

Offentlig bekendtgørelse den 12.10.2022 af forslag til Lokalplan nr. 448 - Velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerger ved Kalø Slotsruin, Rønde

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 21. september 2022 at vedtage ovennævnte planer som forslag til offentlig høring ledsaget af en miljørapport.

Forslag til Lokalplan nr. 448

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 16.500 m² ved Kalø Slotsruin ca. 1 km syd for Rønde

Lokalplanen muliggør etablering af et Velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerger med tilhørende faciliteter som veje, stier, parkering og opholdsområder.

Velkomstcentret skal oplyse om nationalparkens historie, natur og landskaber. Herunder skal der informeres om Kalø Slotsruin.

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, som beskriver planens påvirkninger af miljøet.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Miljøvurdering

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, hvori lokalplanens påvirkninger af miljøet beskrives.

Debatperiode

Forslaget er fremlagt i offentligt høring i perioden:

fra den 12. oktober til 2022 til den 7. december 2022

I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til det fremlagte planforslag.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest **den 7. september 2022**

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget

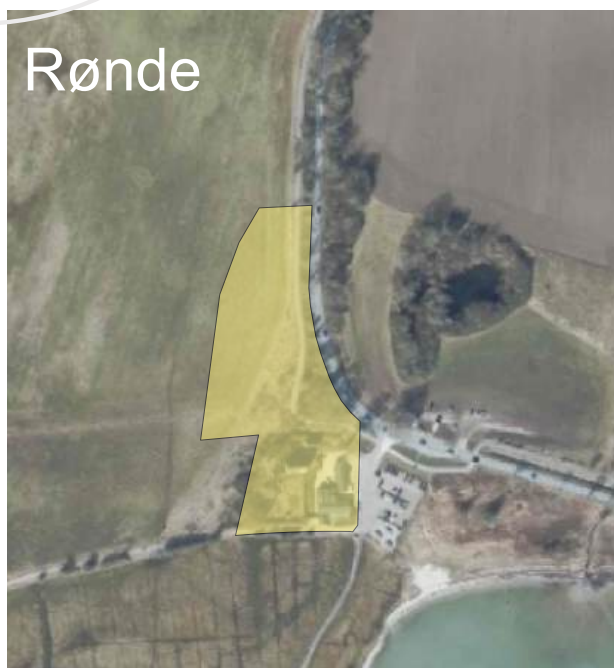
Tirsdag den 8. november 2022 kl. 16

i Rønde Idrætscenter.

Når lokalplanen er vedtaget endeligt i Byrådet, vil den lokalplanen være gældende fra og med den dato, hvor den endelige vedtagelse offentliggøres.

Bemærkninger skal være skriftlige og skal indsendes via høringsportalen, som du finder på:

www.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser





Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til Lokalplan nr. 448

Velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerge ved Kalø Slotsruin, Rønde

○ ○ ○ ○

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN & UDVIKLING

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Henrik Scharling
Bernberg

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af: Syddjurs Kommune v. Plan & Udvikling

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemmeside
på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:
© Matrikelkort og
topografisk kort: GST
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bl.a. bestemmelser for,

- hvad området og bygninger skal bruges til,
- hvor og hvordan der kan bygges nyt,
- hvilke bygninger, beplantning og lignende der skal bevares,
- hvordan nye veje, stier, friarealer og beplantning skal etableres.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne, der er konkrete regler for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for grundejeren, brugere af området og byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Lokalplankortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. En illustrationsplan kan vise, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. En illustrationsplan er vejledende og ikke bindende.

Øvrige bilag, der fx viser virksomhedskategorier, støjgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

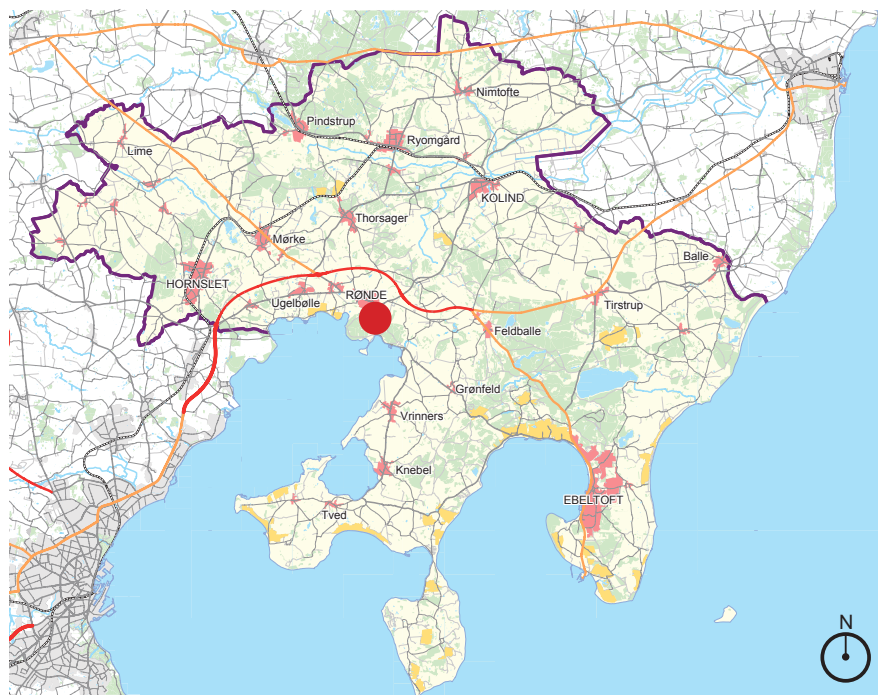
INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens område	8
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	13
Tilladelser efter anden lovgivning	23
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	24
LOKALPLANBESTEMMELSER	25
§ 1 Formål	25
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning	25
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	25
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	27
§ 8 Bevaring	28
§ 9 Ubebyggede arealer	29
§ 10 Terræn	29
§ 11 Bonusvirkning	29
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	30
§ 13 Ophævelse af lokalplan	30
§ 14 Servitutter	30
§ 15 Retsvirkninger	30
Vedtagelsespåtegninger	31
KORTBILAG 1	32
KORTBILAG 2	33
BILAG A: Visualiseringer	
BILAG B: Miljøvurdering - Ikke-teknisk Resumé	

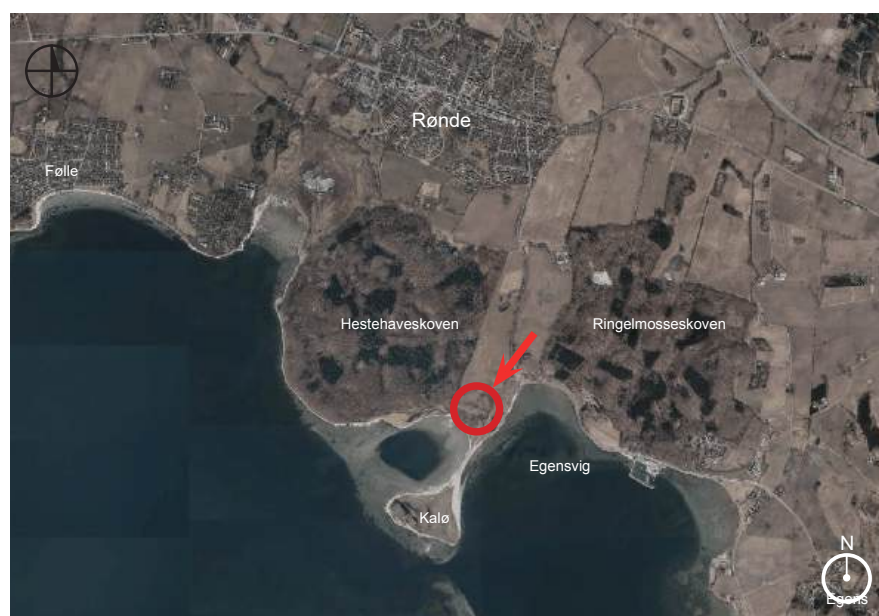
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende 1 kilometer syd for Røndes bygrænse og ca. 1 km nord for Kalø Slotsruin i nærhed til Molsvej. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 16.500 m² og udgør en del af matrikel nr. 1an, Kalø Hgd., Bregnet.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtkort over området i målforshold 1:50.000

LOKALPLANENS BAGGRUND

Nationalpark Mols Bjerge ønsker at etablere et velkomstcenter, hvor man kan informere om nationalparkens historie, natur, landskab og geologi, samt hvor og hvordan man bedst oplever det. Velkomstcentret ønskes lokaliseret i tilknytning til nationalparkens væsentligste attraktion, som er Kalø Slotsruin. Med denne placering kan man bedst nå de mange besøgende med information og levendegørelse af historien om slottet, men også byde velkommen til Mols Bjerge Nationalpark.

I efteråret 2016 blev der afholdt en arkitektkonkurrence for et velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerge, som blev vundet af Arkitema Architects. Udvalget for Plan, Udvikling og Kultur vedtog på møde den 8. marts 2017, at igangsætte planlægningen, som skal muliggøre Velkomstcentrets realisering. Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i vinderforslaget.

VINDERFORSLAGET

På de næste sider gengives visualiseringer, tegninger samt beskrivelser af vinderprojektet, som er udarbejdet af Arkitema Architects og som danner baggrund for lokalplanen.

"...Vores tilbygning er ikke et hus i klassisk forstand men nærmere et landskab. Strandhusets præcise volumen og solitære beliggenhed bevares, idet vores Velkomstcenter delvist nedgraves. Et diskret svung i bygningens tag tegner en mindre bakke, som bliver det mest synlige element, der tilføjes det eksisterende. Det bestående hierarki mellem landskabet, slotsruinen og Strandhuset udfordres således ikke, men komplimenteres med en ny bakke..."

"...Samme sted som bakken trækkes op af landskabsfladen, viger huset fra Strandhusets vestgavl og skaber en indgangsport i rummet mellem centeret og Strandhuset. Når man kommer fra parkeringspladsen fra nord, bliver man sluset gennem porten og ført over mod den gamle middelaldervej, der fører videre ud til ruinen. Indgangen til Velkomstcentret bliver et punkt på bevægelsen på vej ud til- eller tilbage fra ruinen..."

"...Velkomstcentret er placeret ved korsvejen for vandringsmænd, cyklist og bilister, ved porten til Nationalpark Mols Bjerge. Her stopper man op for at få sig et overblik og en introduktion til den forstående rejse ind i nationalparken, eller blot for at få et hvil og nyde udsigten over Kalø Slotsruin og Kalø Vig..."

- Uddrag fra beskrivelse af vinderforslaget.

PLANPROCESSEN

Som en del af planprocessen har der været afholdt en forudgående offentlig høring hvad angår denne ændring af kommuneplanen. Den offentlige høring forløb fra 31. oktober til den 14. november 2017. I høringsperioden indkom 14 bemærkninger, som blev indstillet til drøftelse i Udvalget for Plan, Udvikling og Kultur på møde i februar 2018.

De indkomne høringssvar omhandlede bl.a. bevaring af Kalø Slotskro, ideer til indretning af de omkringliggende arealer, forslag om en anden placering af Velkomstcentret, tilhørende parkeringsarealer, mv.

