udeservering, udsugning mv.

3.2 Krav for ibrugtagning til koncerter og udeservering

Forslag til lokalplanen har i § 10.1 og § 12.4 et par "gummiparagraffer" for ibrugtagning af kroen til koncerter og udeservering. Vi må forvente, planen indeholder klare og restriktive bestemmelser for såvel indørs koncerter omfattet af Miljøbeskyttelsesloven samt udendørs aktiviteter, herunder udeservering, omfattet af politivedtægten.

Vi bemærker, at der foreligger et kroprojekt, hvorfor det er muligt at foretage målinger på det konkrete projekt.

3.3 Ny miljøkonsekvensrapport

Forinden lokalplanen kan vedtages, skal der til det konkrete kroprojekt foretages en ny ekstern og uvildig miljøvurdering med en miljøkonsekvensrapport, støjkortlægning, hvori alle støjkloder indgår samlet, en rapport der dokumenterer, at miljøvurderingslovens grænseværdier kan overholdes

4.0. Miljø - natur og biodiversitet

4.1 Indledende miljøscreening

Der er foretaget indledende miljøscreening, som indskrænker miljørapporten til alene at omfatte 3 områder, arter, kulturarv og støj. Det er alle relevante områder, men afgrænsningen udelukker således den helt essentielle vurdering af den samlede påvirkning af miljøet ud fra en samlet vurdering af alle faktorer.

4.2 Miljøforurening af det bevaringsværdige område

Planen udelukker ikke mulighed for udeservering, iskagebod (take away) mv. hvilket belaster miljøet i nærområdet, ikke mindst det bevaringsværdige område inden for strandbeskyttelseslinjejn og Esrum Å.

4.3 Bevaring af skovområdet (§9.6)

Skovområdet i delområde 1 (omkring gravhøjen) skal bevares.

Da bygherre allerede har fældet halvdelen af skoven må Kommunen benytte sin påtalepligt og kræve genbeplantning af skoven.

5.0 Processen

5.1 Tidsfrister borgermøde samt høringsvar

Borgermødet tirsdag den 4 maj blev varslet af kommunen onsdag den 26 april.

Lokalplanforslag, kommuneplantillæg samt miljørapport fremsendes først mandag eftermiddag den 1 maj. Det er ikke procesmæssigt acceptabelt, slet ikke set i lyset af at datoen 4 maj blev fastsat allerede den 6 marts og meddelt de respektive politikere.

Der er herefter givet 30 dage til høringsvar, hvoraf indgår bededagsferie 3 dage, Kr. Himmelfartsferie 4 dage, samt Pinse 3 dage. Hertil kommer mellemliggende weekender. Uagtet lovgivningen foreskriver min 30 dage, er denne frist ligeledes uacceptabelt for berørte borgere.

Med sådanne frister kunne man i det mindste have givet adgang til digitalt borgermøde, hvor det kunne være muligt at stille spørgsmål for de borgere, som ikke med så kort varsel kunne komme fysisk tilstede på borgermødet

Naturbeskyttelsesloven.

Planområdet er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2021-33 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, kulturhistorisk område og som en del af en kystkile. Kroens matrikel er omfattet af Naturbeskyttelsesloven, herunder § 16 – Å beskyttelseslinjen samt § 18 - Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Tilbygning til kroen, nybyggeri og terrænregulering kræver dispensation efter Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er pt. i færd med et projekt ved rydning for invasive arter som Pileurt mv for beskyttelse af den tilstødende strandgrund. Biodiversiteten omfatter også udløbet fra Esrum Å, hvor der er udsat havørreder, og observeres for oddere. Disse forhold er ikke behandlet i rapporten.

Der er tale om en markant tilbygning og dermed aktivitetsudvidelse af kroen, med deraf markant større påvirkning af den omkringliggende, bevaringsværdige natur. Generelt er det ikke kun vedrørende åen, men også naturbeskyttelse i relation til kystkilen, kiler på begge sider af kroen til indkig til skrænten og gravhøjen, som påvirkes ved kroens markante udvidelse, og alligevel er disse markante naturforhold, bortset fra behandlingen af flagermus stedmoderligt behandlet i rapporten hvis overhoved nævnt.

Vedrørende flagermus bemærkes, jeg citerer: " 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."

Miljølovgivning – Miljørapporten

Vi har noteret at Kommunen i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 stk.2 nr. 2 samt § 9 har søgt gennemført en egentlig miljøvurdering, men ifølge lovens § 10 samt § 32 skal Kommunen ved den efterfølgende screening inddrage, jeg citerer : " ... de relevante kriterier i bilag 3 og resultaterne af høringerne efter § 32."

Allerede ved fremsendelse af vore tidligere skrivelser, senest vort foreløbige høringsvar af 26 februar 2023, sendt til Byrådet forud for dets møde den 28. februar, må det stå endog særdeles klart for Kommunen, at miljøvurderingen, jfr. klagepunkterne, skal være meget bred.

Miljøscreeningen

Miljøscreeningen, jfr afgrænsningsnotat fra Niras af 22/12 2022, indskrænker den efterfølgende miljøvurdering til alene at omfatte tre områder: Flagermus, støj og fortidsmindebeskyttelse.

Miljøvurdering i relation til omgivelserne i bred forstand, herunder tilstødende sommerhusområder, strandgrunden, Esrum å mv er helt udeladt.

Trafik, parkering, svineri fra udendørs servering /isbutik, bygningsrestriktioner, bygningshøjde mv, jfr tidligere skrivelser, er slet ikke inddraget i miljøvurderingen som følge af denne afgrænsning.

