

PRO DEVELOPMENTS

# Notat om opstart af planlægning for dagligvarebutik i Fjellerup

NOTAT

ADRESSE COWI A/S  
Visionsvej 53  
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

## INDHOLD

1	Det ønskede projekt	2
1.1	Grunden og området	2
1.2	Den ønskede dagligvarebutik	3
2	Gældende planlægning	4
2.1	Hovedstrukturen	4
2.2	Kommuneplanrammerne	5
3	Forslag til ændring af kommuneplanen	6
3.1	Grundlaget for et lokalcenter	6
4	Øvrige planforhold	10
5	Miljøvurdering	11
6	Forslag til planproces	12
7	Forslag til arbejdsfordeling	12
8	Forslag til tidsplan	13

PROJEKTNR.

A298577

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

7. august 2025

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

KRBR

KONTROLLERET

MRKO

GODKENDT

KRBR

## 1 Det ønskede projekt

Pro Developments har bedt COWI om at udarbejde et notat med baggrundsmateriale til en anmodning om opstart af planlægning for en dagligvarebutik ved rundkørslen i krydset mellem Strandvejen og Kastbjergvej i Fjellerup.

### 1.1 Grunden og området

Grunden, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, omfatter to ejendomme – Strandvejen 15 (matr.nr. 15l Fjellerup by, Fjellerup) og Strandvejen 17 (matr.nr. 4bo Fjellerup by, Fjellerup). Det samlede grundareal er på i alt 4.102 m<sup>2</sup>, som er fordelt på 839 m<sup>2</sup> på Strandvejen 15 og 3.263 m<sup>2</sup> på Strandvejen 17.



Figur 1 Kortet viser de to ejendomme matr.nre. 4bo og 15l, hvor dagligvarebutikken ønskes placeret.

Strandvejen 15 udnyttes i dag ifølge BBR til et fritliggende énfamiliehus med et boligareal på 80 m<sup>2</sup> og et udhus på 50 m<sup>2</sup>.

Strandvejen 17 har tidligere været tankstation og rummer i dag et byggefirma, et spisested samt sommerhusudlejning. Bygningerne omfatter ifølge BBR 216 m<sup>2</sup> kontor, 92 m<sup>2</sup> bolig og en erhvervsbygning på 425 m<sup>2</sup> samt en bygning på 11 m<sup>2</sup> til erhverv. Der er ifølge BBR en nedgravet oiletank på ejendommen.

Grunden (projektområdet) grænser mod nord op til Kastbjergvej og mod øst til Strandvejen. Mod vest ligger boligområdet ved Gartnerengen.

Kastbjergvej og Strandvejen er begge kommuneveje. Der er langs vestsiden af Strandvejen en dobbeltrettet cykel- og gangsti på strækningen ud for den ønskede dagligvarebutik. Stien føres ved rundkørslen under Kastbjergvej i en tunnel, som skaber god og trafiksikker forbindelse mellem dagligvarebutikken og sommerhusområderne og campingpladserne nord for Kastbjergvej.

Omkring 70 m mod syd ligger LokalBrugsen. Ved LokalBrugsen er der tankstation, busstoppested, brandstation og legeplads. Lidt længere mod syd ad Strandvejen er der en café, og i Fjellerup Bygade er der bl.a. en genbrugsbutik, en bager og et spisested.

## 1.2 Den ønskede dagligvarebutik

Dagligvarebutikken ønskes opført med et bruttoetageareal på 1.040 m<sup>2</sup>. Butiksbygningen placeres i den nordlige del af grunden med en afstand til Kastbjergvejs vejmidte på ca. 15 m.



Figur 2 Situationsplan, der viser, hvordan projektområdet foreslås indrettet med butik, parkering, varetilkørsel, vejtilslutning mv. Kilde: ProDevelopments.

Butikken får vejtilslutning til Strandvejen. Vejtilslutningen placeres på samme sted som den nuværende overkørsel til Strandvejen 17.

Der indrettes omkring 45 parkeringspladser til biler samt et større antal cykelparkeringspladser, der placeres ved butikkens indgang ved bygningens sydøstlige hjørne. Ved indgangspartiet indrettes et torveområde til udstilling af varer.