Nationalparken har styrket formidlingen om Velkomstcentret på hjemmesiden. Der udarbejdet en folder om projektet, produceret en kortfilm om projektet, samt afholdt åbent hus arrangementer i Strandhuset, hvor det kommende projekt er beskrevet. Der har været god respons på den styrkede formidling og stor interesse for de offentlige møder i Strandhuset, hvor 315 gæster deltog på i alt 7 afholdte møder.



Nord-syd gående snit gennem Velkomstcentret, hvor det tydeliggøres at det nye Velkomstcenter underordner sig "Strandhuset"



Illustrationsplanen viser, hvordan lokalplanområdet kan udnyttes i henhold til lokalplanen.



Visualisering der viser udsigten fra Velkomstcentret mod Kalø Slotsruin.



Visualisering indefra Velkomstcentret - set mod Strandhuset

I afgørelse af 2. december 2001 har Planklagenævnet afgjort, at Lokalplan nr. 420 er ugyldig, da redegørelsen for anlæggets placering og påvirkning inden for kystnærhedszonen ikke findes fyldestgørende, samt at planen skulle have været ledsaget af en miljøvurdering efter "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og konkrete Projekter (VVM)". Lokalplanen fremlægges derfor påny som Lokalplan nr. 448 i offentlig høring ledsaget af en miljøvurdering og indholdende en fyldestgørende redegørelse for placering inden for kystnærhedszonen og påvirkning af kystlandskabet i henhold til Planklagenævnets afgørelse.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er, at muliggøre etablering af et velkomstcenter til Nationalpark Mols Bjerge med tilhørende faciliteter som vejadgang, interne veje, stier, parkering, udearealer, mv.

Det er desuden et formål med lokalplanen, at fastlægge placering og omfang for byggeriet. Dette skal medvirke til at sikre Velkomstcentrets landskabelige tilpasning og udsigten mod Kalø Slotsruin.

Det er endvidere lokalplanens formål, at sikre den bevaringsværdige bygning Strandhuset, som er udpeget med en høj bevaringsværdi samt at fastlægge vejadgangen.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Området anvendes til kro, kiosk, overdækning til ophold samt offentlige toiletter. Desuden findes indenfor området en bolig med tilhørende have. Dele af lokalplan-



Visualisering som viser vinderforslaget, som nærmere er et landskab end en bygning i klassisk forstand

området er i landbrugsmæssig drift.

I Strandhuset holder Nationalpark Mols Bjerges sekretariat til.

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Molsvej, som er den primære forbindelsesvej til Mols og Helgenæs. Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Molsvej via den eksisterende parkeringsplads syd for vejen.

Parallelt med Molsvej - adskilt af et bredt plantebælte - løber en dobbeltrettet cykelsti.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse forbinder en grusvej området med Hestehaveskoven mod vest.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Indenfor lokalplanområdet findes Kalø Slotskro, som er opført i år 1969. Kroens rødder går tilbage til 1928. I tilknytning til kroen er der senere opført kiosk med overdækninger til ophold, samt en offentlig toiletbygning.

Indenfor lokalplanområdet findes en bygning i 1½ etage på ca. 150 m², som er opført i starten af 1900-tallet. Bygningen, som er udført med hvidpudset murværk og tag af strå, kaldes "Strandhuset". Den er tegnet af arkitekt Hack Kampmann og registreret med høj bevaringsværd. Bygningen var oprindeligt etableret som bolig, men anvendes i dag til nationalparkens administration.



Oversigtkort over området i målforshold 1:5.000

LANDSKAB OG NATUR

Lokalplanområdet ligger i bunden af Aarhus Bugten ved Slotsvigen og Egens Vig, som er adskilt af halvøen Kalø, hvorpå Kalø Slotruin ligger.

Området ligger nedenfor en sydvendt bakke, som har sit udspring ved Rønde by. Bakken er omkranset af de store skove Hestehave og Ringelmose Skov, som indrammer udsigten til Kalø Slotruin. Den sydvendte bakke er overvejende i landbrugsmæssig omdrift.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet er en strandeng, som forløber fra Slotsvigen sydvest for området over halvøen Kalø til Egens Vig beliggende sydøst for området.

Indenfor lokalplanområdet falder terrænet fra kote ca. 10 til kote ca. 5 midt i området og kote ca. 2,5 langs områdets sydlige grænse.

Der findes indenfor området beplantning i form af løvfældende træer og hække i forbindelse med bebyggelserne.

BEVARINGSVÆRDIER

Lokalplanområdet er beliggende i et bevaringsværdigt landskab og er desuden omfattet af en landskabsfredning.

Fra lokalplanområdet er der mange særlige kig. Dette er steder hvor der er udsigt mod de to bugter, mod Kalø Slotsruin samt mod de nærliggende skovbryn.

Bygningen "Strandhuset" er SAVE-registreret med bevaringsværdien 3, hvilket betyder, at bygningen ikke må nedrives.

Indenfor lokalplanens område er der et bevaringsværdigt træ "Sparekasse-egen", som vurderes at være væsentlig for oplevelsen af området. Dette træ er udpeget på kortbilag 2.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

I nærområdet er der flere formidlings- og naturaktører som for eksempel Danmarks Jægerforbunds domicil med Jagtens Hus, Bio Science under Aarhus Universitet på Kalø Hovedgård, Kalø Højskole og Danmarks eneste Økologiske Landbrugs-skole ved Egens Havhuse.

LOKALPLANENS INDHOLD

ANVENDELSE

Området må anvendes til offentlige formål.

Indenfor lokalplanens område kan etableres et Velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerge med tilhørende servicefunktioner, som fx udstilling, formidling, restaurant/café, kontorer samt andre tilhørende faciliteter.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Lokalplanområdet opdeles ikke i delområder, men der fastlægges et byggefelt indenfor hvilket Velkomstcentret kan etableres. Velkomstcentret må maksimalt udgøre et bruttoetageareal på 750 m² eksklusiv Strandhuset med en eventuel sammenbygning hermed samt mindre sekundære servicebygninger.

Det fastlægges med lokalplanen, at ny bebyggelse indenfor byggefeltet må have en højde der ikke overstiger kote 10 jf. DVR 90. Dette er fastlagt for at sikre, at Velkomstcentret i skala tilpasses og underordnes Strandhuset samt for at sikre at der fra landskabet bagved Velkomstcentret er mulighed for kig til Kalø Slotsruin.

Derfor fastlægger lokalplanen bygningshøjden på Velkomstcentret, der som udgangspunkt ikke må være højere end Strandhusets facader.

Ovenstående begrænsning i højden betyder også, at Velkomstcentret tilpasses terrænet, som indenfor byggefeltet falder ca. 3 meter fra nord mod syd. Byggeriet nedgraves således delvist for den nordligste del, og der er mulighed for en større rumhøjde i den sydlige del, hvor det er hensigten, at en glasfacade skal åbne op mod udsigten til Kalø Slotsruin.

Det bestemmes med lokalplanen, at Velkomstcentrets facader skal fremstå i glas, tegl, træ og/eller beton. Det er desuden hensigten, at Velkomstcentrets tag skal fremstå som et træbeklædt tag.

Det bestemmes desuden med lokalplanen, at en sammenbygning mellem Velkomstcentret og Strandhuset skal være en let, åben overdækning eller et transparent glasparti.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser, som sikrer en bevaring af Strandhusets ydre fremtræden. Derfor er hensigten med lokalplanen, at taget på Strandhuset fortsat skal dækkes med strå, at pudsede overflader fortsat skal pudses med kalkmørtel og kalkes hvide, at kampestensfacaden skal bevares samt at bygningsdetaljer, originale vinduer og døre så vidt muligt skal bevares og sættes i stand.

VEJE, PARKERING OG STIER

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Molsvej jf. de principielle overkørslers placering på kortbilag 2. I forbindelse med det endelige vejprojekt kan det imidlertid forekomme, at denne vejløsning justeres, såfremt det viser sig mere hensigtsmæssigt.

Det skal i forbindelse med udvikling af vejprojektet desuden vurderes, om der skal etableres fartdæmpende foranstaltninger på Molsvej eller svingbaner i forbindelse med overkørsler til lokalplanområdet, som kan sikre en smidig og trafiksikker afvikling af trafikken til velkomstcentre.

Lokalplanen fastlægger et principielt vejudlæg, hvorfra de udlagte områder til parkering betjenes.

De udlagte arealer til parkering vurderes, at kunne rumme ca. 160 parkeringspladser, hvilket jf. kommunens retningslinjer for parkering er tilstrækkeligt. Det kan imidlertid forekomme, at der ved særlige arrangementer og i spidsbelastede perioder kan være behov for, at inddrage tilstødende markarealer til midlertidig parkering. Dette er arealer, som ligger udenfor lokalplanens område, og der skal særskilt søges om tilladelse hertil.

Det bestemmes med lokalplanen, at af- og pålæsning fra busser skal ske i den sydligste del af parkeringsarealerne. Der skal desuden indrettes mindst 7 handicapparkeringspladser i denne del, som er nærmest Velkomstcentret.

Der stilles med lokalplanen krav om, at parkeringspladserne følger det eksisterende terræn og/eller delvist nedgraves, ligesom der stilles krav om at parkeringsarealerne skal fremstå grønne. Det skal fx ske ved, at der plantes træer og/eller buske mellem parkeringspladserne, og at belægningerne udføres, så den passer ind i landskabet. Dette med henblik på, at begrænse synligheden af de parkerede biler og begrænse påvirkningen af udsigten jf. den pålagte landskabsfredning.

Lokalplanen udlægger stier, som forbinder Velkomstcentret med parkeringsanlægget og kobler sig på områdets eksisterende stiforbindelser.

Fra parkeringsarealerne er der adgang til sti a-b, som er hovedstien til Velkomst-

centret. Sti a-b er den allerede eksisterende dobbeltrettede cykelsti langs Molsvej. Lokalplanen giver således mulighed for, at stien kan udbygges til også at rumme gående.

De udlagte veje, stier og parkeringsarealer fremgår af lokalplanens kortbilag 2.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer eksisterende beplantningsbælte langs Molsvej, ligesom eksisterende træer indenfor området skal bevares. Beplantningsbæltet kan dog udtyndes og vedligeholdes. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at dele af beplantningen kan fjernes hvis det er nødvendigt for at sikre oversigtsforhold for trafikken eller at etablere trafik anlæg på Molsvej, der kan give optimal trafiksikkerhed omkring tilkørslen til Velkomstcentret.

Lokalplanen bestemmer, at ny beplantning skal være naturligt for området. Det betyder at den sydlige del af lokalplanens område, som støder op til strandengen, fremstår med dennes karakteristiske beplantning.

For at skabe en god sammenhæng mellem belægnings og bebyggelse, bestemmer lokalplanen, at belagte opholdsflader i direkte tilknytning til Velkomstcentret skal fremstå med sammenhæng til Velkomstcentrets facadematerialer.

Andre opholdsarealer, stier og parkeringsarealer kan anlægges som grus- og græsflader og lignende.

BEVARING BEBYGGELSE, BEPLANTNING, MV

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer, at bygningen "Strandhuset", idet denne med bevaringsværdien 3 ikke kan nedrives. Bygningen kan ikke tilbygges eller i øvrigt ændres uden en særlig tilladelse fra byrådet.

Lokalplanen fastlægger endvidere bevarende bestemmelser for et egetræ, kendt som "Sparekasseegen", der står i svinget ved Molsvej. Egetræet er markeret på kortbilag 2.

