



Gribskov
Kommune

Screening for miljøvurdering

**Forslag til lokalplan nr. 316.15 for et plejehjem i Græsted og
kommuneplantillæg nr. 7.**



Center for Byudvikling og Kultur

Journalnr.: 01.02.05-P16-16-25 og 01.02.15-P16-1-26



Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplan 316.15

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) LBK nr. 4 af 03/01/2023, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planområdet i dag

Planområdet består af matr.nr. 1bæ. Græsted By, Græsted og en mindre del af 1du, Græsted by, Græsted. Samlet har planområdet areal på 18.380 m². Hele arealet overføres med lokalplanen til byzone.

Planområdet er beliggende i den vestlige del af Græsted. Planområdet grænser mod nordøst op til børneinstitution Græsted Børnehus, Elverhøjen samt botilbuddet ved Kirkeleddet og tilhørende ubebyggede græsarealer. Mod øst ligger præstegården og Præstegårdsladen. Græsted Kirke ligger ca. 200 m fra planområdet, samt Græsted Syd Station og Græsted Station som ligger begge i en afstand af ca. 1 km fra planområdet.

Planområdet vejbetjenes fra syd af Dønnevældevej. Vejen er allerede etableret syd for området og løber op til lokalplanområdets afgrænsning. Mod syd ligger ligeledes et kommende boligområde, som i dag er lokalplanlagt til tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger. Der findes en eksisterende stiforbindelse i den sydøstlige del af planområdet, som forbinder området mod øst til det øvrige stinet til den centrale del af Græsted by. Stiforbindelsen understøtter adgang til kirken og den centrale del af Græsted, herunder daglige funktioner som butikker og indkøb.

Indenfor planområdet falder terrænet fra nordøst mod sydvest. Koterne ligger ca. mellem kote 39,5 i det østlige hjørne og i kote 27,5 mod sydvest. Terrænforholdene medfører et skrånende areal, som forudsætter terræntilpasning i forbindelse med fastlæggelse af bebyggelsens placering og eventuelle højdeangivelser.

Planområdet fremstår som et ubebygget areal med græsser og spredte selvsåede træer og buske. Langs planområdets vestlige og nordlige afgrænsning er der flere markante større træer som samlet fremstår som en lukket afrunding af området.

Beskrivelse af planforslaget

Kommuneplantillæg nr. 7

Der udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør lokalplanlægning for en døgninstitution i form af et plejehjem.

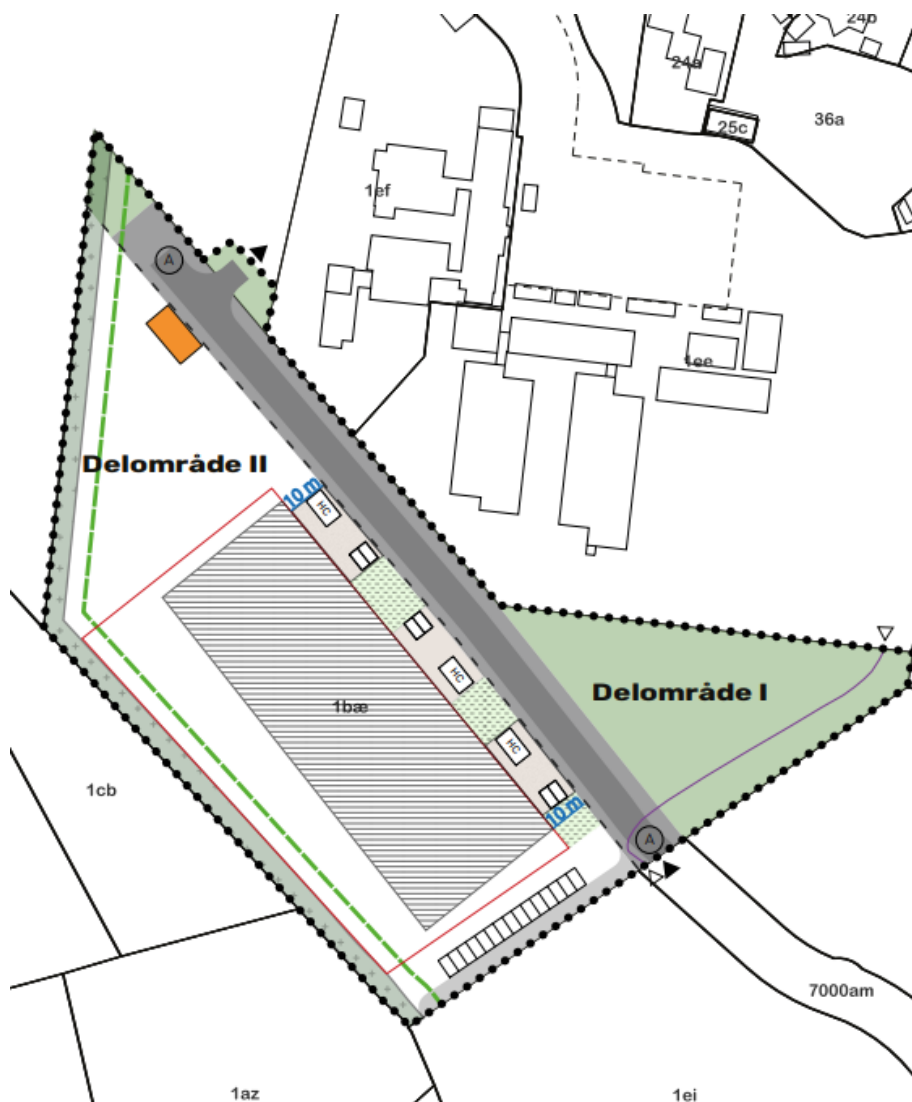
Den konkrete anvendelse døgninstitution er ikke i overensstemmelse med de specifikke anvendelser angivet i kommuneplanramme 3.D.03. Nuværende specifikke anvendelse i kommuneplanramme 3.D.03 er religiøse institutioner og gravpladser, sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner og daginstitutioner. Kommuneplantillæg nr. 7 supplerer anvendelsen i kommuneplanramme 3.D.03 med anvendelsen til døgninstitution. Kommuneplantillægget tilføjer således alene den specifikke anvendelse til døgninstitution, og denne screening vurderes alene på denne ændring.

