

Tillæg 7 Område til offentlige formål ved Sostrup

Formål

At give mulighed for udlæg af et rammeområde til offentlige formål ved Sostrup Slot og herregård og at bringe Lokalplan 139-707 i overensstemmelse med Kommuneplan 2025

Indhold

Der udlægges et nyt rammeområde 06-7-O.

Inden for det nye rammeområde muliggøres anvendelse til offentlige formål, så som kurser, konferencer, overnatning samt værksteder, udstilling, undervisning, administration og events.

Kommuneplantillægget/rammeområdet omfatter et areal på ca. 18,6 ha., der indtil i dag har haft skiftende anvendelse som bolig, cistercienserkloster, retrætested, kursus- og konferencecenter samt restaurant.

Der muliggøres bebyggelse til udvidelse af aktiviteter i forbindelse med et pædagogisk eksperimentarium for børn og unge, etableret på herregården Sostrup ved Gjerrild.

Retningslinjer og redegørelse

Kommuneplantillægget vil udlægge et rammeområde i Kommuneplan 2025 til offentlige formål i form af uddannelsesinstitution med tilhørende aktivitets-, formidlings- og overnatningsmuligheder samt rekreative områder.

Kommuneplantillægget muliggør, at området kan anvendes til offentlige formål, så som kurser, konferencer, overnatning samt værksteder, udstilling, undervisning, administration og events.

Lokalplanen vil muliggøre, at der kan etableres nye bygninger og andre anlæg indenfor området og vil blandt andet indeholde bestemmelser om følgende:

- Anvendelse af bygninger og omgivende arealer
- Mulighed for eventuel fremtidig bebyggelse og placering af denne
- Bebyggelsens omfang (højde) og udformning
- Vejadgang og stier
- Beplantning

Bebyggelse

Der kan opføres bebyggelse til udvidelse af undervisnings-, formidlingsaktiviteter samt overnatningsfaciliteter.

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3 kilometer nord og nordøst for byggefeltet. Der er tale om Natura 2000-område N263 – Nordvestlige Kattegat, der på nærmeste punkt indeholder EF-fuglebeskyttelsesområde F127 – Nordvestlige Kattegat.

Udpegningsgrundlaget for F127 er syv arter af ynglende kyst- og havfugle, syv arter af trækkende kyst og havfugle samt to arter af kystfugle, der både tager ophold i F127 som trækkende og ynglende. Bortset fra mosehornugle og trane, vil arterne sjældent tage ophold i et område så langt fra kysten/havet.

For mosehornugle og trane er projektområdet for lille og forstyrret til at det vil være attraktivt for dem. Norddjurs Kommune vurderer, at udpegningsgrundlaget ikke vil blive påvirket af en kommende bygning. En påvirkning af Natura 2000-området vurderes derfor at kunne udelukkes.

Norddjurs Kommune vurderer, at en realisering af LP ikke vil påvirke ind i Natura 2000-området, ej heller vil det påvirke de arter, som området er udpeget til at beskytte.

Bilag IV Arter

Der er gennemført en screening for forekomst af levesteder for arter omfattet af EU's habitatdirektiv inden for lokalplanområdet.

Screeningsrapporten dokumenterer forekomst af flere arter af flagermus samt stor vandsalamander inden for området.

Området omkring slotsparken rummer flere store veterantræer (over 100 år gamle). Disse træer udgør væsentlige levesteder for flagermus og er afgørende for at opretholde områdets økologiske funktionalitet. Veterantræer skal bevares. Generelt må træer inden for området ikke fældes, før deres alder er fastlagt, og træer vurderet som veterantræer skal bevares.

Området vurderes desuden at udgøre et vigtigt landhabitat for stor vandsalamander.

Området fungerer også som spredningskorridor for odder.

Områdets anvendelse eller de eksisterende forhold vurderes ikke, at ændres på en måde, der vil påvirke denne funktion væsentligt.

Norddjurs Kommune vurderer, at der tages de nødvendige hensyn i planlægningen til LP-områdets § 3-områder, så de ikke påvirkes, som følge af planen og realisering af denne.

Grønt Danmarkskort (økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesområde)

En del af rammeområdet er omfattet af udpegnings som værdifulde naturområder og økologiske forbindelser.

Områdets anvendelse eller de eksisterende forhold vurderes ikke, at ændres på en måde, der vil påvirke denne udpegnings væsentligt.

Det vurderes, at de ændringer i området, der beskrives i LP i øvrigt, tilgodeser naturinteresser i området generelt.

Bevaringsværdigt landskab

Rammeområdet er beliggende indenfor udpegning af Bevaringsværdigt Landskab.

Landskabskarakteranalysen for Sostrup vurderer, at det er vigtigt, at nye bygninger placeres i nær tilknytning til de eksisterende, og at der sker en indpasning arkitektonisk og stilmæssigt til de eksisterende herregårdsbygninger samt i den landskabelige sammenhæng. Desuden foreslås en formidling af godsets oplevelsesrige elementer og kvaliteter.

Lokalplanens fysiske tiltag tilpasses de bevaringsværdige landskabselementer og det vurderes derfor ikke at påvirke udpegningen væsentligt.