ZONEFORHOLD

Området fastholdes i landzone.

Lokalplanen tillægges "bonusvirkning således, at der ikke skal søges om landzonetilladelse for bebyggelse og anlæg, som er fastlagt med placering, materiale og højder i lokalplanen. Eventuel øvrig sekundær bebyggelse, som lokalplanen muliggør, kræver landzonetilladelse.

Der er til bestemmelse om bonusvirkning knyttet vilkår, som skal være opfyldt, før at bonusvirkningen gælder. Det er samme vilkår, der normalt vil være i en landzonetilladelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020-2032

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og er indeholdt i rammeområdet 3.14.O5 til offentlige formål.

KOMMUNEPLANENS HOVEDSTRUKTUR OG RETNINGSLINJER

I kommuneplanen er der særlig fokus på kommunens enestående natur, landskaber og kulturmiljøer, herunder Nationalpark Mols Bjerger. Det er bl.a. byrådets målsætning, at synliggøre, bevare og udvikle denne unikke kulturarv - herunder den enestående kystkulturarv.

I afsnittet Turisme fremgår nedenstående målsætning for etablering af et Velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerger:

"I et af Danmarks smukkeste og mest unikke natur- og kulturlandskaber vil Nationalpark Mols Bjerger opføre et velkomstcenter, der skal være en helt særlig attraktion for parkens gæster. Med Velkomstcentret vil Nationalparken skabe et levende og unikt informations- og oplevelseshus der giver gæsten de bedste muligheder for at tilegne sig viden om parkens natur- og kulturmæssige kvaliteter samt friluftsmuligheder".

Etableringen af Velkomstcentret vil således understøtte Syddjurs Kommunes styrkeposition som turismeområde. Byrådet ønsker derfor, at skabe rammerne for etableringen af Velkomstcentret.

LANDSKABSKARAKTERPLAN

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 87, "Rønde Randmøræne".

Området beskrives i landskabskarakterplanen som et højtliggende, stærkt kuperet terræn med mange bakker og dale. Karaktergivende er endvidere den varierede arealanvendelse med landbrug, mange småbevoksninger på skrænter og i erosionsdale, de mange enkeltliggende gårde og huse samt den hældende randmøræneskråning ned mod Kalø Vig. Lokalplanområdet ligger for foden af den hældende randmøræneskråning på kanten strandengen og Kalø Vig.

EKSISTERENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende hidtil gældende lokalplan:

- Lokalplan nr. 041 for Formidlingscenter ved Kalø Slotsruin, vedtaget den 8. oktober 1989.

Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

KULTURMILJØ OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Syddjurs Kommuneplan 2020 fastlægger, at bevaringsværdig bebyggelse omfatter bygninger, som er registreret med en bevaringsværdi på 1-4. Sådanne bygninger må kun nedrives, om- eller tilbygges eller i øvrigt ændres med byrådets særlige tilladelse.

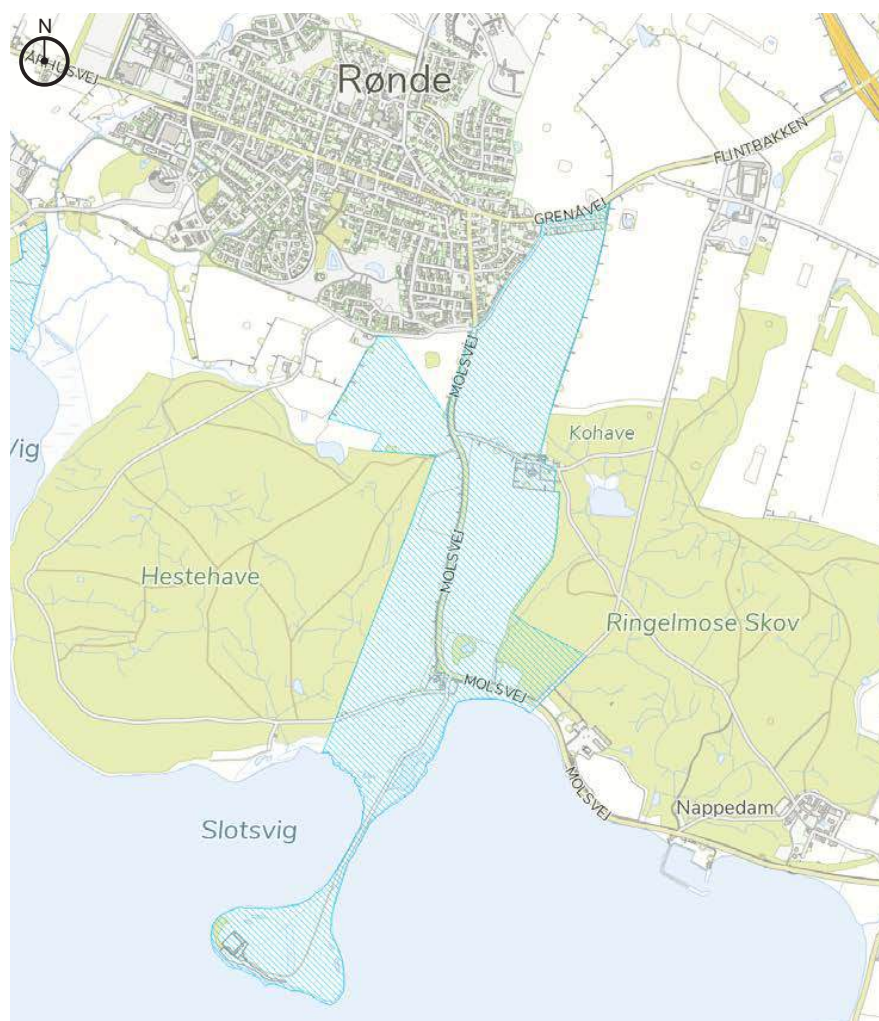
Bygningen "Strandhuset" indenfor lokalplanens område og er registreret med bevaringsværdien 3.

Bygningen er tegnet af arkitekt Hack Kampmann i forbindelse med en arkitektkonkurrence, der blev afholdt i 1907. Arkitektkonkurrencen handlede om udvikling af arbejderboliger i landbruget og Hack Kampmann fik 2. præmie med denne bygning. Bygningen har således en særlig historisk værdi og derfor fastlægger lokalplanen særlige bestemmelser der sikrer denne ejendoms karakteristika.

LANDSKABSFREDNING

Området er omfattet af landskabsfredning jf. Naturbeskyttelseslovens §35 - §38. Landskabsfredningens omfang fremgår af kortudsnit på side 17.

Fredningskendelsen er afsagt den 21. april 1938 i forbindelse med at der skulle anlægges et nyt vejstykke fra Følle til Kalø. Kendelsen blev indbragt for overfredningsnævnet af Danmarks Naturfredningsforening, således at vejstykket ikke måtte udføres som vedtaget. Begrundelsen for dette var, *"at egnen hvorigennem det nye vejstykke skulle forløbe, er almindeligt kendt som en af landets skønneste og ejendommeligste..."* Ejeren af Kalø Gods udstedte den 14 januar 1939 en fredningsdeklaration, hvoraf det bl.a. fremgår, at de nævnte arealer skal forblive henliggende i den nuværende tilstand. Deklarationen blev godkendt af Overfredningsnævnet den 11. februar 1939.



Landskabsfredningens udstrækning

Fredningsnævnet udtaler i brev af 24. oktober 2014 *"Fredningen af Kalø Vig blev gennemført bl.a. af hensyn til betydningen for almenheden, herunder udsigten over det skønne og videnskabeligt overordentligt interessante landskab..."*

"...Det er bl.a. på den baggrund Fredningsnævnets opfattelse, at det vil være i god overensstemmelse med fredningen, at fjerne en række uensartede bygninger og erstatte dem med en bygning, som placeres mere skjult og længere væk fra det naturlige sted for udsynet til Kalø Slotsruin".

Fredningsnævnet har tilkendegivet, at de vil se positivt på en ansøgning om dispensation med en størrelse og en placering som nærværende lokalplan muliggør. Den endelige godkendelse skal imidlertid afvente et konkret projekt, med en nærmere beskrivelse af byggeriet udformning

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det vil derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Østjylland udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27

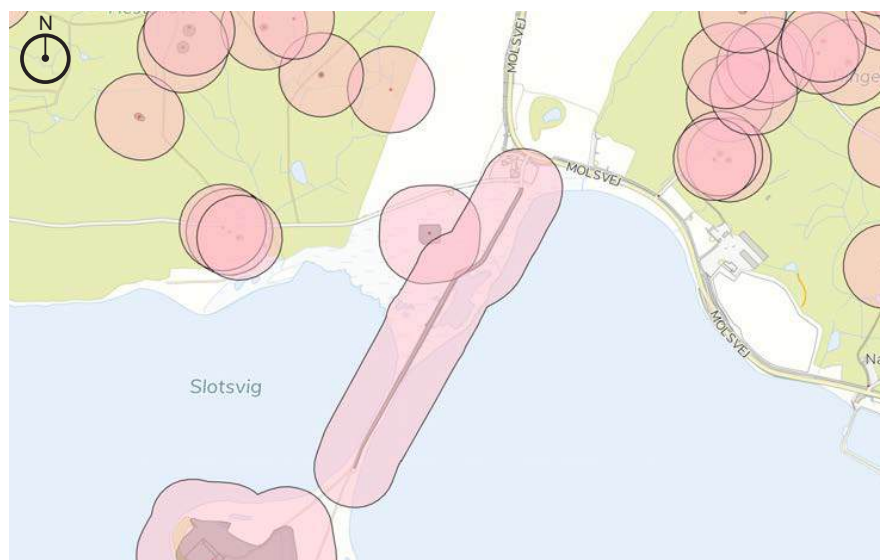
For Syddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af Museum Østjylland.

FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanens område. Syd for lokalplanens område ligger den næsten 500 m lange, kunstigt opbyggede vejdæmning fra fastlandet til Kalø Slotsruin. Vejdæmningen er udpeget som den bedst bevarede og længste middelaldervej i Danmark.

Strækningen til Kalø Slotsruin er således registreret som fortidsminde og en fortidsmindebeskyttelseslinje er gældende for den sydligste del af lokalplanens område jf. nedenstående kort.

Det er Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke medfører en forringelse af det fredede fortidsminde. Det er derimod hensigten med planlægningen at muliggøre en forbedring af oplevelse og formidling af de historiske overleveringer samt at levendegøre fortællingen om Kalø Slot.



Fredede fortidsminder og fortidsminde beskyttelseszoner.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til det konkrete projekt, skal der søges en dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens §18. Syddjurs Kommune er myndighed.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Natura 2000-områder

Habitatbekendtgørelsen, som er en implementering af EU's habitatsdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsagligt gennem udpegnings af særlige bevaringsområder - habitatområderne - som er en del af Natura 2000-områderne. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Habitatbekendtgørelsens § 6 beskriver, at i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et Natura 2000 områdes forvaltning, men som i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der indgå en vurdering af forslagens virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages

Hele lokalplanområdet ligger inden for habitatområde H230 'Kaløskovene og Kaløvig' (Natura 2000-område nr. 230). Der er derfor i lokalplanen udarbejdet nedenstående vurdering af lokalplanforslagets virkninger på naturtyper og arter, som er en del af udpegningsgrundlaget for området.