Varetilkørsel sker til butiksbygningens bagside op mod nabobebyggelsen på Gartnerengen. De interne veje er indrettet sådan, at aflæsning af varer kan ske uden at lastbiler og sættevogne skal bakke hen over arealer mellem parkeringspladserne, hvor der færdes kunder til fods. Projektet vil indeholde en støjafskærmning, der skal sikre, at grænseværdierne for støj ved boligerne på Gartnerengen kan overholdes. Det forudsættes at lokalplanen vil indeholde krav om etablering af støjafskærmning som en forudsætning for ibrugtagning af butikken.

Den nuværende bebyggelse på Strandvejen 15 og 17 nedrives.

## 2 Gældende planlægning

Det følgende indeholder en kort beskrivelse af de dele af kommuneplanen, der har særlig betydning for planlægningen af den ønskede dagligvarebutik.

### 2.1 Hovedstrukturen

Der er følgende beskrivelse af Fjellerup i hovedstrukturen i kommuneplan 2025:

*Fjellerup er præget af de store sommerhusområder og mange turister. Det giver grundlag for dagligvarebutikker, hvoraf flere ligger i sommerhusområdet og kun har sommeråbent. Byens indbyggertal er cirka 430. Den offentlige service i byen udgøres af børnehave, aktivitetshus og regionsinstitutionen Møllebækken, der er indrettet i de tidligere skolebygninger. Der er desuden en efterskole i byen. Der er regionale busforbindelser til Grenaa og Randers.*

#### *Planlægningsmæssige forhold*

*Byen er en landsby med enkelte byzoneområder. Der er kommuneplanlagt arealer til boligformål i byens sydvestlige del. Der er et relativt nyt boligområde mellem Nordkystvejen og sommerhusområdet, som endnu ikke er helt udbygget. Enkelte områder er allerede inddraget i byzone i forbindelse med lokalplaner, som er vedtaget.*

*Byens erhvervsliv begrænser sig til nogle håndværksvirksomheder og et bygge-marked. Der er ikke planlagt nye områder til erhvervsformål, men der er mulighed for at etablere mindre håndværks- og erhvervsvirksomheder inden for eksisterende byafgrænsning.*

*Området ved Fjellerup Østergård er ved lokalplan sikret bevaret som kulturhistorisk lokalitet og bypark, som også rummer rekreativt område.*

*Der er et udviklingsarbejde i gang, der har til formål at skabe sammenhæng mellem Fjellerup Strand og Fjellerup by, ligesom det skal skabe mulighed for, at turist-sæsonen forlænges ud over ferieperioderne. Projektet 'Fjellerup Udvikling' er udvalgt som et nationalt forsøgsprojekt inden for kyst- og naturturisme, og har fokus på turisme langs stranden i Fjellerup Strand.*