Døgninstitutionen henhører under anvendelseskategori 7135: Institution for børn, unge, voksne eller ældre, der er døgnbemandet og typisk er af boliglignende karakter.

Lokalplan 316.15

Området er i dag ikke omfattet af en lokalplan. Ved lokalplanlægning af området muliggøres det etableringen af et plejehjem, der er døgnbemandet og typisk er af boliglignende karakter. Lokalplanens hovedanvendelse er fastlagt til offentlige formål, i form af døgninstitution for børn, unge, voksne eller ældre samt rekreativt område

Lokalplanområdet disponeres med en gennemgående stamvej som giver vejadgang til fremtidig byudvikling nord for planområdet. Vejen vejbetjener den kommende bebyggelse indenfor området og opdeler planområdet i to delområder. Kommende bebyggelse orienteres mod stamvejen med forarealer, have og opholdsarealer mod vest. I disponeringen af området er der indarbejdet hensynet omkring bevaring af eksisterende beplantning og indsigtslinjer til Græsted Kirke.



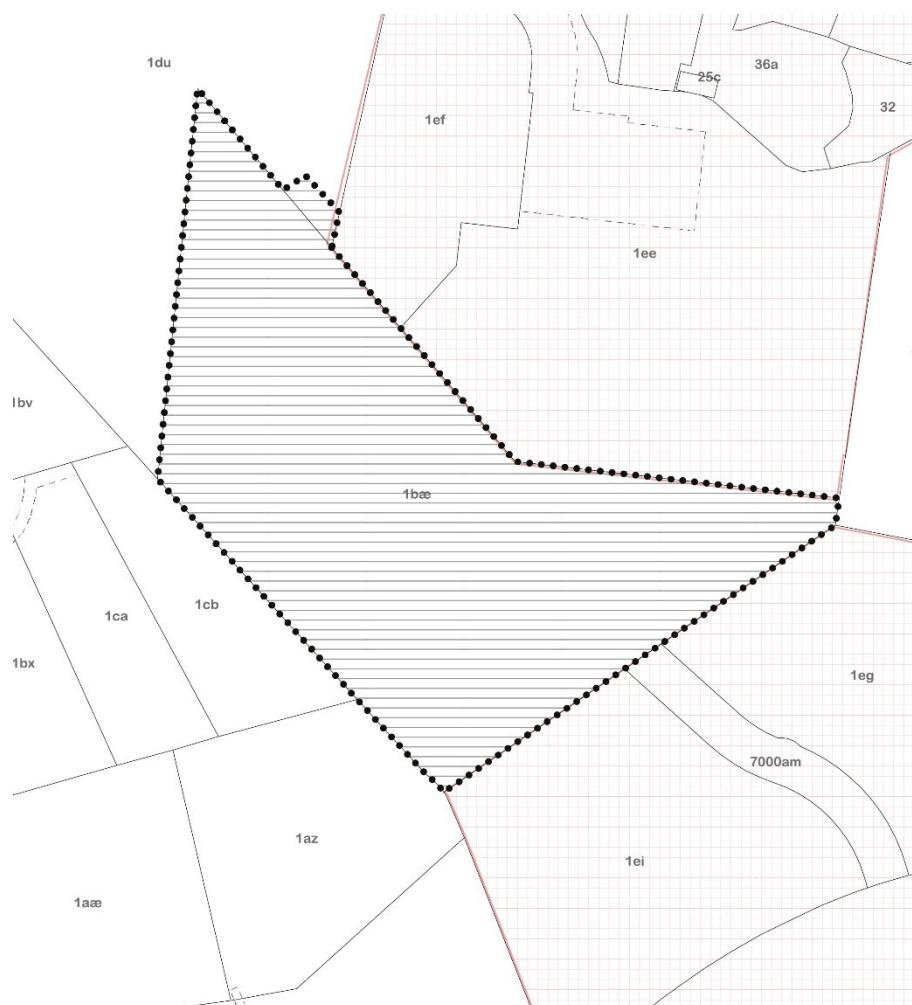
Figur 1: Anvendelsesplan i lokalplanen

Lokalplanområdet opdeles i to delområder: Delområde I omfatter den østlige del af planområdet og friholdes for bebyggelse. Delområde II omfatter den vestlige del af planområdet og anvendes til bebyggelse, fælles opholdsarealer og parkering.

Den primære bebyggelse i planområdet inddeles i tre fritliggende bygningsenheder, der placeres parallelt med adgangsvejen. Hver bygning indrettes med 12 boenheder. Mellem bygningerne indrettes en have med opholdsarealer og stiforløb, som binder området sammen.

Lokalplanen giver mulighed for 40 boenheder og et samlet etageareal på maks. 2.700 m².

Bebyggelsen vil have en facadehøjde på 5 m og en kiphøjde på 7,0 m fra gulvkoten og 8,5 m fra eksisterende terræn. Inden for felterne for principiel placering af bygninger i delområde II skal der overholdes en maks. gulvkote på 33. Det sikres at bebyggelsens højde målt fra eksisterende terræn ikke overstiger 8,5 m. jf. kirkebyggelinjens højdebegrænsning.



Figur 2: Lokalplanafgrænsning.

Lovgrundlag	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)	x		Planområdet omhandler et fremtidigt plejehjem, og fastsætter de overordnede rammer for anvendelse og disponering af arealet til offentligt formål, samt udformning af veje, stier mm. Desuden vil der udlægges et område til friarealer. Planen vurderes at omfatte et mindre område på lokalt plan og skal derfor miljøscreenes.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	Nej.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. [§ 8 stk. 2, nr. 2]	x		Planforslagene fastsætter rammerne for et område til offentligt formål og skal derfor miljøscreenes.