Der er foretaget en screening i henhold til Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder, samt beskyttelse af visse arter. Det er vurderet at planerne, med de planbestemmelser der er anført, ikke vil kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rastelokaliteter for dyrearter eller ødelægge plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.



Molsvej 29 - Strandhuset.

Jf. afsnit om naturbeskyttelse.

Vurdering af påvirkningen på habitatområdet samt særligt beskyttede arter

Udpegningsgrundlaget for det pågældende Natura 2000 område er strandvold med flerårige urter, tidvis våd eng samt rigkær. Der er indenfor det lokalplanlagte område ikke registreret arter og naturtyper, der er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området Kalø Skovene og Kalø Vig. En realisering af lokalplanens byggeri vurderes derfor ikke at have betydning for de naturområder, der er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

I Habitatbekendtgørelsens bilag IV er der opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal derfor træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Det lokalplanlagte område er ikke egnet yngle- eller rasteområde for bilag IV arter eller arter på udpegningsgrundlaget (stor vandsalamander og sumpvindelsnegl).

Sumpvindelsnegl lever på fugtige steder, især på kalkholdig eller kalkrig bund. Arten er 2-3 mm lang og findes på ældre og især visne blade fra lige over jord- eller vandoverfladen og opefter inde i bevoksninger eller tuer af høje star og lignende planter.

Stor vandsalamander yngler i rene, solbeskinnede vandhuller med sumpvegetation og raster udenfor yngletiden i krat og skov, hvor der er skjulesteder under sten og dødt ved. Arten yngler i en sø ca. 100 meter øst for lokalplanområdet og har velegnede rasteområder i krattet umiddelbart rundt om søen. Det er således Syddjurs Kommunes vurdering, at arten ikke i væsentligt omfang vil raste indenfor lokalplanområdet, som dermed ikke er et rasteområde, der har betydning for bestanden.

En undersøgelse af forekomst af flagermusarter inden for lokalplanområdet viser ikke tegn på ynglende eller rastende flagermus. Strandhuset, som potentielt kan huse sydflagermus, bevares med lokalplanen. De bygninger, som forudsættes nedrevet, vurderes ikke så velegnet for sydflagermus, men der kan muligvis indfinde sig enkelte individer inden nedrivningen finder sted. Bygningerne vil derfor blive undersøgt for dette således, at de nødvendige hensyn kan tages.

I henhold til lokalplanen vil der i forbindelse med det ny velkomstcenter ske en separatkloakering af området. Man kan derfor udelukke, at der sker en påvirkning med spildevand af Natura 2000 området. Det vurderes, at separatkloakeringen ikke medfører en negativ påvirkning på naturområder eller arter indenfor udpegningsgrundlaget.

Nord for Velkomstcentret skal der etableres tilhørende parkeringsarealer. Parkeringsarealerne etableres på et areal, der i dag anvendes til landbrugsareal. Parkeringsarealerne skal hovedsageligt indrettes med diffusionsåbne belægninger (grus) samt grøfter hvorfra regnvand nedsives, enten via et eksisterende sandfang eller evt. ved etablering af et LAR anlæg til opstuvning og nedsivning af regnvand. Dette vil primært være aktuelt ved ekstreme regnhændelser. Det er således Syddjurs kommunes vurdering, at overfladevand ikke vil påvirke området eller dets arter negativt.

En udførlig beskrivelse af forholdet til flora og fauna findes i den ledsagende miljørapport

Konklusion

Det kan på baggrund af ovenstående afvises, at lokalplanen vil kunne medføre skader på arter og naturtyper omfattet af udpegningsgrundlaget eller bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet omfatter ikke beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Umiddelbart syd for lokalplanens område er strandengen omfattet af §3 jf. nedenstående illustration.

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens §15.

Det er vurderet, at idet byggeriet er placeret i sammenhæng med et eksisterende bebygget område, byggeriet i høj grad er tilpasset landskabet og byggeriets højde er begrænset, er påvirkningen af stranden ubetydelig.

I forbindelse med projektets realisering skal der indhentes en dispensation. Kystdirektoratet er myndighed.

Naturstyrelsen, som på daværende tidspunkt var myndighed i forhold til strandbeskyttelseslinjen, har tilkendegivet, at man i udgangspunktet vil kunne acceptere et nybyggeri med et samlet grundareal på 750 m², svarende til den eksisterende bygningsmasse samt det uudnyttede byggefelt i henhold til lokalplan 041.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af skovbyggelinje. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5 gælder det, at: "Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

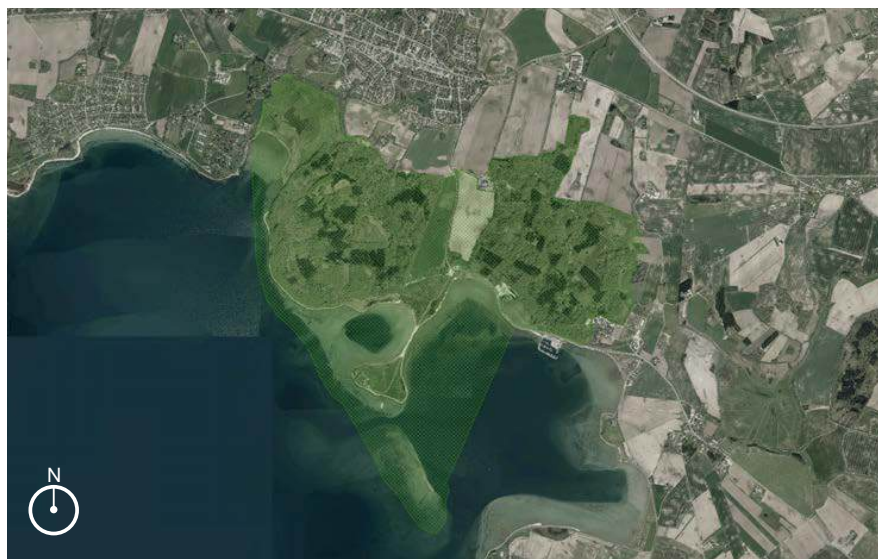
Stk. 2 Forbuddet i stk. 1 gælder ikke for ...

5) bebyggelse, campingvogne og lignende i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35 stk. 1, i lov om planlægning..."...

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Det er derfor Syddjurs Kommunes vurdering, at den endelige vedtagelse af en lokalplan med bonusvirkning, kan betragtes som en tilladelse efter § 35 stk. 1, i lov om planlægning.

Dermed vurderes det, at det ikke vil kræve yderligere dispensationer fra skovbyggelinjen ved meddelelse af byggetilladelse til Velkomstcentret, mv. Klageadgangen sker derfor i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

Syddjurs Kommune har i en tilsvarende sag rettet henvendelse til Styrelsen for



Natura 2000 habitatområdets afgrænsning

Vand- og Naturforvaltning med henblik på deres forholden sig til kommunens ovenstående tolkning. Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning har tilkendegivet, at de er enige i Syddjurs Kommunes tolkning.

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planlovens kapitel 2a skal kommunen tage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal være en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at lokalisere ny bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen.

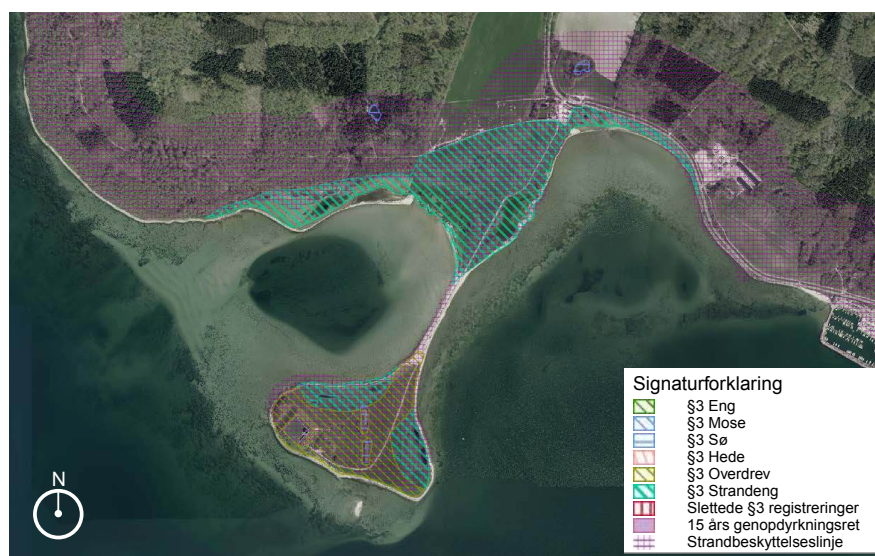
Ved bebyggelse og anlæg indenfor kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og der skal gives en begrundelse for bygningshøjder, som overstiger 8,5 m.

Byggefeltet, hvor fremtidig bebyggelse kan placeres, ligger umiddelbart ud til kysten ved Egens Vig og Slotsvigen ca. 95 m fra vandet.

Placeringen her er valgt for at åbne mulighed for at etablere et velkomst- og informationscenter i tilknytning til den væsentligste attraktion i Nationalpark Mols Bjerge, som er Kalø Slotsruin. Her kan man nå de mange besøgende med information og levendegørelse af historien om slottet, men også byde velkommen til Mols Bjerge Nationalpark og informere om hele nationalparkens spændende historie, natur, landskab og geologi, samt hvordan man bedst oplever det. Disse muligheder kan man ikke opnå ved andre lokaliseringer af Velkomstcentret, hvilket er grundlaget for den valgte placering.

Der er i forvejen bebyggelse i området, som beskrevet i afsnittet "eksisterende forhold". En del af den nuværende bebyggelse fjernes for at give plads til det nye velkomstcenter. Med projektet vil den eksisterende parkeringsplads og bygningerne blive erstattet af en ny bygning og en parkeringsplads med en placering, udformning og beplantning, som gør anlægget mindre synligt i kystlandskabet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at nyt byggeri ikke overstiger kote 10 jf. DVR 90, svarende til en bygningshøjde på ca. 6 meter over det naturlige terræn. Det er lavere end Strandhusets højde på ca. 11 m, der fortsat vil være den mest synlige bygning i området. Med lokalplanens krav til omfang, udformning, farver og materialer sikres det, at det nye velkomstcenter vil falde ind i det



Strandbeskyttelseslinje og områder pålagt beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3

omgivende landskab, men samtidigt være synligt som et særligt og spændende bygningsværk, der indgår i områdets attraktion.

Lokalplanen stiller krav til placering, udformning og beplantning for en ny parkeringsplads bag Velkomstcentret, der afløser den eksisterende parkering mellem Molsvej og diget ud til slotsruinen. Lokalplanen vil således sikre, at de mange besøgende til området kan parkere og serviceres på en måde, der samtidigt vil udgøre en forbedret oplevelse af kystlandskabet.

Se visualiseringerne i lokalplanens bilag A og landskabsredegørelsen i den ledsagende miljørapport.