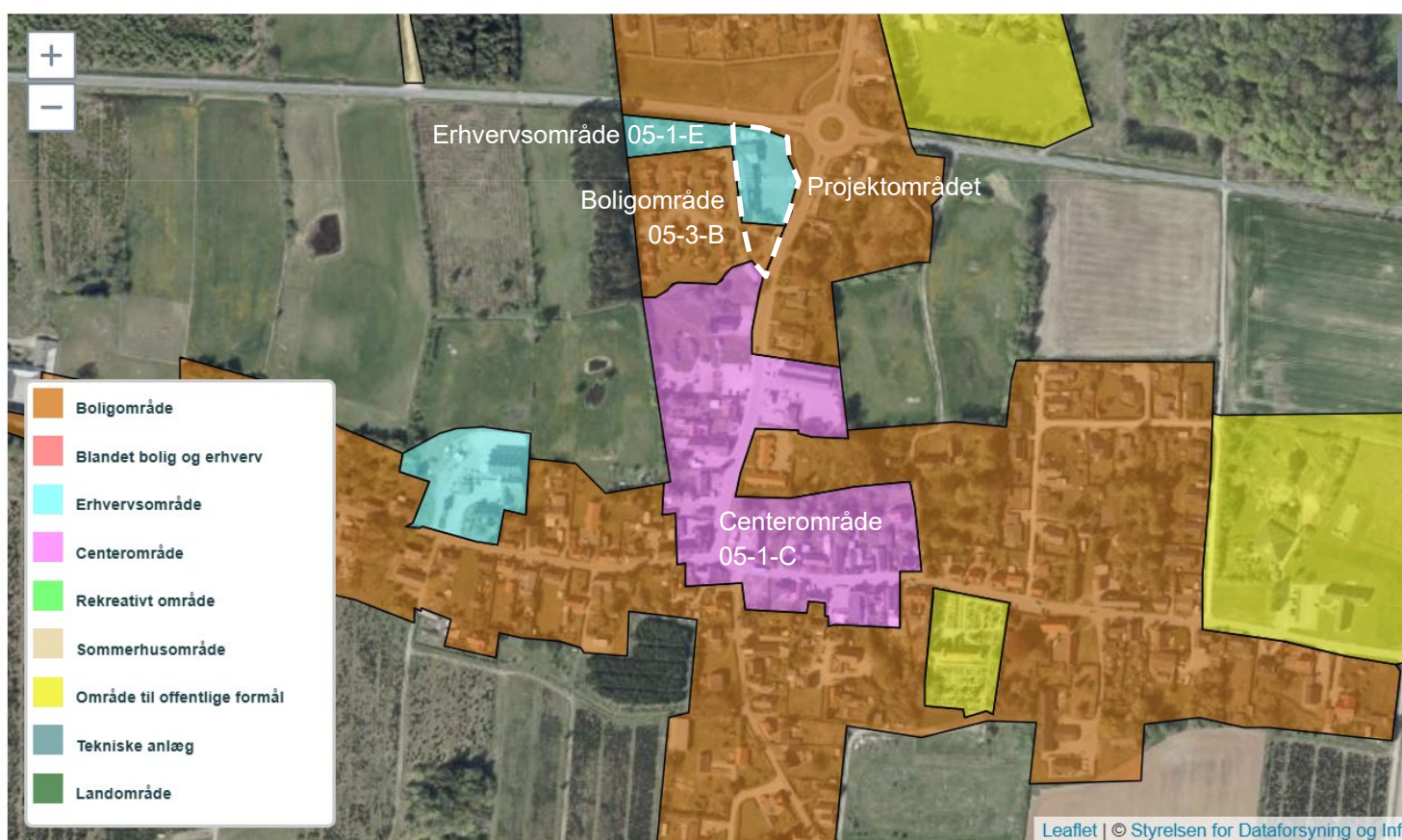


## 2.2 Kommuneplanrammerne

Området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret, er, som det fremgår af Figur 3, omfattet af to rammeområder - rammeområde 05-1-E, som er et erhvervsområde, hvor der ikke er mulighed for detailhandel, og rammeområde 05-3-B, som er et boligområde uden mulighed for detailhandel.

For at kunne udarbejde en lokalplan for dagligvarebutikken vil det derfor være nødvendigt, at ændre kommuneplanens rammer, så rammerne giver mulighed for den ønskede dagligvarebutik.

Herudover er projektområdet ikke i kommuneplanens retningslinjer udpeget som detailhandelsområde. Projektområdet skal derfor også udpeges som detailhandelsområde i kommuneplanens retningslinjer.



Figur 3 Kortet viser kommuneplanrammerne for projektområdet og omkringliggende rammeområder, herunder rammeområde 05-1-C, der er udlagt til centerområde i rammedelen. Projektområdet er vist med hvid stiplede linje.

Området, hvor LokalBrugsen og flere af byens øvrige butikker og andre bymidtefunktioner er beliggende, er omfattet af rammeområde 05-1-C, som er et centerområde, hvor der er mulighed for "butikker, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service samt parkering. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butik eller bolig under forudsætning af, at det kan indpasses i området, og at det ikke er til gene for omgivelserne." Der er ikke for rammeområde 05-1-C bestemmelser om den maksimale størrelse af de enkelte butikker eller en samlet ramme for detailhandelsarealet i rammeområdet.