Konklusion	Forslag til lokalplan 316.15 og kommuneplantillæg nr. 7 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da: - Kommuneplantillægget kun medfører mindre ændringer i den eksisterende ramme - planområdet omfatter et mindre område på lokalt plan som udlægges til offentligt formål i op til maks. 8,5 m højde, og med et sædvanlig samlet etageareal og udnyttelse - da realisering af planen kan ske uden væsentlig påvirkning af trafikale forhold, hverken trafikafvikling eller trafiksikkerhed. - planerne ikke vurderes at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, hindrer ikke målopfyldelse af vandområdeplaner og at bilag IV-arternes yngle- og rasteområder ikke beskadiges, samt at den økologiske funktionalitet i området opretholdes.
Dato for mv-høringsfrist internt	Dato 06.07.2026
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Dato 06.07.2026 Screening for miljøvurdering har været i høring hos følgende eksterne myndigheder: - Stiftsøvrigheden, Helsingør Stift - Sundheds- og Kirkeministeriet



Vejledning til screeningsskema

Spørgsmål omkring planens indvirkning på miljøet	Sæt X ud fra spørgsmål i 1. kolonne		Hvis ja, emner der bør beskrives nærmere:	
	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	
Spørgsmålene er delt op i kategorier, men derudover er de også underopdelt i 2 grupper. Hhv. <i>Status, værdi og sårbarhed...</i> der omhandler nuværende forhold og karakter i planområdet og <i>Vurdering af planens/programmets...</i> der omhandler den evt. påvirkning på området som et planforslag vil medføre.				• Indvirkninger samt øvrige bemærkninger • Nærmere beskrivelse af indvirkning • Er indvirkningen positiv eller negativ sammenlignet med, hvis planen ikke gennemføres? • Hvordan kan denne indvirkning forebygges/ undgås/begrænses eller sikres/understøttes /forstærkes? • Henvielse til hvorledes vurdering allerede indgår, ex. Andre planer, lovgivning mv. • Begrundelse for vurdering • Indvirkningernes indbyrdes forhold og kumulative karakter. • Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet (mulighed for at tilbageføre til udgangspunkt)

Miljøscreeningsskema

1. Befolkning, sundhed & sikkerhed

Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører				
Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
1.1: Er der stier, arealer i eller i tilknytning til planområdet, der har betydning for brugernes sundhed, velfærd, helbred mv.?		x		Der findes en eksisterende stiforbindelse i den sydøstlige del af planområdet, som forbinder området mod øst til det øvrige stinet til den centrale del af Græsted by. Denne stiforbindelse bevares og opretholdes ved ny lokalplan. Området fremstår som et grønt areal med græs, træer og buske. Der er flere markante større træer og sigtelinjer til Græsted Kirke. Lokalplanen har indarbejdet hensyn omkring bevaring af eksisterende beplantning og sigtelinjer. Det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning.
Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
1.2: Kan planen påvirke befolkningens sundhed, velfærd, helbred eller velbefindende generelt?		x		Der udlægges et større samlet friareal i delområde 1 og fælles opholdsareal til beboere i delområde 2. Friarealer og opholdsarealer samt stiforbindelse bidrager til mulighed for fysisk aktivitet samt tilgængeliggør

				grunden både for beboere og forbigående borgere. Der etableres ligeledes en servicebygning med samme formål. Opholdsarealerne vil fremstå som en have i tilknytning til hver bygning. De indrettes med henblik på at skabe trygge og sansestøttende uderum, samlet vurderes det at der ikke er en væsentlig påvirkning.
1.3: Medfører planen øget eller mindsket risiko for kriminalitet, brand, eksplosion, giftpåvirkning mv.?		x		Planområdet giver mulighed for et plejehjem. Der henvises derudover til pkt. 1.1 og 1.2., og på baggrund af de to pkt. vurderes der at der ikke vil være øget risiko for kriminalitet, brand, eksplosion, giftpåvirkning mv.
1.4: Kan planen forværre eller være med til at fremme befolkningens tilgængelighed indenfor området eller til og fra området?		x		Planen kan være med til at fremme befolkningens tilgængelighed, da lokalplanen muliggør ny vejadgang til området, og udlægger ny stamvej som en fordelingsvej for videre udvikling af arealer nord for området. Derudover opretholdes eksisterende offentlig tilgængelig stiforbindelse, til fælles brug for alle. Det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning.
1.5: Kan planen forværre eller fremme hensynet til svage grupper i samfundet, for eksempel handicappede, ældre eller børn?		x		Der vurderes, at lokalplanen fremmer hensynet til svage grupper, da området fastlægges til offentligt formål i form af et plejehjem der ønskes opført med fokus på demensramte, men det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning.
1.6: Kan planen fremme eller forværre friluftsliv/rekreative interesser? Hvordan?		x		Da området allerede er udlagt til offentligt formål, og ny lokalplan bibeholder et helt delområde til friarealer, samt etablere grønne opholdsarealer/have, vurderes det at planen ikke forværrer de nævnte interesser, og at der ikke er en væsentlig påvirkning.
1.7: Påvirkes sikkerheden for bilister og/eller bløde trafikanter af forslaget?		x		Bilister og/eller bløde trafikanter vil ikke påvirkes nævneværdig, da området ligger, trukket tilbage og tilgås kun via intern stamvej fra Dønnævældevej. Den forventede trafik vil være bilister og trafikanter tilknyttet plejecentret, og dermed forventes der ikke at være en væsentlig øgning af trafikanter i området. Det eksisterende stinet opretholdes og der tilføjes fortov i området, som giver bløde trafikanter god tilgængelighed.
1.8: Medfører planen en ændring af trafikafviklingen eller trafikmængden?		x		Der vil være en minimal øgning og tæt på den samme situation som er i dag. Det vil ikke medføre væsentlige gener.

2. Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)

Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører

Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
2.1: Ligger planforslaget i eller nær Natura 2000 områder? (habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområder) og er der risiko for påvirkning af disse?		x		Planområdet ligger ikke i Natura 2000-område, men ca. 160 m vest for området ligger Natura 2000-område nr. 133 Esrum Sø og Snævret Skov. Der er foretaget en væsentlighedsvurderingen, hvoraf det fremgår, at aktiviteter indenfor rammerne af lokalplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på området og at lokalplanen ikke hindrer opretholdelse af gunstig bevaringsstatus for naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov. Derudover vil den mindre ændring i kommuneplantillægget nr. 7 til kommuneplanrammen

			3.D.03 ikke have væsentlig påvirkning, da det kun gælder en tilføjelse som giver en konkret mulighed for døgninstitution – som supplerer til den allerede eksisterende specifikke anvendelse (religiøse institutioner og gravpladser, sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner) i kommuneplanrammen.
2.2: Er der sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper i/nær planforslaget? Fx Bilag IV-arter eller rødlistede arter og har planen taget højde for disse?		x	Flagermus Det nærmeste registrerede fund af flagermus er gjort ca. 3 km fra planområdet. Der er foretaget en besigtigelse, som kortlægger levesteder, ledelinjer og jagtområder for flagermus i og omkring planområdet. Der er ved besigtigelsen udpeget 3 træer, som kan være potentielle levesteder for flagermus samt mulige ledelinjer langs eller udenfor planområdet.  Signatur ----- Planområde — Skovbryn ● Dødt træ ● Potentielle flagermus træer På baggrund af besigtigelsesnotatet vurderes det, at planlægningen kan gennemføres uden at beskadige eller forringe den økologiske funktionalitet af potentielle yngle- og rasteområder for flagermus. Der er bl.a. taget hensyn til eksisterende træer, og de potentielle levesteder bevares og den sammenhængende beplantning mod vest, som udgør en potentiel ledelinje, bevares. Der er konkrete bestemmelser i lokalplanen for at sikre bevaringen af træer og beplantning. Padder Flere danske paddearter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Alle danske arter af padder er desuden fredede efter artsfredningsbekendtgørelsens § 10 og 14, jf. bilag 1. Fredningen indebærer forbud mod forsætligt at dræbe, skade eller forstyrre dyrene samt forbud mod at ødelægge eller beskadige deres æg og yngel. For arter optaget på habitatdirektivets bilag IV gælder derudover et selvstændigt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7. Denne levestedsbeskyttelse gælder ikke for nationalt fredede arter, der ikke er optaget på bilag IV. På baggrund af de gennemførte paddeundersøgelser fra 2026 er der i umiddelbar nærhed af planområdet registreret følgende paddearter: grøn frø og butsnudet frø. Ingen af disse er optaget på habitatdirektivets bilag IV og er udelukkende nationalt fredede og ikke

			omfattet af levestedsbeskyttelsen. Der er ældre (+ 20 år) registreringer af stor vandsalamander og spidssnudet frø inden for en radius af 1 km til planområdet, som begge er bilag IV-arter, men på baggrund af den seneste paddeundersøgelse, vurderes der ikke længere at være en bestand i de undersøgte områder. Der er registreret flere egnede yngle- og rasteområder omkring sø- og moseområdet samt i gadekæret i ved Kirkeledet i Græsted by. På baggrund af paddeundersøgelsen er der ikke fundet egnede yngle- og rastesteder i selve lokalplanområdet. Området kan muligvis tjene som fødesøgningsområde for de registrerede arter. Samlet set vurderes der ikke at være et særligt behov for at tage hensyn til de registrerede paddearter, da planområdet ikke udgør et vigtigt levested eller spredningskorridor.
2.3: Er der §3-områder indenfor planområdet? (jf. Naturbeskyttelsesloven) og hvordan er hensynet til disse indarbejdet i planen?		x	Der er ikke registreret beskyttet natur i planområdet. Der er lavet en skrivebordskortlægning af beskyttede naturtyper omkring planområdet. På baggrund af den kortlægning, vurderes det at særligt flere søer og moser umiddelbart vest i planområdet, kan blive påvirket ved den ændrede arealanvendelse. Da planlægningen ikke medfører fysiske ændringer eller fjerner den bevoksning som omkranser naturtyperne vurderes der ikke at kunne ske tilstandsændringer. Derudover håndteres regnvand og spildevand ved tilslutning til hver sin ledning (separatkloakeres). I tilfælde af skybrudsregn sikres det, at vandet fortsat kan strømme på terræn. Det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning.
2.4: Er der beskyttelseslinjer indenfor området (jf. Naturbeskyttelsesloven) og hvordan forholder planen sig til disse?		x	Der er registreret to beskyttelseslinjer indenfor planområdet: kirkebyggelinjen og skovbyggelinjen. Kirkebyggelinje En stor del af planområdet er omfattet af kirkebyggelinjen. Indenfor kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 m. Det planlagte plejehjem opføres i maksimalt 1 etage med en maksimal facadehøjde på 5 m og en kiphøjde på maksimalt 7,0 m. Grundet terrænforskelle i området vil der være behov for en høj delvist fritlagt sokkel. Bebyggelsens samlede højde inkl. terrænregulering forventes ikke at overstige 8.5 m. Det vurderes på den baggrund, at projektets bygningshøjder er i overensstemmelse med kirkebyggelinjens højdebegrænsning. Skovbyggelinje En vestlig del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje. Inden for skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse, herunder bygninger, skure, campingvogne og master, jf. naturbeskyttelseslovens regler om skovbyggelinjer. Der placeres ikke bygninger inden for skovbyggelinjen. Det vurderes på den baggrund, at projektet kan gennemføres uden konflikt med skovbyggelinjen.