NATIONALPARK MOLS BJERGE

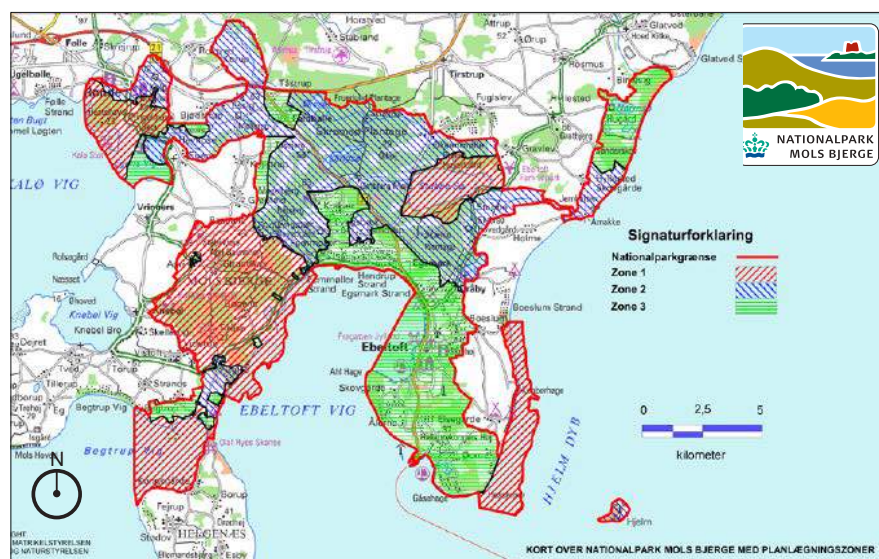
Lokalplanområdet er en del af Nationalpark Mols Bjerge og ligger indenfor nationalparkens zone 1, som omfatter de eksisterende Natura 2000-områder. Her skal kommunen overholde reglerne for Natura 2000 jf. afsnit side 16.

Lokalplanen giver mulighed for at Nationalparken kan etablere et Velkomstcenter. Placeringen af Velkomstcentret er i overensstemmelse med Nationalparkplan 2018-2024 for Nationalpark Mols Bjerge, ligesom formidling er en væsentlig del af Nationalparkens vision.

I Nationalparkplanens visioner, formål og målsætninger fremgår følgende om formidling.

"...Etablering af et velkomstcenter i Nationalparken ved Kalø Slotsruin er et meget vigtigt element til udviklingen af Nationalparken. Som en indgangsportal til Nationalparken skal centret informere og stimulere til læring og oplevelser. Centret skal tilbyde relevante lokale kvalitetsprodukter og merchandiseprodukter til branding af Nationalparken. Placeringen af Velkomstcentret støttes af bl.a. Syddjurs Kommune, Destination Djursland, Danmarks Jægerforbund, Museum Østjylland, Naturstyrelsen, Djurslands Landboforening, Turistforeningen for Ebeltoft og Mols, Rønde Distriktsråd, Handelsstandsforeningen i Ebeltoft, Visit Aarhus og, Distriktsrådet i Ebeltoft."

Det er endvidere Nationalparkens vision, at Velkomstcentret skal understøtte og udvikle de mange forskellige aktiviteter, som i dag finder sted i området omkring Kalø Slotsruin. Velkomstcentret vil ligge som en ankomst til Nationalparken og skal som indgangsportal tiltrække gæster fra ind- og udland.



Nationalparkens inddeling i zoner

LANDZONETILLADELSE – BONUSVIRKNING

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er fastlagt med placering og omfang i lokalplanen - en såkaldt "bonusvirkning". Eventuel øvrig sekundær bebyggelse, som lokalplanen muliggør, vil kræve en landzonetilladelse.

Bonusvirkningen er på betingelse af:

- at den eksisterende bebyggelse: Kalø Slotskro, iskiosk, overdækning og toiletbygninger er fjernet, før ny bebyggelse kan etableres
- at offentligheden sikres adgang til de tilstødende naturarealer.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør, hvis betingelserne opfyldes.

Samme vilkår vil blive stillet i forbindelse med en eventuel landzonetilladelse.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmforsynet.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Rønde Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Området er omfattet af Spildevandsplanen ved Syddjurs Spildevand A/S.

Spildevandet fra samtlige bygninger indenfor lokalplanens område skal afledes til en pumpestation, som skal pumpe spildevandet til en hovedpumpestation, som er beliggende ved Jagtens Hus. (P288).

HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

Indenfor lokalplanens område forventes mulighed for nedsivning af regnvand og derfor indrettes alle parkeringsarealer med diffusionsåbne belægninger, således at regnvand ved normale regnhændelser nedsiver.

Mellem parkeringslommerne og i det vestlige skel etableres græsgrøfter som filtrerer og afleder regnvand videre til nedssivning i situationer med særlige regnhændelser. Det skal derfor sikres, at parkeringsarealerne anlægges med en hældning så regnvandet ledes til grøfterne og evt. videre til et LAR anlæg beliggende udenfor lokalplanens område.

Ved ekstreme regnhændelser, som er de hændelser der forventes finder sted hver 50-100 år, skal det ved anlæg af området sikres, at regnvandet afstrømmer via ovennævnte grøfter og LAR-anlæg som har overløb mod strandengen beliggende syd for lokalplanens område. Der skal være særlig opmærksomhed på terrænets hældning op til Velkomstcentret idet gulvkoten er beliggende lavt (ca. kote 2,7).

ELEKTRICITET

NRGi har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Syddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og programmer

Syddjurs Kommune har udarbejdet en miljøvurdering, da planlægning vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes, at planlægningen omfatter areal inden for Natura 2000 område, landskabsfredning, strandbeskyttelselinje og naturbeskyttelsesområde. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkninger af miljøet. Miljørapportens ikke tekniske resumé indgår som bilag B til lokalplanen.

Miljøvurdering af projekter

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" afsnit III.

I forbindelse med at der fremsendes en byggeansøgning for det konkrete projekt, skal der foretages en screening af projektet for Velkomstcentret jf. miljøvurderingslovens bilag 2 for at fastslå, om projektet vil have væsentlig betydning for miljøet og derfor skal miljøvurderes i en miljøkonsekvensrapport.

JORDFORURENING

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger i landzone. Alle arealer indenfor landzone kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Syddjurs Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurennet jord.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer.

Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er i kommunens jordstyringsregulativ udtaget af områdeklassificeringen, da arealet skal anvendes til et Velkomstcenter og da historikken for arealet viser, at der ikke er tilført fyldjord mv. til arealet.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Arealanvendelsen giver ikke anledning til særlige afværgeforanstaltninger med henblik på beskyttelsen af grundvandet.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter der fortrænges eller aflyses med lokalplanen fremgår af lokalplanbestemmelserne § 14.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTESLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for Natura 2000 områder, strandbeskyttelseslinien jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden indenfor område omfattet af fortidsminde beskyttelseslinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens §18, før der er givet dispensation hertil.

FREDNING

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke gives tilladelse til nybyggeri før der er indhentet dispensation fra Fredningnævnet.

MUSEUMSLOVEN

Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Østjylland underrettes, jf. museumsloven.

JORDFORURENINGSLOVEN

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

FÆRDELSLOVEN

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: 1an, Kalø Hgd., Bregnet.

Uanset lokalplanens bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug. Landbrugspligten kan blive ophævet ved erklæring fra landinspektør jf. Landbrugsloven eller ved tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at muliggøre etablering af et velkomstcenter til Nationalpark Mols Bjerger med tilhørende faciliteter;
- 1.2 at fastlægge bebyggelsens placering i området;
- 1.3 at sikre bebyggelsens tilpasning til omgivelserne;
- 1.4 at sikre bevaring af "Strandhuset";
- 1.5 at sikre fremtidig vejadgang fra Molsvej.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter del af følgende matrikel:

Del af matr. nr. 1an, Kalø Hgd. Bregnet samt del af umatrikuleret vejareal (Molsvej) samt alle parceller, der efter den 01.09. 2022 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må anvendes til offentlige formål i form af et velkomstcenter, som kan indeholde faciliteter som udstilling, formidling, restaurant/café, kontorer samt andre tilhørende faciliteter.

I tilknytning til Velkomstcentret må der etableres opholdsarealer, parkeringsarealer, veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2 samt på illustrationsplanen på side 10.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Området må udstykkes sammenfaldende med lokalplangrænsen.
- 4.2 Desuden kan der ske udstykning til anlæg til teknisk forsyning, veje, stier og lignende.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der skal udarbejdes et endeligt vejprojekt til vejmyndighedens godkendelse som grundlag for etablering af vej-, sti- og parkeringsarealer i

henhold til vejloven.

Veje

- 5.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Molsvej via de på kortbilag 2 principielle overkørsler.
- 5.3 Veje, stier og parkeringsarealer skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Vejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 9 m.
- Hvis vejen er ensrettet skal vejen A-B anlægges med en kørebanebredde på min. 4,5 m.
- Hvis vejen er dobbeltrettet skal vejen A-B anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m.
- 5.5 Vejen A-B skal anlægges med kørefast belægning.
- 5.6 I forbindelse med ind- og udkørsel skal der sikres oversigtsarealer efter vejreglerne.
- 5.7 Der er pålagt en byggelinje langs Molsvej i en afstand på 10 meter fra vejens midte (ekskl. evt. højdetillæg på 1,5 x højdeforskel + 1 meter)

Stier

- 5.8 Stien a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udformes som sti for både gående og for cyklister. Trafikarterne skal være adskilt fra hinanden.
- Stien a-b skal udlægges i en bredde af min. 6 m med en anlagt bredde på min. 4,5 m.
- 5.9 Stien a-b skal for cyklister anlægges med kørefast belægning.
- 5.10 På stien a-b skal der i forbindelse med krydsninger med vej A-B etableres fartdæmpende foranstaltninger.
- 5.11 Stierne c-d og e-f skal udlægges i en bredde på 3 m og anlægges i en bredde på 2 m.

Parkering

- 5.12 Der skal anlægges min. 160 parkeringspladser i tilknytning til Velkomst-centret, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.13 Der skal anlægges minimum 7 handicapparkeringspladser i den sydligste del af parkeringsarealerne. Heraf skal mindst 4 parkeringspladser være udformet til kassevogn.
- 5.14 Der skal indenfor parkeringsområdet anlægges mindst 4 parkeringspladser til busser.
- 5.15 Der skal anlægges mindst to busparkeringspladser til af- og pålæsning i den sydligste del af parkeringsarealerne.
- 5.16 Parkeringsarealerne skal begrønnes ved etablering af beplantning mellem parkeringspladser fx med træer, lav buskbeplantning eller regnbæde. Der skal som minimum plantes et træ eller busk. pr. 5 parkeringspladser.

- 5.17 Parkeringspladser skal anlægges med diffusionsåben belægning som f.eks. grus eller græsarmeringssten.
- 5.18 Parkeringsarealer skal indpasses i terrænet fx i forskudte niveauer jf. §§ 10.1-10.2 .
- 5.19 Der skal etableres cykelparkering med plads for mindst 50 cykler.

Belysning

- 5.20 Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maksimalt 1,2 m. Lyskilden skal være afskærmet og nedadrettet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Ny bebyggelse i form af Velkomstcenter og eventuel sammenbygning med Strandhuset skal placeres indenfor byggefeltet jf. kortbilag 2.
- 6.2 Mindre sekundær bebyggelse som fx servicebygninger til affaldshåndtering, opbevaring af redskaber, anlæg til områdets tekniske forsyning og lignende kan opføres udenfor byggefeltet.
- 6.3 Bebyggelse i form af Velkomstcenter må ikke overstige 750 m² bruttoetageareal.

Arealet er eksklusiv areal af Strandhuset og en eventuel sammenbygning med dette samt eventuel sekundær bebyggelse jf. § 6.2 og § 6.6.