### 3 Forslag til ændring af kommuneplanen

Det foreslås, at kommuneplanen ændres, sådan at området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, sammen med rammeområde 05-1-C udlægges som detailhandelsområde i kommuneplanens retningslinjer, dvs. at det nye og det eksisterende område, hvor der findes eller ønskes butikker, får status af område til detailhandel i kommuneplanens retningslinjer. Herudover foreslås det, at rammerne ændres, så området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret, ændres til et centerområde.

Det samlede område til eksisterende og ny detailhandel kan efter planlovens regler enten udlægges som en bymidte eller som et lokalcenter.

Hvad der vil egne sig bedst, afhænger bl.a. af, hvor mange butikker, der findes i Fjellerup i dag, og hvor store butikkerne er.

COWI har ved søgninger på nettet registreret 3 butikker i det nuværende centerområde i Fjellerup. Butikkerne fremgår af Tabel 1.

*Tabel 1 Tabellen indeholder en oversigt over de eksisterende butikker i Fjellerup, deres adresser og bruttoetageareal ifølge BBR. Den nye dagligvarebutik og dens areal fremgår også af skemaet.*

Butiksnavn	Adresse	Areal i m <sup>2</sup>
LokalBrugsen	Strandvejen 8	754
Folkekirkens Nødhjælp	Kanneshøjvej 1	206
Fjellerup Bageri	Fjellerup Bygade 20	315
Ny dagligvarebutik	Strandvejen 15-17	1.040
I alt		2.315

Som det fremgår af skemaet, vil der med den nye dagligvarebutik være et samlet bruttoetageareal til detailhandel på 2.315 m<sup>2</sup>, dvs. væsentligt mindre end det maksimale detailhandelsareal på 3.000 m<sup>2</sup>, som planloven giver mulighed for i et lokalcenter. De enkelte dagligvarebutikker må ifølge planloven ikke være større end 1.200 m<sup>2</sup>, dvs. at både LokalBrugsen og den nye dagligvarebutik overholder maksimumsstørrelsen for dagligvarebutikker i et lokalcenter. Der er ikke i planloven en maksimumsstørrelse på udvalgsvarerbutikker i et lokalcenter, men den samlede arealramme for alle butikker tilsammen på 3.000 m<sup>2</sup> vil kunne overholdes.

#### 3.1 Grundlaget for et lokalcenter

Et lokalcenter kan ifølge planloven udlægges til *butikker, som alene tjener til lokalområdets forsyning*. Spørgsmålet er, hvordan lokalområdet kan afgrænses.

##### 3.1.1 Afgrænsning af lokalområdet omkring Fjellerup

Ifølge vejledningen om detailhandelsplanlægning (side 12) skal et lokalcenter *"alene betjene en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende. .... Planlægningen for lokalcentre .... skal derfor baseres på et lokalt kundegrundlag. Det er således en forudsætning for udlæg af et*

*lokalcenter, at der er tale om meget begrænsede arealudlæg, der ikke må blive så store, at butikkerne reelt får mere end lokal effekt. Det gælder for alle typer butikker, at butiksarealet skal tilpasses efterspørgslen i det lokale opland, hvilket kommunen skal redegøre for i kommuneplanen.”*

Vejledningens beskrivelse vurderes på den måde, at det i lokalområdet vil være muligt at inkludere Fjellerup by, sommerhusområderne nord for byen og de nærmeste omkringliggende landområder, som butikkerne i Fjellerup naturligt vil betjene.

Fjellerup by havde ifølge Danmarks Statistik 384 indbyggere i 2025 og er omgivet af en række andre landsbyer som Bønnerup med 656 indbyggere, Glesborg med 607 indbyggere, Stenvad med 260 indbyggere, Ramten med 221 indbyggere, Nørager med 319 indbyggere og Vivild med 764 indbyggere. Alle landsbyer ligger inden for godt 10 km. fra Fjellerup. Der er ingen større byer i området.