2.5: Er området udlagt til eller fungerer som spredningskorridor (økologiske forbindelser) for dyr og hvordan sikrer planen i så fald hensynet til disse?			x	Planområdet er ikke omfattet af udpegning som økologiske forbindelser.
2.6: Ligger området inden for skovrejsningsområde?			x	Planområdet ligger jf. kommuneplan 2021-2033 retningslinje 3.2 indenfor et område hvor skovrejsning er uønsket. Udpegningen er sket på baggrund af interessen om at udvikle området som nyt byområde. Planerne er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 3.2
<i>Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet</i>				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
2.7: Påvirkes områdets fauna (dyreliv) og/eller flora (planteliv) af planforslaget?		x		På baggrund af paddeundersøgelsen er det vurderet, at planområdet ikke udgør et vigtigt rasteområde, da der er tilstrækkelig med rastemuligheder omkring mose- og søområdet mod vest samt omkring gadekæret nordøst for planområdet. Af samme årsag vurderes planområdet heller ikke at indgå i en vigtig spredningsvej for padder. Det vurderes, at planens realisering ikke vil medføre forsætligt drab på eller forsætlig forstyrrelse af fredede padder, forudsat at anlægsarbejder ikke udføres i paddernes aktive sæson (februar-maj) tæt på lokaliteter med registrerede forekomster, eller at der i givet fald træffes egnede forholdsregler forud for anlægsstart. Som eksempel på en egnet forholdsregel kan nævnes opsætning af midlertidigt paddehegn langs anlægsområdets afgrænsning inden igangsætning af jordarbejder, med henblik på at hindre padder i at vandre ind i anlægsområdet i den aktive sæson. Da de registrerede paddearter ikke er omfattet af habitatdirektivets levestedsbeskyttelse, er der ikke et lovbestemt krav om at opretholde rasteområder inden for planområdet. Det bemærkes dog, at lokalplanens realisering ikke udelukker, at der fortsat vil være rastepladser for padder inden for planområdet, f.eks. i form af skjulesteder og overvintringslokaliteter i jorden, da der med lokalplanens realisering vil komme grønne friarealer. Det bemærkes, at artsfredningsbekendtgørelsens forbud mod forsætligt drab gælder i kraft af loven og er uafhængigt af nærværende lokalplan. Overholdelse heraf, herunder eventuel opsætning af midlertidigt paddehegn, påhviler bygherren i forbindelse med projektets realisering. Lokalplanen stiller ikke krav herom, da midlertidige foranstaltninger i anlægsfasen falder uden for planlovens reguleringsområde. En mindre del af planområdets østlige del er jf. Danmarks Miljøportal omfattet af fredning ved afgørelse af 16. januar 1958 angående Græsted præstegårdshave samt udsigten til præstegårdshaven

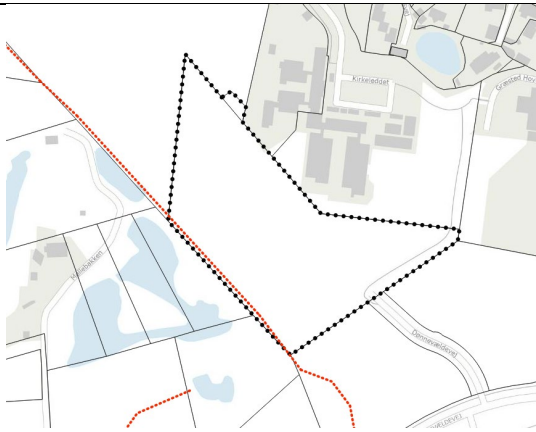
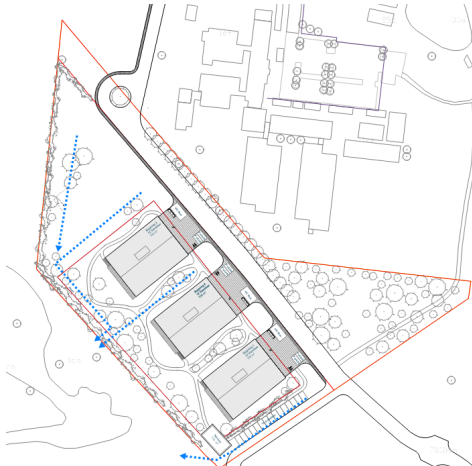
				fra syd. Fredningens formål er at bevare udsigten til præstegården og havens bevoksning. Lokalplanen udlægger delområde I til grønt friareal og derfor friholdes området for bebyggelse. Ligeledes indarbejdes det i den kommende lokalplan at området disponeres således, at der ikke etableres forhold, som kan forringe udsigten eller indsynet til præstegårdshaven, herunder høj eller tæt beplantning. På den baggrund vurderes planlægningen at kunne gennemføres i overensstemmelse med fredningens formål. Derudover henvises der til pkt. 2.2, 2.3 og 2.4. Der er lavet besigtigelse af området og i den sammenhæng et Naturnotat og Besigtigelsesnotat, som redegør for at områdets fauna og flora ikke påvirkes væsentlig af planlægningen. Bebyggelsen overholder de beskyttelseslinjer som er i området, og vil ikke beskadige eller forringe den økologiske funktionalitet af potentielt dyreliv planområdet.
2.8: Påvirkes de grønne områder (fx mark, parkområder, græsareal, skov, hegn) herunder adgangen til disse områder?		x		Det vurderes ikke at eksisterende grønne områder eller adgang til disse vil påvirkes væsentligt. Der friholdes et stort areal i delområde I, som skal opretholde eksisterende stiforbindelse og ikke kan bebygges. Derudover henvises der til 2.1, 2.3, 2.5 og 2.6

3. Landskab og jordbund

Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører

Faktor	Områdets karakter og håndtering i planforslag			
	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	
3.1: Er der bevaringsværdigt landskab indenfor planområdet og hvordan tager planen højde for dette?			x	Planområdet er ikke omfattet af udpegninger for bevaringsværdigt landskab.
3.2: Er der geologiske særpræg i planområdet. Hvis ja, hvordan tager planen hensyn til disse?			x	Planområdet er ikke omfattet af udpegninger med særlige geologiske værdier.
3.3: Er der udpeget jordforureningsarealer eller andre former for forurening og hvordan forholder planen sig til dette?			x	Der er ikke udpeget arealer med forurening indenfor planområdet. I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Samtidig vedtog Gribskov Kommune, at de områder der på dette tidspunkt var byzone blev områdeklassificeret, idet klassificeringen således omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor daværende byzone klassificeret som muligt lettere forurenede. I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til ikke forurenede arealer. Da dette planområde er tidligere landzone efter 2008, er det således ikke områdeklassificeret, og der er dermed ikke analysepligt i forhold til jordflytningsreglerne.