Arealet er inklusiv Kalø Slotskro med tilhørende service- og tilbygninger. Således vil etablering af Velkomstcenter forudsætte, at Kalø Slotskro med tilhørende service- og tilbygninger fjernes.
- 6.4 Bebyggelse indenfor byggefeltet må opføres i maksimalt 2 etager eksklusiv tagterrasse.
- 6.5 Bebyggelse indenfor byggefeltet må ikke opføres med en bygningshøjde der overstiger terrænkote 10 jf. DVR 90.
- 6.6 Mindre servicebygninger jf. § 6.2 må samlet maksimalt udgøre 100 m² og hver bygning må maksimalt gives en størrelse 25 m².
- 6.7 Mindre servicebygninger jf § 6.2 må opføres i maksimalt en etage og bygningshøjden må ikke overstige 3 m målt fra et niveauplan fastlagt af Syddjurs Kommune.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Bebyggelse indenfor byggefeltet

- 7.1 Bebyggelsens facader skal opføres i glas, teglsten, træ eller beton.
- 7.2 Mindre bygningsdele som fx. vinduespartier, indgangspartier, lameller m.v. må opføres i andre materialer, som fx. stål, aluminium, zink, kobber og lignende.

7.3 Der må ikke anvendes tagmaterialer der med blanke og skinnende overflader, der overstiger glanstal 10.

7.4 En sammenbygning af Velkomstcentret og Strandhuset må kun ske i form af en let, åben overdækning eller et transparent glasparti.

Mindre servicebygninger udenfor byggefeltet

7.5 Mindre servicebygninger udenfor byggefeltet skal opføres i fx. tegl, træ, eternit, glas, stål, beton og lignende.

7.6 Der må ikke anvendes tagmaterialer med blanke og skinnende overflader, der overstiger glanstal 10.

Skiltning

7.7 Der må indenfor lokalplanens område etableres et fritstående skilt i form af en pylon til skiltning. Skiltet skal placeres i tilknytning til indkørslen til parkeringsarealet.

7.8 Pylonen må fremstå med logo/navnetræk samt med henvisning til områdets aktiviteter.

7.9 Pylonen må have en maksimal højde på 4 meter målt fra det omgivende terræn og med en maksimal bredde på 1/3 af pylonens højde.

7.10 Facadeskilte skal etableres som enkelt opsatte bogstaver/logo.

7.11 Der må desuden opstilles henvisningsskilte, som henviser til velkomstcentrets funktioner, som fx parkering, vareindlevering og lign. Henvisningsskilte må maksimalt have en højde på 80 cm målt fra det omgivende terræn.

§ 8 BEVARING

Strandhuset

8.1 Bygningen Strandhuset jf. kortbilag 2 skal bevares.

8.2 Strandhuset må ikke ændres uden byrådets tilladelse for så vidt angår: Etablering af nye vinduer / udskiftning af vinduer, tage og døre / ændring af farver på vinduer, døre og facade / etablering af kviste eller ovenlys-vinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes / udvendig isolering af gavle.

8.3 Strandhusets bygningsdetaljer som trapper, skorstene, spærender og spærbånd, murværk, pudsnings, bemalinger og stråtag skal bevares. Såfremt der viser sig nødvendigt at udskifte dele af ovenstående skal disse udføres med samme tilsnit som den eksisterende bygningdel.

8.4 Ved brand eller anden utilsigtet nedbrydning af Strandhuset skal ny bebyggelse opføres på samme placering med de samme bygningsmæssige rammer som den eksisterende bygning.

Beplantning

8.5 Det bevaringsværdige træ "Sparekasse-egen" jf. kortbilag 2 skal bevares.

8.6 Såfremt det bevaringsværdige træ jf. § 8.5 går ud på grund af beskadi-

gelse eller sygdom, skal der på samme placering plantes et nyt træ af samme art.

- 8.7 Det bevaringsværdige træ jf. § 8.5 skal afskærmes og sikres i byggeperioden.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Syddjurs Kommune skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse godkende en samlet plan for de ubebyggede områder, hvor det skal sikres, at områdets ubebyggede arealer fremstår med sammenhæng i form af fx beplantning, belægning, skiltning, inventar, mv.
- 9.2 Beplantningsbælte langs med Molsvej jf. kortbilag 2 skal fastholdes. Beplantningsbæltet må gennembrydes ved overkørsler, oversigtsarealer og trafikale foranstaltninger, der skal tilgodese trafiksikkerheden. Beplantningsbælte må desuden udtyndes og vedligeholdes, når indtrykket af en samlet beplantning bevares.
- 9.3 Belagte opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til velkomstcentret skal fremstå med sammenhæng til Velkomstcentrets facadematerialer.
- 9.4 Beplantning på arealer syd for Velkomstcentret skal udføres med plantearter som er karakteristiske for det tilstødende strandengsareal.
- 9.5 Beplantning på parkeringsarealer skal være plantearter som er karakteristiske for området.
- 9.6 Udendørs oplagspladser, områder til affaldsstationer og lignende skal afskærmes og begrønnes.

§10 TERRÆN

- 10.1 Terrænregulering må kun ske på grundlag af en af Syddjurs Kommune godkendt terrænreguleringsplan.
- 10.2 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggermodning må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

§ 11 BONUSVIRKNING

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 36 stk. 1 nr. 5 for landzone tilladelse i henhold til planlovens § 15, stk. 4 til opførelse af bebyggelse og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Bonusvirkningen gælder for bebyggelse inden for byggefeltet jf. § 6.1 samt anlæg af parkeringsplads og på vilkår af:

- at den eksisterende bebyggelse: Kalø Slotskro, iskiosk, overdækning og toiletbygninger er fjernet, før ny bebyggelse kan etableres
- at offentligheden sikres adgang til de tilstødende naturarealer.

Eventuel øvrig sekundær bebyggelse, som lokalplanen muliggør, kræver landzonetilladelse.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før at:
- de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser er etableret
 - den i § 9.2 nævnte beplantning er etableret eller eventuelt genetableret
 - den er tilsluttet vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

§13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Lokalplan nr. 041 for Formidlingscenter ved Kalø Slotsruin, vedtaget den 8. oktober 1989 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.
- 14.3 Følgende servitutter ophæves med lokalplanen: Lokalplan nr. 041 er tinglyst på ejendommen og aflyses i lokalplanen jf §13.1

§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 15.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.

Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.

- 15.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 15.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 15.7 Hvis det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.
- 15.8 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.
- 15.9 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- 15.10 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Syddjurs Kommune mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.

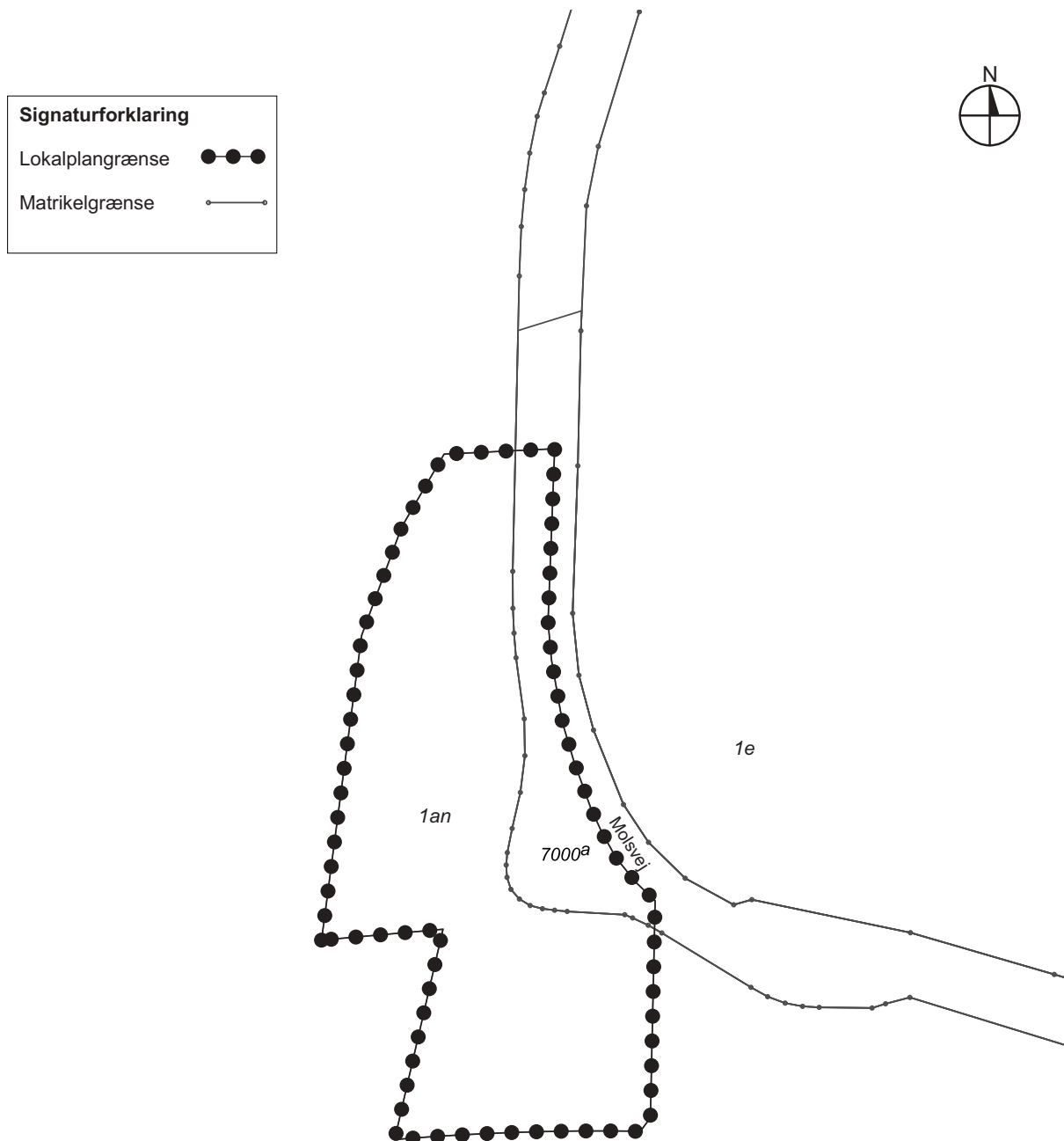
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som forslag til Lokalplan nr. 448 af Byrådet i Syddjurs Kommune den 21. september 2022.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 21. september 2022