Værdifulde kulturmiljøer

Rammeområdet er beliggende i udpegningen af Værdifuldt Kulturmiljø. De fysiske tiltag i området foretages i respekt for de kulturelementer, der søges bevaret i udpegningen.

Nye bygninger og ombygninger tilpasses de eksisterende fredede bygninger og den eksisterende kulturarv i området. Der tages udgangspunkt i de eksisterende materialevalg.

Det vurderes derfor, at udpegningen ikke påvirkes væsentligt.

Lavbundsarealer

En del af rammeområdet berører et lavbundsareal, der kan genoprettes.

Det vurderes ikke, at det medfører nogen konflikt i forhold til arealanvendelsen.

Drikkevandsinteresser

Rammeområdet er beliggende i Område med Drikkevandsinteresser (OD) og delvis beliggende indenfor Gjerrild vandværks indvindingsopland.

Eventuelt udvidelse af den eksisterende bygningsmasse og etablering af parkering vurderes ikke at være en aktivitet der truer grundvandet.

Kystnærhedszonen

Projektområdet ligger i den yderste del af kystnærhedszonen, godt 2,5 km fra kysten. Projektet ligger bag landsbyen Gjerrild og lavere i terrænet.

Det vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af kystlandskabet

Miljøvurdering

Ifølge Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøvurderingsloven)

– senest bekendtgjort som lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023

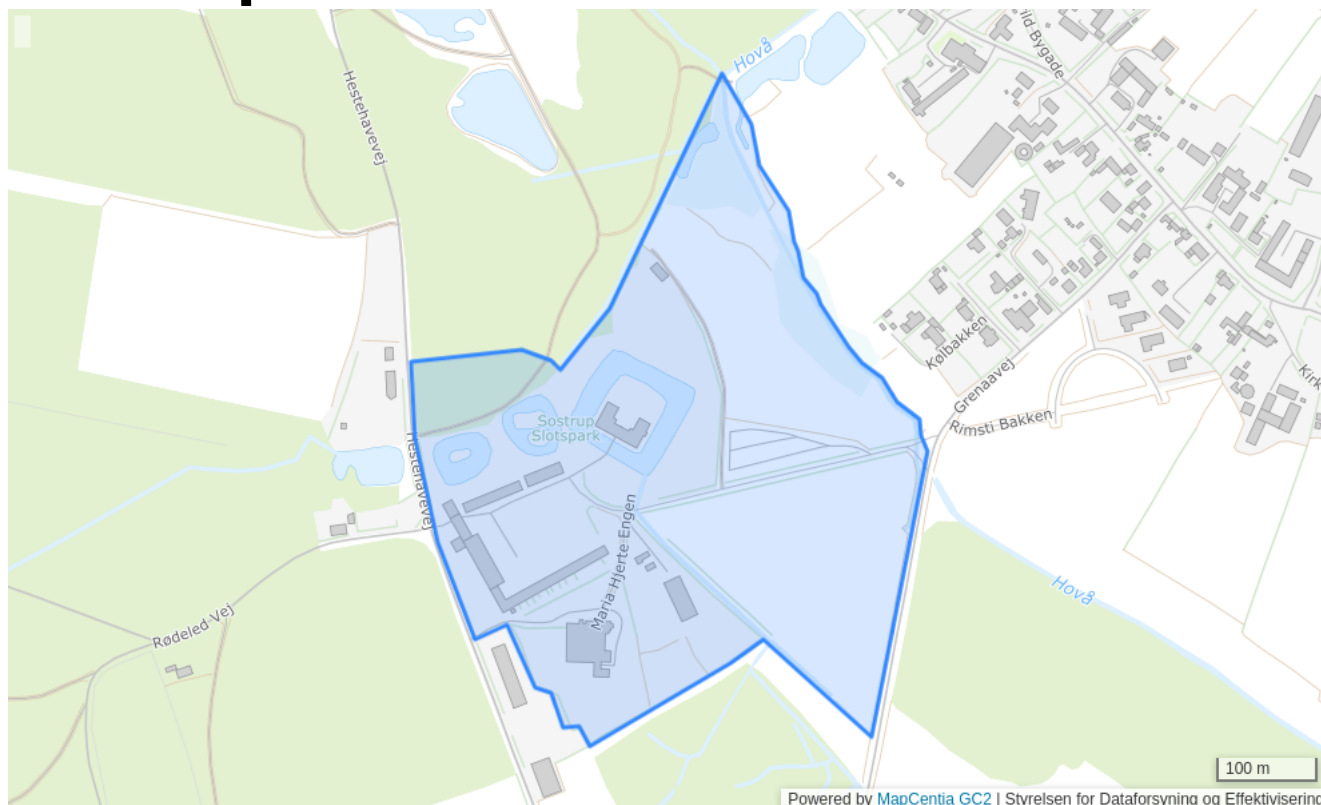
Norddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[06-7-O - Område til offentlige formål ved Sostrup](#)

Rammer

Område til offentlige formål ved Sostrup



Plannummer

06-7-O

Plannavn

Område til offentlige formål ved Sostrup

Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Gjerrild

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra området som helhed

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Specifik anvendelse