3.4: Er der lavbundsarealer indenfor området og hvordan tager planen højde for dette?		x		Planområdet er omfattet af udpegning med lavbundsarealer i den vestlige del af området. Der placeres ikke bygninger inden for udpegningen. Det vurderes på den baggrund, at projektet kan gennemføres uden konflikt med lavbundsarealerne. Derudover vil den mindre ændring i kommuneplantillægget nr. 7 til kommuneplanrammen 3.D.03 ikke have væsentlig påvirkning, da det kun gælder en tilføjelse som giver en konkret mulighed for døgninstitution – som supplerer til den allerede eksisterende specifikke anvendelse (religiøse institutioner og gravpladser, sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner) i kommuneplanrammen.
<i>Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet</i>				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
3.5: Vil planforslaget medføre jordforurening?		x		Planområdet udlægges til offentligt formål i form af en døgninstitution (et plejehjem) og friarealer. Det vurderes ikke at medføre øget risiko for jordforurening.
3.6: Vil planforslaget medføre jordflytning (ind/ud), terrænregulering osv. Og kan planen mindske omfanget af jordflytning ind og ud af området?		x		Der forventes behov for jordflytning i et mindre omfang, og der forventes at ske terrænregulering i mindre omfang ved anlæg af selve vejen. Det vurderes at der ikke er en væsentlig påvirkning.
4. Vand				
<i>Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører</i>				
Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
4.1: Er der overfladevandsforhold i/nær planområdet? Hvilke? Herunder vandløb, vådområder, søer, grøfter og dræn, og hvordan tager planen højde for disse?		x		Forud for udarbejdelse af lokalplanen og kommuneplantillæg er der lavet en Vandhåndteringsplan og Naturnotat som undersøger forholdene i planområdet, og som viser følgende: Det løber et privat vandløb/dræn langs den sydvestlige matrikelgrænse. Drænet er en del af et længere vandløb, som har udløb i Tulstruprenden mod nord. Der tages hensyn til de eksisterende dræn i udformningen af området, så der ikke ændres på afstrømningsforholdene for de beskyttede naturtyper, som indgår i drænsystemet. Der ændres ikke på det rørlagte vandløb i projektet.

				 <i>Den røde stiplede streg viser det rørlagte vandløb.</i>
4.2: Er der risiko for oversvømmelse? (jf. oversvømmelseskort) og hvordan håndteres det i så fald i planen?		x		Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer 2.6.1-2.6.4 at klimatilpasning skal indtænkes i den fysiske planlægning og at mulige synergieffekter ved klimatilpasning skal tilstræbes. I henhold til kommuneplanens retningslinjekort for oversvømmelse og erosion er der indenfor planområdet et mindre område mod vest som er i risiko for oversvømmelse for en 100-årshændelse. Lokalplanen udlægger et byggefelt og byggelinje som ikke muliggør opførelse af bebyggelse indenfor udpegningen. Forud for udarbejdelse af lokalplanen er der lavet en Vandhåndteringsplan som undersøger forholdene i planområdet, og som viser følgende: I skybrud, hvor der kommer så meget regn, at det overstiger det almindelige serviceniveau, vil vandet strømme af på terræn. Disse ekstreme regnhændelser skal kunne håndteres ved etablering af skybrudsløsninger i området. Nedenfor ses den foreløbige situationsplan for lokalplanområdet med ruter for skybrudsveje, som kan sikre passage for vandet ved ekstremregn. Bebyggelsen vil bevirke, at der ændres på afstrømningsforholdene inden for grunden, men placeringer og koter for strømningsvejene i skel skal respekteres. Det skal altså sikres i den videre detailprojektering, at vandet kan strømme ind som i dag, uden om bygningerne og ud mod sydvest.  Udover sikring af strømningsveje og etablering af skybrudsveje, der kan aflede vand under ekstremregn,

				skal der i projekteringsfasen implementeres nedenstående tiltag til skybrudssikring af planområdet og dets omgivelser. – Disponering af arealet, så bygninger ikke placeres i lavninger, der oversvømmes. – Udformning af terrænet så vandet samles, hvor det gør mindst skade. – Sikring af afledning og fald væk fra bygningers indgange og øvrige sårbare punkter.
4.3: Er der specielle grundvandsforhold i området, fx afstand til grundvand, OSD-områder, jordlag, vandboringer (BNBO), vandforsyningsanlæg og hvordan sikrer planen hensynet til disse?		x		Planområdet er beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsom indvindingsområder (NFI). I henhold til retningslinje 2.8.1 skal området friholdes for virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre fare for forurening af grundvandsressourcerne. Planområdet udlægges den specifikke anvendelse døgninstitution og til et plejehjem og anses derfor ikke som grundvandstruende, og er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.8.1.
<i>Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet</i>				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
4.4: Påvirkes overfladevand? Fx af afledning af spildevand fra tage/ befæstede arealer til søer eller vandløb?		x		Se pkt. 4.1 og 4.2.
4.5: Påvirkes forureningsrisikoen af grundvandsressourcen med planforslaget, fx ved nedsivning eller ændring af grundvandsbeskyttende forhold?		x		Se pkt. 4.1 og 4.3.
4.6: Vil forslaget overbelaste de nuværende spildevandsledninger fra Gribskov Forsyning?		x		Der løber to ledninger tværs gennem den ene matrikel i lokalplanområdet: En Ø300 mm regnvandsledning i beton, som løber mod syd. En Ø160/Ø200 mm fællesledning i beton, som løber mod nord. Den sydligste del er en pumpeledning. Begge ledninger er tinglyst. Ved udvikling af grunden skal de to ledninger omlægges, da de ellers vil ligge under planlagt byggeri. Det forventes, at ledninger i fremtiden placeres i de nye veje. I vandhåndteringsplanen er der foretaget en beregning af afløbskoefficienten for planområdet og det konkrete projekt, som viser, at den maksimale afledningsret forventes at kunne overholdes uden etablering af forsinkelse. Planområdet er beliggende i kloakopland G4R04S, som jf. den gældende Spildevandsplan 2022-2025 er separatkloakeret i både status og plan. Ved udvikling af området skal området derfor separatkloakeres, dvs. at forsyningen skal modtage regnvand og spildevand i hver sin ledning.