Michael Stegger Jensen
Borgmester

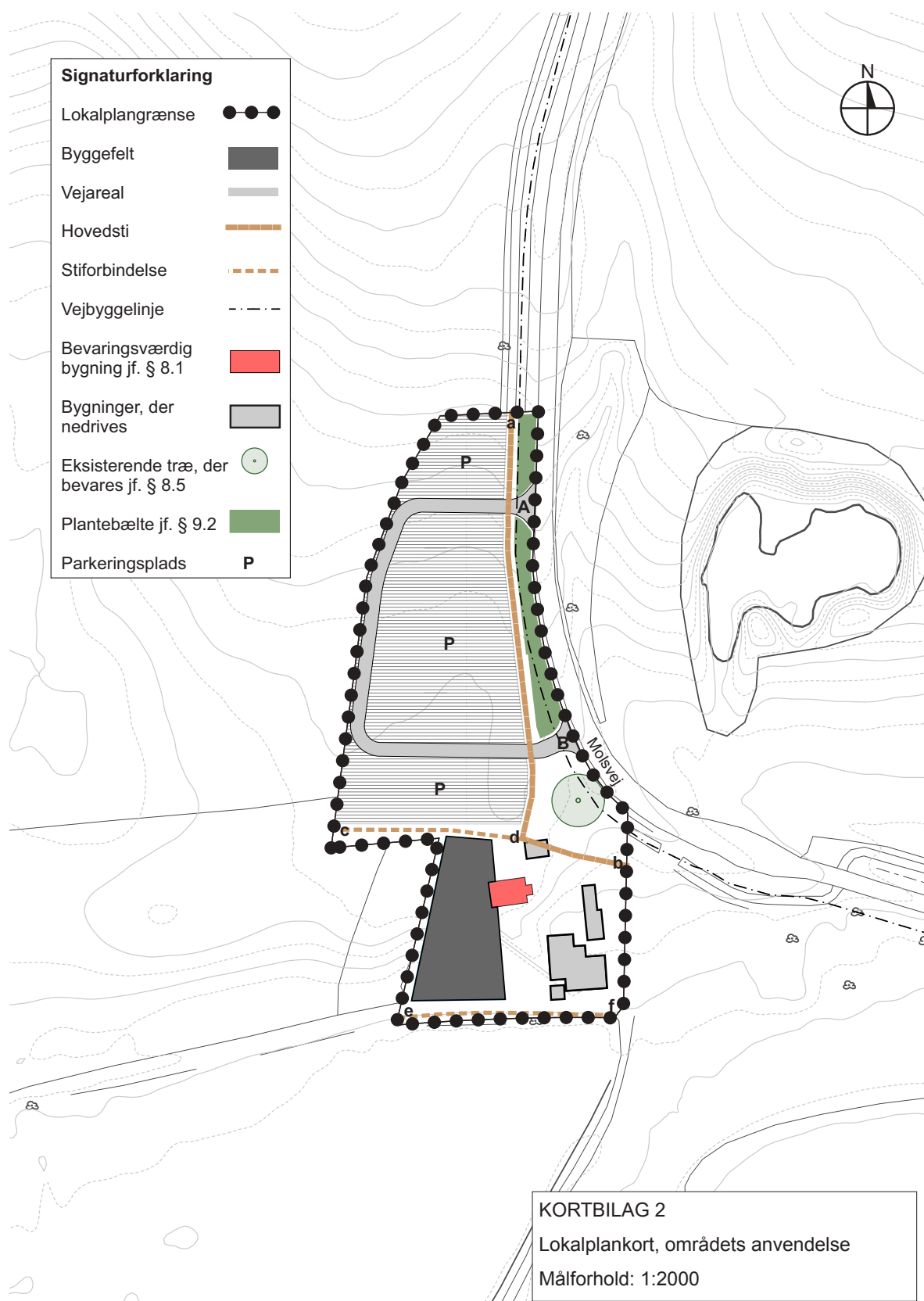
Rasmus Møller
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1

Matrikelkort m. lokalplanafgrænsning

Målforhold: 1:2000



BILAG A: VISUALISERINGER



Visualiseringspunkt A
offentligt tilgængeligt strand-
areal ved Vestre Molsvej

Eksisterende forhold



Visualisering af
fremtidig forhold (ved
rød pil) på tværs af
kystlandskabet i Egens
Vig fra strandareal på
Vestre Molsvej. Den
fremtidige bebyggelse
er meget lidt synlig.





Visualiseringspunkt B
lystbådehavnen Nappedam



Eksisterende forhold



Visualisering af
fremtidig forhold (ved
rød pil) på tværs af
kystlandskabet i Egens
Vig fra lystbådehav-
nen Nappedam. Den
fremtidige bebyggelse
er meget lidt synlig.
Parkeringspladsen kan
anes under træerne
mod Molsvej.



Visualiseringspunkt C
dæmning mod Kalø Slotsruin

Eksisterende forhold



Visualisering af
fremtidig forhold fra
dæmningen til/fra Kalø
Slotsruin. Den fremti-
dige bebyggelse er un-
derordnet beplantning
og "Strandhuset", vis
hvidkalkede overflade
vil skjules bag det nye
velkomstcenter.
Parkeringspladsen
skjules bag og under
beplantningen.





Visualiseringspunkt D
kystlandskab vest for planom-
rådet



Eksisterende forhold



Visualisering af fremti-
dig forhold på tværs af
strandengsareal syd-
vest for planområdet.
Den fremtidige bebyg-
gelse kan anes mellem
beplantningen og er
underordnet beplant-
ningens overordnede
høje skala.



Visualiseringspunkt E
offentlig sti vest for planområdet

Eksisterende forhold



Visualisering af
fremtidig forhold fra
fra offentlig sti sydvest
for planområdet. Den
fremtidige bebyggelse
kan ses foran "Strand-
huset" og mellem
beplantningen og
placeres underordnet
beplantningens over-
ordnede høje skala.



Miljørapportens Ikke teknisk resumé

Lokalplanen muliggør etablering af et Velkomstcenter for Nationalpark Mols Bjerger, hvor anlæggets placering, omfang og højde fastlægges, og der sikres ny vejadgang fra Molsvej. Nord for Velkomstcentret muliggøres anlæggelse af en parkeringsplads til 160 biler. Den eksisterende parkeringsplads med plads til 50 biler nedlægges og området tilbageføres til natur.

Landskab og visuelle forhold

Landskabelig og rumlig visuel påvirkning

Planområdet ligger i et jævnt skrånende randmorænelandskab fra sidste istid på kanten af det marine forland i kystlandskabet ud til Kalø Vig. Planområdet ligger frit ca. 1200 m syd for Rønde og ca. 1200 m nord for Kalø Slotsruin. Området er også en del af et historisk hovedgårdslandskab omkring Kalø Hovedgård med store rumlige forhold betinget af store markenheder, gamle løvskove, stor hovedbygning med avlsbygninger. Planområdet grænser mod øst op til Molsvej, men er ellers uden påvirkning fra byudvikling, herunder tekniske anlæg. Landskabet i planområdet fremstår særdeles intakt og velbevaret. Syd for planområdet er landskabet åbent afgrænset med vide udsigter over strandengsarealerne og Kalø Slotsruin ved Slotsvig og Kalø Vig. Nord for planområdet er landskabet mere lukket afgrænset af dels det opadskrånende terræn, hegn langs Molsvej og beplantning i Hestehave samt Ringelmose skov.

Samlet set viser landskabsanalysen, at landskabet er særlig karakteristisk og i god tilstand samt med mange særlige visuelle oplevelsesværdier. Det bør derfor bevares og beskyttes i sit udgangspunkt.

Landskabet omkring planområdet er generelt sårbart overfor ændringer, der påvirker de karaktergivende strukturer eller de særlige visuelle oplevelsesværdier. Der bør lægges vægt på, at der generelt ikke sker væsentlige ændringer i og omkring rumligt visuelle forhold, der begrænser eller forringer udsigter eller udsigtsmuligheder. Det omfatter særligt de vide udsigter, der opleves primært syd for planområdet.

Planens påvirkning af landskabet nord for planområdet vurderes samlet set lille, idet den mere lukkede rumlige afgrænsning med beplantningen omkring planområdet både langs Molsvej og inden for planområdet, men også i Hestehave og Ringelmose Skov, er med til at skærme for den nye bebyggelse, så den praktisk talt ikke kan ses nord for planområdet.

Planens påvirkning af kystlandskabet syd for planområdet vurderes samlet set middel, idet der her ses en ændring og en påvirkning af landskabet. Både fra Kalø Slotsruin, fra dæmningen og på tværs af kystlandskabet fra henholdsvis øst og vest vil planområdet syne ændret ved realisering af planen, idet både ny bebyggelse samt p-plads vil kunne anes gennem beplantningen. Blandt andet vil den nye bebyggelse, fra visse vinkler, dominere "Strandhusets" hvidkalkede overflade, som fremadrettet kan blive svær at få øje på. Samtidigt vil det også ses, at hovedparten af den eksisterende bebyggelse forsvinder og samles under et i en ny delvist nedgravet bebyggelse, som i udformning og fremtræden er tilpasset landskabet med en højde, der ikke overstiger kote 10 og som samlet underordner sig den omkransende beplantnings overordnede høje skala med bl.a. en træbeklædt tagflade.

Påvirkning i forhold til lovmæssige bindinger og udpegninger med landskabsinteresser

Strandbeskyttelseslinjen

Planens påvirkning på strandbeskyttelseslinjen vurderes at være middel, da der

ved realisering af planen opføres ny bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen. Påvirkningen er dog ikke i væsentligt omfang, idet bebyggelsens omfang og placering samt udformning og fremtræden er tilpasset landskabet med en højde, der ikke overstiger kote 10 og bl.a. en tagflade, der fremstår træbeklædt.

Fredning

Planens påvirkning på fredningen vurderes at være middel, da der ved realisering af planen fjernes samt opføres ny bebyggelse, der ændrer landskabsbilledet. Påvirkningen er dog ikke i væsentligt omfang, da udsigten fra randmorænen i herregårdslandskabet bevares og ændringen af landskabsbilledet primært sker syd for planområdet og i begrænset omfang, idet ny bebyggelse placeres i en højde, der ikke overstiger kote 10 og underordner sig den omkransende beplantnings overordnede høje skala samt fremstår med træbeklædt tagflade.

Skovbyggelinje

Planens påvirkning på skovbyggelinjen vurderes lille, da planområdet ikke vil hindre udsyn til skoven og skovbrynet fra de omkringliggende arealer og omgivende veje, hvor offentligheden færdes.

Sten og jorddige

Planens påvirkning på det beskyttede sten- og jorddige vurderes at være ubetydelig, da der ikke placeres ny bebyggelse op til diget, og da eksisterende bebyggelse op til diget fjernes. Planen fører ikke ændringer i tilstanden af det beskyttede dige, og det er derfor ikke i strid med museumslovens § 29a.

Fortidsminde

Planens påvirkning på fortidsmindet vurderes at være middel, da der ved realisering af planen placeres ny bebyggelse indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Påvirkningen er dog ikke i væsentligt omfang, da selve tilstanden af fortidsmindet ikke ændres og således også fremadrettet vil være intakt. Tilsvarende ændres indsyn til og udsyn fra fortidsmindet kun i ubetydelig grad, da fortidsmindet primært er synligt i den umiddelbare nærhed.

Kystnærhedszone

Planens påvirkning af kystnærhedszonen vurderes at være middel, idet der ved realisering af planområdet opføres ny bebyggelse. Denne erstatter dog allerede eksisterende bebyggelse, og der er således ikke tale om yderligere bebyggelse indenfor kystnærhedszonen. Desuden underordnes det nye byggeri det eksisterende "Strandhuset" samt den omkransende beplantnings overordnede høje skala. Dertil bemærkes, at planlægningen ikke påvirker offentlighedens adgang til kysten, herunder at der fortsat vil være fri adgang til fods af vejen til Kalø Slotsruin.

