

Igangsætning af planlægning for projekt Fjellerup Udvikling

25/3787 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har den 13. november 2024 modtaget en tilladelse fra By, Land og Kirkeministeriet til det ansøgte projektet Fjellerup Udvikling efter planlovens forsøgsordning, som muliggør planlægning inden for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen.

Der skal tages stilling til igangsætning af lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg for udviklingsprojekt Fjellerup Strand.

Projektet omfatter flere attraktioner langs Fjellerup Strand, som skal styrke byens profil, bosætning, turisme og økonomisk aktivitet samt give nye oplevelser og rekreative muligheder for byens og kommunens borgere.

Som grundlag for at realisere projektet skal der gennemføres en planlægning, der omfatter kommuneplantillæg, lokalplan samt miljøvurdering af planlægningen.

Projektet

Udviklingsprojektet består af fire delelementer, såkaldte nedslag, der er inspireret af eller knytter sig eksisterende anlæg i området:

1. "Pælene". En kunstnerisk installation som består af en række pæle - inspireret af bundgarnspæle, som også vil understøtte leg og ophold i området.
2. "Promenadebroen". En ny bro, som bl.a. vil fungere som badebro, promenade, solopgangs- og solnedgangsplads samt vandlegeplads på stranden.
3. "Makrelfabrikken", der muliggøres omdannet til café/restaurant, hotel, badehus, mødested med offentlig bro og slæbested for vandsport mv.
4. "Tæppet", der udgøres af en pladsdannelse, der forbinder byen, Thomasminde og stranden. Det indeholder opholdsareal, badebro samt det renoverede ishus, der skal tjene som en

fleksibel ramme til fx madpakkehus, udstillinger, koncerter og lignende kultur- og fritidsformål.

Gældende planlægning og andre forhold

- Området er omfattet af flere kommuneplanrammer til sommerhusområde og offentlige formål.
- Området er ikke lokalplanlagt.
- Planområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje.
- Det kræver særlig tilladelse at planlægge uden for vandkanten.
- Hele kystområdet er udpeget som Natura 2000-område. Det kræver særlig tilladelse til at planlægge inden for dette område.
- Området er delvist kommunalt ejet og delvist privat ejet.
- Planlægningen for projektet skal omfatte et kommuneplantillæg, en lokalplan samt miljøvurdering af planlægningen.

Lokalplanens forventede indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at anvende området til ovennævnte anlæg. Lokalplanområdet opdeles derfor i fire adskilte delområder. Lokalplanen afgrænses i de 4 delområder, som beskrevet ovenfor: "Pælene", "Promenadebroen", "Makrelfabrikken" og "Tæppet". Den nærmere afgrænsning fastsættes i dialog med Kystdirektoratet. Kort med planområdets overordnede afgrænsning er vedlagt.

Lokalplanen skal redegøre for planens reguleringer og forudsætninger samt fastlægge bestemmelser for bl.a.:

- Anvendelse og afgrænsning af de enkelte delområder
- Placering og omfang af bebyggelse og anlæg
- Stiforbindelser og belægninger
- Beplantning.

Lokalplanen forventes at tillægges bonusvirkning, så der ikke skal søges om landzonetilladelse for de anlæg, som ligger i landzone.

Kommuneplantillæggets forventede indhold

Kommuneplantillægget skal udlægge areal til rekreative formål i form af en eller eventuelt flere nye kommuneplanrammer, der muliggør lokalplanlægning for projektet.

Miljøvurdering

Da planlægningen berører Natura 2000-område skal planlægningen ledsages af en miljørapport, som redegør for planlægningens påvirkning af miljøet. De miljøforhold, der er relevante at vurdere, vil blive behandlet i et afgræsningsnotat, som offentliggøres og sendes i høring hos de berørte myndigheder.

Særlige opmærksomhedspunkter i den kommende planlægning

Der skal i denne planlægning særligt være opmærksomhed på følgende:

- Tilladelse til planlægning på søterritoriet
- Tilladelse til planlægning i Natura 2000-område
- Naturbeskyttelse (§ 3, Natura 2000)
- Forekomst af særligt beskyttede arter (bilag IV-arter)
- Bygge- og beskyttelseslinjer (skovbyggelinje, strandbeskyttelseslinje)
- Påvirkning af kystlandskabet i kystnærhedszone og bynær kystzone (bebyggelse, anlæg og beplantning)

Borgerdialog

I planprocessen iværksættes en dialog med borgere og interessenter - herunder natur- og fritidsinteresser, som skal kortlægge eventuelle væsentlige hensyn, der kan kvalificere planlægningen samt orientere om projekt og planlægning.

Vejledende tidsplan

Dato	23/6-25	Miljø- og Teknikudvalget - Igangsættelse af planlægningen
Dato	11/8-25	Økonomiudvalget - Igangsættelse af planlægningen
Dato	19/8-25	Kommunalbestyrelsen - Igangsættelse af planlægningen

En vejledende tidsplan for planlægningsprocessen vil blive fastlagt efter igangsætning. Den vejledende tidsplan vil blive forelagt udvalg og Kommunalbestyrelsen i forbindelse med vedtagelse af planforslaget.

Udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forventes behandlet primo 2026.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Fjellerup Udvikling bygger på en langsigtet projektudvikling igangsat i 2015 som Fjellerup Strandliv og har involveret lokale aktører i udviklingen.

Projektet indgår i en langsigtet strategi for i højere grad at skabe en sammenhæng mellem byen og stranden, som skal understøtte indsatser for turisme og bosætning samt udvikling i landdistrikter.

Økonomiske konsekvenser

Projektet har et estimeret budget på samlet ca. 46,238 mio. kr. for etablering af alle fire delelementer, der vil omfatte både offentlige og private investeringer. Budgettet er estimeret ud fra skitsemateriale af projektet.

Norddjurs Kommune har afsat i alt 10. mio. kr. til den offentlige del af projektet, mens de resterende 36,3 mio. kr. er private investeringer.

Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 18. februar 2025 givet en bevilling på kr. 0,5 mio. kr. i 2025 til tekniske undersøgelser.

Der er i budgettet for 2025 - 2028 afsat følgende til den offentlige del af projektet:

Tabel i mio kr.	2025	2026	2027	Total
Udgifter	0,5	1,0	9,0	10,5
Indtægter	0,0	0,0	-2,0	-2,0
Netto	0,5	1,0	7,0	8,5

Planlægningen medfører ikke pligt til at realisere projektet.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg for udviklingsprojekt Fjellerup Strand.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 23-06-2025

Tiltrådt.

Afbud:

Aleksander Myrhøj (F)

Beslutning i Økonomiudvalget den 11-08-2025

Tiltrådt.

Lars Møller (A) deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 19-08-2025

Godkendt.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Bilag:

1 - 3775979	Åben	Overordnet afgrænsning af lokalplanområde	(48585/25)	(H)
2 - 3774231	Åben	Visualiseringsmateriale	(47235/25)	(H)