				Gribskov Kommune har oplyst, at en ny spildevandsplan er under udarbejdelse. Denne forventes at blive vedtaget i 2026.
5. Luft				
<i>Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet</i>				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
5.1: Medfører planen luftforurening i form af eksempelvis støv, vanddamp, aerosoler, lugt mm. og hvordan er planen med til at mindske denne påvirkning?		x		Kommuneplantillægget formål er døgninstitution og i lokalplanforslaget i form af et plejehjem. Det vurderes derfor ikke at forårsage eller påvirke luftforureningen. Det kan dog ikke undgås at f.eks. støv kan blive en gene for naboer i anlægsfasen, men da denne fase må antages at have en begrænset varighed, vurderes det ikke at være af væsentlig karakter.
5.2: Vil planforslaget medføre emissioner fra trafik til og fra området og hvordan er planen med til at mindske denne påvirkning?		x		Kommuneplantillægget formål er døgninstitution og i lokalplanforslaget i form af et plejehjem, og der forventes en øgning i trafikken svarende til vejdirektoratets turrater. Trafikken består af personale til plejecentret samt besøgende der erfaringsmæssigt vil være ca. 6-8 besøg pr. uge. Stigningen vurderes ikke at være væsentlig.
6. Støj				
<i>Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører</i>				
Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
6.1: Er der støjpåvirkning i området, fx larm fra fx fabrikker, maskiner, mv.? Hvordan håndteres denne påvirkning?			x	Planområdet ligger ikke i nærheden af støjende virksomheder.
6.2: Er der en støj-vibrationspåvirkning i området fra tung trafik eller støjbelastede veje?		x		Støjpåvirkningen vurderes at være minimal når plejehjemmet er etableret, da der er tale om få boliger og ikke støjende aktiviteter. I anlægsfasen, som lokalplanen ikke kan regulere, kan støj ikke undgås, men da der er tale om et mindre byggeri, vurderes påvirkningen at være kortvarig. Lige vest for planområdet ligger rute 251 ved Valbyvej og ca. 100 m sydøst for planområdet ligger Dønnevældevej. På baggrund af afstand til begge veje samt terræn og beplantning vurderes der ikke at støjpåvirkningen er væsentlig for planlægningen i lokalplanområdet. Desuden er der ved at etableres et nyt boligområde sydøst for området, hvor der vil støjafskærmes mod vejstøj, som vil fungere som en buffer til vejen for lokalplanområdet. Nabogrund nord for området anvendes også til institution, og det forventes på baggrund af anvendelses formål at ikke være støjgener der vil hverken belaste nabogrund eller planområdet udover

				det almindelige. Trafikbelastning forventes heller ikke at blive øget i væsentlig grad.
<i>Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet</i>				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
6.3: Påvirkes støjniveauet eller vibrationsniveauet af forslaget?		x		Planforslag der giver mulighed for etablering af et m vurderes ikke at medføres en væsentlig forøgelse af støj- eller vibrationsniveauet.
7. Klimatiske faktorer				
<i>Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører</i>				
Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
7.1: Vil klimaforandringer få indflydelse på planforslaget. Fx havvandsstigninger, temperaturændringer, tørke? (se 4.2 ift. oversvømmelse)		x		Klimaforandringer vil teoretisk set kunne påvirke planforslaget. Lokalplan vurderes dog ikke at være i væsentlig fare for havvandsstigninger. Oversvømmelsesrisiko er beskrevet i 4.2. Området vurderes ikke at være særligt udsat ved tørke, temperaturændringer eller lignende.
<i>Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet</i>				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
7.2: Forøger eller mindsker planen mængden af CO ₂ -udledning eller andre drivhusgasser?		x		Området er i dag ubebygget og etablering af byggeri vil medføre øget udledningen af CO ₂ i området. Det vurderes dog ikke at være en påvirkning af væsentlig karakter.
8. Kulturarv				
<i>Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører</i>				

Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
8.1: Er der kulturhistoriske værdier inden for planområdet og hvordan er hensynet til disse indarbejdet?		x		Planområdet er beliggende indenfor område med kulturhistoriske bevaringsværdier, og beskyttelsesområde for kirkeomgivelser.  Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at nybyggeri kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø, og at kirkens betydning skal fastholdes. De overordnede udsigtsforhold til Græsted Kirke vurderes i dag i høj grad at være præget af eksisterende bebyggelse og beplantning. Vest for planområdet afskærmer sammenhængende beplantning i vidt omfang for indsigten til kirken fra Ny Mårumvej. Der er umiddelbart to indsigtslinjer til kirketårnet, hvor der er "hul" gennem eksisterende bebyggelse og beplantning som vil kunne påvirkes af ny bebyggelse og beplantning. 1. set fra Dønnefældevej og 2. set fra adgangsvejen til projektområdet. I lokalplanområdet udlægges der et byggefelt for primær bebyggelse og fastsættes en maks. højde for bebyggelse på 8,5 m i delområde I. Derudover friholdes delområde II for bebyggelse. Det vurderes på den baggrund at projektet overordnet vil kunne indpasses i kirkeomgivelserne uden at forringe oplevelsen af kirken i landskabet.
8.2: Er området beliggende indenfor kirkebyggelinjer og i så fald, hvordan er der taget højde for dette?		x		Se pkt. 2.4
8.3: Er der fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor området?			x	Der ligger ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for eller i umiddelbar nærhed af området.
9. Ressourcer og affald				
<i>Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører</i>				

Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
9.1: Giver planen mulighed for genanvendelse af materialer eller råstoffer fra området?		x		Området er ubebygget i dag. Der er ikke materialer at genanvende. Planen begrænser eller forbyder ikke anvendelsen af genanvendelige materialer i byggeri.
Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet				
Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
9.2: Giver planen mulighed for brug af vedvarende energi /energivenlige løsninger? Vil det påvirke arealforbruget?		x		I henhold til lokalplanens bestemmelser kan der etableres solenergi på boligbebyggelsernes tagflader.
9.3: Medfører planen et øget vandforbrug og er det muligt at mindske dette?		x		Planlægningens formål er døgninstitution. Der vil derfor være et øget vandforbrug i området, men det vurderes ikke at være af væsentlig karakter.
9.4: Påvirker valget af materialer miljøet?		x		Byggeri i sig selv må forventes at være forurenende, men der vurderes ikke at være tale om en påvirkning ud over det sædvanlige i et område til offentligt formål. Planen giver mulighed for grønne tage og for bebyggelse i materialer med et mindre klimaaftryk bl.a. træ og naturskifer.
9.5: Medfører planen en ændring i mængden af kemikalier eller miljøfremmede stoffer?		x		Planområdets anvendelse er døgninstitution og i lokalplanen gives der kun mulighed til et mindre udvalg af materialer, som nævnt i pkt. ovenfor. Det vurderes derfor, at planen ikke ændrer mængden af kemikalier eller miljøfremmede stoffer.
9.6: Medfører planen en ændring i mængden af affald?		x		Planen udlægger området til offentligt formål. Da der åbnes op for etablering af et plejehjem, vurderes det, at affaldsmængden ændres. Det vurderes, at der i planen tages hensyn til denne ændrede affaldsmængde, da planen sikrer gode forhold og tilgængelighed til renovation, affaldshåndtering og afhentning.
10. Visuel effekt				
Status, værdi og sårbarhed af det miljø som planforslaget berører				
Faktor	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Områdets karakter og håndtering i planforslag
10.1: Er der i/omkring området påvirkning af lys, refleksioner eller skyggeforhold?		x		Efter besigtigelse af området vurderes der at områdets bynære placering gør at området allerede er udsat for lysforurening. For at begrænse lysforureningen derudover, vil lokalplanen sikre, at de levende hegn og skovbryn ikke oplyses yderligere. Det suppleres med tilhørende bestemmelser, som ikke giver mulighed for høje master, men kun mulighed til lyskilder som lyser nedad.

10.2: Ligger planforslaget inden for kystnærhedszonen, og hvordan er der i så fald taget hensyn til dette?			x	Arealet er uden for kystnærhedszonen.
10.3: Giver omgivelserne grundlag for særlige krav til det arkitektoniske udtryk?		x		Planområdet ligger i et område for kulturhistorisk bevaringsværdi og i omgivelser med værdifulde kulturmiljøer i form af kirkeomgivelser. Som nævnt og mere detaljeret beskrevet i 2.4. og 8.1 er der på grund af kirkebyggelinje flere hensyn som tages i lokalplanen, med tilhørende bestemmelse om en maks. højde på 8,5 m for bebyggelse i planområdet.

Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet

Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
10.4: Medfører planen en påvirkning på omgivelserne ift. lys, refleksioner eller skyggeforhold?		x		Med lokalplanen fastsættes en maks. byggehøjde på 8,5 m og krav om maksimal refleksion, der forventes derfor ikke en påvirkning med lys eller refleksioner mod naboområder.
10.5: Påvirkes udsigten eller indblik for fx naboer, eller er der grundlag for at udnytte gode udsigtsmuligheder?		x		Udsigten eller indblik påvirkes ikke væsentligt, da lokalplanforlag kun muliggør bebyggelse på højde med nabogrund som ligger højere i terræn end hvad der gives mulighed for plejehjemmet i lokalplan forslaget.

11. Socioøkonomiske effekter

Vurdering af planens/programmets konkrete indvirkning på miljøet

Faktor der (kan) påvirkes	Kan være Væsentlig	Ikke væsentlig	Ikke relevant	Vurdering af væsentlighed & hvordan faktor håndteres i plan
11.1: Påvirker eller understøtter planen sociale forhold? På hvilken måde?		x		Der gives mulighed for en døgninstitution i form af et plejehjem, som kan supplere de eksisterende institutioner i Gribskov Kommune. Plejehjemmet vil være et tilbud for demensramte, og målgruppen er børn, unge, voksne og ældre. Lokalplanen understøtter dermed gode sociale forhold på tværs af generationer. Plejehjemmet, i form af 3 boligenheder, orienteres om hvert sit fælles gårdum/haveanlæg. Det vil være et tilhørende fælles stiforløb, som en del af fælles opholdsarealer. Disponeringen understøtter fællesskabet og det tilfældige møde mellem beboere.
11.2: Påvirker eller understøtter planen erhvervslivet? På hvilken måde?			x	Området må anvendes til offentligt formål i form af en døgninstitution. Planforslaget vurderes derfor ikke at have en væsentlig påvirkning for dette tema.

Opsummering og samlet vurdering

Gribskov Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført afgrænsning for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til befolkning, sundhed & sikkerhed, biologisk mangfoldighed (flora og fauna), landskab og jordbund, vand, luft, støj, klimatiske faktorer, kulturarv, ressourcer og affald, visuel effekt, socioøkonomiske effekter og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger, for så vidt angår bymønsteret, bystrukturen, kulturmiljøet eller landskabet. Lokalplanen vurderes heller ikke at påvirke beskyttede eller sårbare naturområder i henhold til naturbeskyttelsesloven, skovloven, museumsloven med flere, samt udpegninger i Gribskov Kommuneplan 2025-37.