Landskabsinteresser og bevaringsværdigt landskab

Planens påvirkning på de landskabelige interesser vurderes at være lille, idet der ved realisering af planområdet opføres ny bebyggelse som til dels erstatter allerede eksisterende bebyggelse, som tager landskabelige hensyn ved dels placering underordnet tilbageværende bebyggelse og den omkransende beplantning og dels udformning ved bl.a. en tagflade, der fremstår træbeklædt og dermed i et med den omkransende beplantning.

Geologisk interesseområde

Planens påvirkning på de geologiske interesser vurderes at være lille, idet der ved realisering af planområdet opføres ny bebyggelse, som ikke kræver omfattende regulering af eksisterende landskabsformer og terræn, og som ikke slører dannelsesformer, idet byggeriet delvist nedgraves.

Værdifuldt kulturmiljø

Planens påvirkning på det værdifulde kulturmiljø vurderes at være lille og det historiske hovedgårdslandskab omkring Kalø Hovedgård er intakt. Det skyldes primært, at den lukkede rumlige afgrænsning med beplantningen omkring planområdet er med til at skærme for den nye bebyggelse, så den praktisk talt ikke kan ses nord for planområdet.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Planens påvirkning på de kulturhistoriske bevaringsværdier vurderes samlet at være lille,

- idet planen ikke ændrer tilstanden af områdets bevaringsværdier og kun ændrer begrænset i områdets rumlig, visuelle forhold - primært i kystlandskabet og derfor ikke i forhold til oplevelsen af kirken og dens umiddelbare omgivelser, og
- idet planens bestemmelser sikrer, at Strandhuset og dets bygningsdetaljer bevares og ikke ændres uden Byrådets tilladelse.

Natur

Kysten ud for planområdet er omfattet af vandområdet 147 Kalø Vig. Miljømålet for området er jf. vandområdeplanen 2021-2027 god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Der er ikke målopfyldelse på nuværende tidspunkt.

Lokalplanens potentielle påvirkning på overfladevand er vurderet, og det konkluderes, at realisering af planen ikke vil påvirke vandkvaliteten eller hindre målopfyldelse af de i vandområdeplanen fastsatte målsætninger.

Nær planområdet for Velkomstcenteret findes strandeng og vandløb beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Det er dog vurderet, at realisering af planen ikke vil medføre en påvirkning af de beskyttede naturtypers tilstand. Den potentielle påvirkning vurderes at være ubetydelig til lille.

Velkomstcenteret etableres indenfor habitatområdet H230, der har følgende habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget: sandbanke, vadeblade, lagune, bugt, rev, strandvolde med flerårige planter, strandeng, kransnålalge-sø, næringsrig sø, kalkoverdrev, surt overdrev, tidvis våd eng, kildevæld, rigkær, bøg på muld, bøg på kalk, ege-blandskov og elle-askeskov samt arter stor vandsalamander og sumpvindsnegl. Habitatnaturtyperne strandvold med enårige planter, enårig strandengsvegetation og bøg på mor har tidligere været på udpegningsgrundlaget men forventes at udgå. Der er foretaget en vurdering af planens potentielle påvirkninger på de enkelte dele af udpegningsgrundlaget, og det er vurderet at realisering af planen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de habitatnaturtyper og arter, som er på udpegningsgrundlaget for H230.

Tilsvarende er der foretaget en vurdering af planens potentielle påvirkninger på de bilag IV-arter, som er registreret i eller nær planområdet. Det konkluderes i denne sammenhæng, at påvirkningen er ubetydelig til middel afhængig af art, men at områdets økologiske funktionalitet for hver af arterne kan opretholdes, hvormed en påvirkning på arternes yngle- og rastekområder kan udelukkes.

Udover bilag IV-arterne, så er der registreret andre fredede og rødlistede arter i og nær planområdet. For disse arter vurderes realiseringen af lokalplanen at medføre middel påvirkning af butsnudet frø, som er registreret i planområdet, og en ubetydelig påvirkning for de øvrige fredede og rødlistede arter.

Planområdet er beliggende indenfor områder, der er omfattet af andre bindinger og udpegninger. Det vurderes i denne sammenhæng, at planens realisering vil udgøre en lille til middel påvirkning i forhold til økologiske forbindelser. I forhold til udpegningen af naturbeskyttelsesområde vurderes påvirkningen ubetydelig, da arealet ikke er udpeget til udvidelse af habitatnaturtyper. Planområdet berører

et lavbundsareal, men overlappet består i dag af have og befæstede arealer, og påvirkningen vurderes derfor at være lille. Planområdets overlap med Grønt Danmarkskort vurderes at udgøre en lille til middel påvirkning. Planområdet er beliggende i Nationalpark Mols Bjerger, men der vurderes ikke at være uoverensstemmelse mellem bekendtgørelsen for nationalparken og lokalplanen.

Befolkning – trafikale forhold

Trafikal påvirkning

Anlæggelsen af det nye velkomstcenter forventes at medføre en stigning på 100.000 antal besøgende årligt. Det vurderes, at der i dagens situation og i fremtiden er god adgang til planområdet om man ankommer i bil, på cykel eller med kollektiv transport. Særligt den nye del af parkeringspladsen vil skabe gode forhold for biltrafikken og turistbusser. For cyklister vil den dobbeltrettede cykelsti ligeledes give god adgang til planområdet, og grundet at cykelstien er en del af den nationale cykelrute 'Østkyststruten' indgår den som en naturlig del af den rekreative og kulturelle oplevelse ved velkomstcenteret og Kalø Slotsruin.

Det forventes, at dette vil medføre en stigning i antallet af besøgende, der vil ankomme i bil. Der er på baggrund af en række forudsætninger beregnet antal-let af besøgende, der ankommer med bil. I højsæsonen (juli) beregnes 450 biler dagligt at anvende parkeringspladsen, og 68 biler i spidstimen. Ud fra dette vurderes der ikke at opstå problemer med afviklingen af trafikken ved ind- og udkørsel fra/til Molsvej. Dertil vurderes parkeringskapaciteten tilstrækkelig med minimum 160 parkeringspladser, da der må forventes en udskiftning af parkerede biler i løbet af dagen. Samlet vurderes den trafikale påvirkning som lille, da trafikken til / fra besøgscenteret vurderes at kunne afvikles på en hensigtsmæssig måde.

Trafiksikkerhedsvurdering

Udformningen og placeringen af den fremtidige parkeringsplads til besøgende til Kalø Slotsruin og velkomstcenteret vil have en række trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser. Disse vurderes samlet set som moderat negative, hvorfor der er anbefalet afværgende foranstaltninger. Nedenfor er påvirkningen ved indkørsel til parkeringsplads, færdsel på fællesområde ved Velkomstcenteret samt på delt sti mellem parkeringsplads og velkomstcenter beskrevet nærmere:

Indkørsel til parkeringspladsen

Biltrafikken vil ved indkørsel til parkeringspladsen skulle krydse en dobbeltrettet cykelsti, der ligger tilbagetrukket fra vejen. Imellem vejen og cykelstien er der i dag beplantning, der medfører, at bilisterne ikke har tilstrækkelig med oversigt til at se eventuelle cyklister på cykelstien. Udformningen vil være uvant for mange af trafikanterne, og vil kunne føre til uheld mellem svingende biler og cykler på cykelstien. Dertil kan hårde opbremsninger føre til bagendekollisioner på Molsvej.

Fællesområde ved velkomstcenteret

Ved Velkomstcenteret vil der være et område, hvor den gennemkørende cykeltrafik vil skulle interagere med cykler, der er ved at parkere og besøgende fodgængere. Dette vil både virke forstyrrende for de gennemkørende cyklister, men kan også medføre påkørsel af gående. Den dobbeltrettede cykelsti er en national cykelrute, hvor der må forventes gode forhold for cyklisterne.

Delt sti fra parkeringsplads til velkomstcenter

Fra parkeringspladsen vurderes det, at besøgende der er ankommet med bil, vil anvende cykelstien mellem velkomstcenteret og parkeringspladsen. Dette kan være forstyrrende for de gennemkørende cyklister, og kan overraske cyklisterne. Dette kan medføre enten påkørsel af gående eller pludselige undvigelsesmanøvrer, der kan føre til ulykker.

Afværgende foranstaltninger

Landskab og visuelle forhold

Der er ikke identificeret behov for særskilte afværgende foranstaltninger i planlægningen, udover dem der allerede er indarbejdet i lokalplanen i form af bestemmelser om:

- byggeriets omfang (maks. 2 etager og max bygningshøje i kote 10)
- byggeriets placering af byggefelt (som muliggør sammenbygning med Strandhuset)
- byggeriets udformning (der må ikke anvendes tagmaterialer, der overstiger glanstal 10).

Bebyggelsens facader skal opføres i glas, teglsten, træ og/eller beton. Det er desuden hensigten, at Velkomstcentrets tag skal fremstå som et træbeklædt tag.

Natur

Lokalplanen fastsætter byggeriets omfang, placering, udformning og fremtræden i landskabet. Der er ikke identificeret behov for særskilte afværgende foranstaltninger i anlægs- eller driftsfasen lokalplanens realisering.

Befolkning – trafikale forhold

Gennemførelse af planen vurderes at medføre trafikale påvirkninger i et omfang, som medfører behov for afværgende foranstaltninger. Det drejer sig om følgende, der bør indarbejdes i det konkrete projekt, herunder ved tilladelse til vej-adgang til området:

- Manglende oversigt langs cykelstien for bil- og bustrafikken ved indkørsel til parkeringspladsen. Der bør overvejes tiltag for at hindre uheld og påkørsel. Oversigt kan eventuelt sikres ved at fjerne beplantning mellem Molsvej og cykelstien.
- Besøgende, der ankommer med bil, vil gå på cykelstien mellem parkeringsplads og velkomstcenter. Der bør overvejes tiltag for at hindre uheld og påkørsel. Det kan eventuelt være i form af en separation mellem fodgængere og cyklister.
- I et område ved velkomstcenteret vil gennemkørende cyklister bliver forstyrret og risikere at komme i karambolage med de besøgende. Der bør overvejes tiltag for at hindre uheld og påkørsel.

Generelt foreslås en detaljeret trafiksikkerhedsvurdering af udformningen af planområdet gennemført, særligt med fokus på håndtering af cykeltrafikken.

Overvågning

Landskab og visuelle forhold

I forhold til landskabelige påvirkninger vurderes det, at der ikke er behov for særskilte overvågningstiltag.

Det vurderes, at der ikke er behov for særskilte overvågningstiltag i forhold til landskabelige påvirkninger udover Syddjurs Kommunes løbende tilsynsforpligtigelse med observationer af de aktuelle forhold.

Natur

Der vurderes ikke at være behov for overvågning, ud over den overvågning af naturen i omgivelserne, som finder sted i de nationale overvågningsprogrammer.

Befolkning – trafikale forhold

Afhængigt af den valgte udformning for den gennemkørende dobbeltrettede cykelsti kan det blive nødvendigt at undersøge i højsæsonen, om der opstår problemer mellem cykeltrafikken og de øvrige trafikantgrupper. Dertil kommer Syddjurs Kommunes løbende tilsynsforpligtigelse med observationer af de aktuelle forhold. Afhængigt af den valgte udformning for den gennemkørende dobbeltrettede cykelsti kan det blive nødvendigt at undersøge i højsæsonen, om der opstår problemer mellem cykeltrafikken og de øvrige trafikantgrupper. Dertil kommer Syddjurs Kommunes løbende tilsynsforpligtigelse med observationer af de aktuelle forhold.