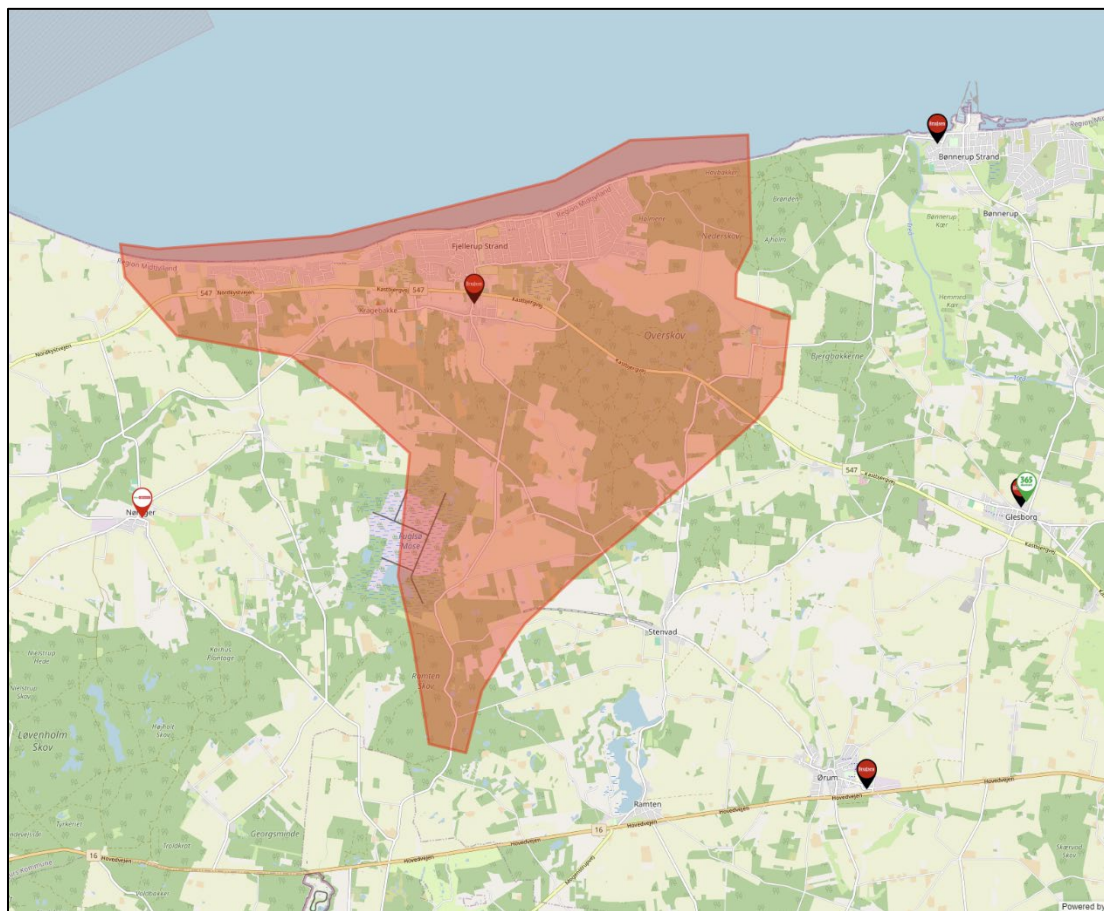
Ud over Fjellerup har også Bønnerup Strand, Ørum, Nørager og Vivild en enkelt større dagligvarebutik. Glesborg har to større dagligvarebutikker. Der er ikke større dagligvarebutikker i de øvrige landsbyer omkring Fjellerup

Til de nærmeste centerbyer med et bredere udbud af dagligvarebutikker er der ca. 17 km. til Allingåbro med 1.813 indbyggere, ca. 20 km. til Auning med 3.330 indbyggere og ca. 25 km. til Grenå med 14.127 indbyggere. Der er to større dagligvarebutikker i Allingåbro og tre større dagligvarebutikker i Auning. Grenå har stor bredde i udbuddet af dagligvarebutikker.

Fjellerup er dermed kendetegnet ved at være omgivet af en række andre landsbyer, og at der er betydelig afstand til de nærmeste større byer med et større udbud af dagligvarebutikker.

Lokalområdet omkring Fjellerup er afgrænset som vist på Figur 4. Ved afgrænsningen af lokalområdet er der lagt vægt på afstanden til nærmeste landsby med dagligvarebutik, hvor vejnettets udformning har betydning. Det har også betydning, at Fjellerup er naturligt afgrænset mod de omkringliggende landsbyer af skove og naturområder.