Med hensyn til støj og vibrationer, konkluderes det, at "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."

Tilsvarende for så vidt angår trafikstøj og trafikale konsekvenser konkluderes: "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."

Miljørapporten af 24 marts 2023

Miljørapporten fra Niras konkluderer indledningsvis i afsnit 5.2, jeg citerer: "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."

I afsnittet "indendørs servering og live musik" nævnes koncerter ikke specifikt i konklusionen, men alene vedrørende udendørs støj, jeg citerer: "Der kan tillige forekomme støj fra parkering, og f.eks. smækkede bildøre på parkeringspladsen, idet mange mennesker formodentlig 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 såsom kørsel, parkering, høj snak mv som jfr § 5.2 ikke kan reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Påvirkningen afhænger i høj grad af de konkrete forhold og størrelsen af arrangementet."

Alligevel konkluderes, jeg citerer: "Overordnet vurderes det, at der vil 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."

I afsnittet "udendørs servering" konkluderes, jeg citerer: "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."

Da bygherre tilsyneladende i første omgang har trukket udendørs servering ud af projektet på grundlag af ovenstående støjvurdering, slutter rapporten med at understrege, jeg citerer: "For at sandsynliggøre at grænseværdierne kan overholdes i det konkrete projekt så bør der udarbejdes en støjkortlægning, hvori alle støjklender indgår. Såfremt at faste støjklender, kørsel, og parkering er signifikante i forhold til den samlede støjemission, så kan det få betydning for antallet af gæster til udendørs servering."

På borgermødet den 4 maj oplyste bygherre "at der selvfølgelig skulle være udendørs servering, det er jo en kro"

Uagtet om det er intentionen, der skal være udendørs servering eller ej, bør der foretages en samlet støjvurdering, hvor dette område indgår i det samlede projekt.

Niras – ikke tekniske resumé

I Niras' ikke tekniske resumé til Miljørapporten, konkluderes: "Der vil blive genereret støj fra kroen, særligt i forbindelse med afholdelse af indendørs musikarrangementer. Ved at etablere de rette forebyggende 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 støjvurderingen 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."

Gribskov Kommunes redegørelse til planforslaget

Under afsnittet "støj" konkluderes, jeg citerer: "aktiviteter fra kroen skal overholde grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledninger for støj. Det gælder både i forbindelse med indendørs servering og – koncerter samt i forbindelse med eventuel udendørs servering."

Videre anføres:"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, og at støjen kan reduceres med særlige vinduer og isolering af facade. "

Det munder herefter ud i to "gummiparagraffer" i planforslaget.:

§ 10.1 Miljø

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

og

"§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."

Disse paragraffer ledsages i Kommunens redegørelse af følgende, jeg citerer: "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 ansøgning om alkoholbevilling, vil man regulere udeservering yderligere ved åbningstider mv. Støj indgår således som et tema ved fremtidige ansøgninger om alkoholbevillinger. "

Og der afsluttes i Kommunens redegørelse:

"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 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. "

Det er direkte i modstrid med de byherre oplysninger, vi fik på borgermødet, hvor byherre fremførte, at der skal være udeservering, altså der forligger et projekt på indeværende tidspunkt. Der skal således allerede nu udarbejdes en screening og egentlig miljøkonsekvensrapport inden lokalplanen eventuelt kan godkendes.

Konklusion støj

Vi må således insistere på, at Kommunen til dette kroprojekt får udarbejdet en ny ekstern og uvildig miljøvurdering med en miljøkonsekvensrapport, støjkortlægning, hvori alle støjkilder indgår samlet, en rapport der dokumenterer, at Miljøvurderingslovens grænseværdier kan overholdes.

Processen – lokalplanens tilblivelse

Vi har haft aktindsigt i sagen, men dog alene modtaget få udvalgte dokumenter, der ikke på anden måde allerede er offentlig kendt. Vi har derfor ikke transparens i sagen.

Bygherre har straks efter erhvervelse af matriklen fældet mere end halvdelen af skovarealet bag kroen. Da vi ikke af aktindsigten kan se, at Kommunen har givet tilladelse hertil forventer vi, at Kommunen nu udøver sin påtalepligt og kræver skoven genbeplantet.

Det er endvidere stærkt bekymrende at bygherre har givet Kommunen en gave i form af en ny Handskemagerbro helt eller halvt finansieret, netop på det tidspunkt i processen, hvor det stod klart, at bygherre ikke kunne få dispensation fra den bestående lokalplan, men måtte søge vedtaget en helt ny lokalplan.

Afslutning

Vi forventer vort høringssvar resulterer i et væsentligt mindre projekt svarende til de meget detaljerede krav indeholdt i den nuværende lokalplan 331.01 for Hulerød Kro. I modsat fald tager vi forbehold for klage.

Alternativt foreslår vi, at kommunen tilbyder tilbagekøb af kroen, og i den bestående lokalplan giver tilladelse til benyttelse som lejligheder, hvorefter kroen kan gå i fornyet frit udbud således at alle, der også tidligere har haft denne interesse, men fået afslag, på ny kan byde på kroen. Der burde være en retfærdig udgang på det uskønne forløb, der har været for kroens fornyelse gennem årene.

Claus Hansen
Formand for Grundejerforeningen Cirkusvej
Cirkusvej 5
3120 Dronningmølle
Tlf 40 15 08 67
Mail: claus@boyehansen.com