Lokalområdet har ca. 925 beboere og inkluderer foruden Fjellerup by også sommerhusområderne og campingpladsen ved Fjellerup Strand, sommerhusområderne ved Rygårde Strand, boligområdet ved Skovgårde samt spredt bebyggelse inden for området.



Figur 4 Kortet viser en afgrænsning af lokalområdet, som Fjellerup naturligt vil betjene i forbindelse med indkøb af dagligvarer. Afgrænsningen er foretaget på baggrund af køreafstande i Google Maps.

### 3.1.2 Dagligvareforbrug i lokalområdet

Inden for lokalområdet bidrager både de fastboende og de overnattende turister til dagligvareforbruget. For 2024 er dagligvareforbruget opgjort til følgende:

- › Ca. 26 mio. kr., som kommer fra de ca. 925 personer, der bor i lokalområdet. Deres dagligvareforbrug er beregnet på baggrund af nøgletal for dagligvareforbruget fra Danmarks Statistik forbrugerundersøgelse.
- › Ca. 28 mio. kr. fra turister, der overnatter i et af områdets 1.325 sommerhuse. Forbruget er beregnet på baggrund af nøgletal for døgnforbrug fra VisitDenmark. Antallet af overnatninger i sommerhus i Fjellerup-området er beregnet ud fra informationer fra VisitDenmark om antal overnatninger i hele kommunen. Fjellerups andel er beregnet ud fra en forudsætning om, at andelen af overnatninger svarer til Fjellerups andel af de i alt 4.516 sommerhuse i hele kommunen.
- › Ca. 5 mio. kr. fra ejernes brug eller udlån af eget sommerhus. Beregningerne er foretaget på baggrund af "Feriehusanalyse" fra Dansk Kyst- og naturturisme og nøgletal om døgnforbrug fra VisitDenmark.



- › Ca. 9 mio. kr. fra områdets campingpladser, som i alt har 684 enheder. Antallet af overnatninger på campingpladserne i Fjellerup-området er beregnet ud fra en forudsætning om, at andelen af overnatninger på campingpladser svarer til Fjellerups andel af de i alt 2.550 campingpladsenheder i hele kommunen. Dagligvareforbruget er herefter beregnet ved brug af nøgletal fra VisitDenmark om døgnforbrug hos overnattende på campingpladser.
- › Ca. 25 mio. kr. fra det kommende feriecenter ved Fællesvej og Løgholmvej, som forventes fuldt åbnet i 2026. Der forventes ifølge ejeren omkring 80.000 gæster om året. Beregningerne er gennemført ved brug af døgnforbrug hos overnattende på feriecentre fra VisitDenmark.

Der er herudover også f.eks. Det lille Badehotel i Fjellerup og Meilgaard Slotskro, hvis overnatninger ikke er regnet med, ligesom der er mange endagsgæster til strand mv., hvis køb af dagligvarer i området heller ikke indgår i behovsvurderingerne.

Med de nuværende overnatningsmuligheder for turister er der et samlet dagligvareforbrug i Fjellerup-området på i alt ca. 68 mio. kr. pr. år.

Når feriecentret står færdigt i 2026, vil der være et samlet dagligvareforbrug i Fjellerup-området på i alt i størrelsesordenen 92 mio. kr. pr. år.

Kommuneplanen giver mulighed for at opføre 465 nye sommerhuse i Fjellerup-området. Når sommerhusgrundene med tiden bliver bebygget, vil det samlede dagligvareforbrug være steget til i størrelsesordenen 104 mio. kr. pr. år.

### 3.1.3 Dagligvareomsætning i lokalområdet

Der er i lokalområdet fem dagligvarebutikker, LokalBrugsen i Fjellerup, Fjellerup Bageri, Andersens Fiskehandel, kiosken på Fjellerup Strand Camping og minimarkedet på Dalgaard Camping. Dagligvarebutikkerne på campingpladserne har kun åbent i turistsæsonen. Det vurderes, at de fem dagligvarebutikker tilsammen havde en omsætning på i størrelsesordenen 25-30 mio. kr. i 2024.

### 3.1.4 Dagligvarebehov i lokalområdet

Sammenlignes omsætningen i dagligvarebutikkerne i lokalområdet med dagligvareforbruget hos de fastboende og turisterne i lokalområdet, så viser tallene, at der er et underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området på i alt ca. 40-45 mio. kr. med de nuværende overnatningsmuligheder for turister.

Når feriecentret kommer i fuld drift, vil underskuddet vokse til ca. 60-70 mio. kr. pr. år.

Endelig vil underskuddet vokse til i størrelsesordenen 75-80 mio. kr. pr. år, når de 465 sommerhusgrunde er bebygget.

Underskuddene på dagligvarehandlen kan sammenlignes med, at den ønskede dagligvarebutik på 1.040 m<sup>2</sup> vurderes at kunne opnå en omsætning på i

størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år, dvs. en omsætning der i størrelsesorden svarer til det nuværende underskud på dagligvarehandlen.

Samlet set vurderes det, at der på nuværende tidspunkt er et behov for den ønskede dagligvarebutik, da dens forventede omsætning svarer til underskuddet på dagligvarehandlen i lokalområdet, og at behovet vil vokse væsentligt med åbningen af feriecentret og udnyttelse af de ubebyggede sommerhusgrunde.

Det vurderes dermed også, at der er et behov, som giver mulighed for at udpege et lokalcenter i Fjellerup, som foruden de nuværende butikker giver mulighed for den ønskede dagligvarebutik på 1.040 m<sup>2</sup>.

#### 4 Øvrige planforhold

Der er gennemført en screening af øvrige planhensyn og arealbindinger, der skal være opmærksomhed på i den efterfølgende planproces.

- › Der er ingen gældende lokalplaner for projektområdet.
- › Projektområdet ligger i landzone og grænser mod vest op til et areal i byzone. Det vurderes som mest hensigtsmæssigt, at projektområdet overføres til byzone med lokalplanen.
- › Projektområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der forudsættes en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det ønskede byggeri, som for projektområdet handler om, at der er et behov for en dagligvarebutik til at servicere lokalområdet, og desuden er projektområdet allerede udnyttet til bebyggelse.
- › Den sydlige del af projektområdet er i kommuneplanen udpeget som lavbundsområde, men ikke som et lavbundsområde, der kan genoprettes. Butiksbygningen planlægges opført uden for lavbundsarealet. På lavbundsarealet planlægges parkering.
- › Den sydlige del af projektområdet indgår i Grønt Danmarkskort og er udpeget som del af en større økologisk forbindelse, der dækker en betydelig del af Fjellerup by. Projektområdet har lav prioritet og kvalitet som naturområde. Det er ikke i kommuneplanen udpeget som naturområde, det indeholder ikke arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, det er kortlagt som område med lav naturværdi, og det er ikke omfattet af naturkvalitetsplanens arealudpegninger. Desuden er projektområdet allerede bebygget. Planerne om en dagligvarebutik i stedet for den nuværende bebyggelse vurderes ikke umiddelbart at ville ændre på den nuværende natursammenhæng, som udpegningen til økologisk forbindelse har til hensigt at forbedre eller bevare.
- › Der er ikke kortlagt fortidsminder, som berører projektområdet.
- › Projektområdet grænser mod nord op til det bevaringsværdige landskab langs kysten, og det ligger uden for det nationale kystlandskab.

- › Projektområdet er omfattet af spildevandsplanen og er et separatkloakeret område. Der skal være opmærksomhed om afledning af regnvand i den videre proces.
- › Projektområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer eller beskyttede naturtyper (vejbyggelinje er beskrevet nedenfor).
- › Havet nord for Fjellerup er Natura 2000 fuglebeskyttelsesområde.
- › Der er ikke registreret jordforurening på v1- eller v2-niveau inden for projektområdet, men der er på matr.nr. 4 bo registreret en jordforurening, som er *"udgået efter kortlægning"*, og på matr.nr. 15 l er der registreret et igangværende afværgepåbud efter Jordforureningslovens § 48, som handler om forurening fra olietanke. Påbuddet er oprettet i 2016. Der er behov for klarhed over, hvad den udgåede kortlægning på matr.nr. 4 bo indebærer, og at afklare status for påbuddet på matr.nr. 15 l. Norddjurs Kommune vurderer spørgsmålene nærmere.
- › Projektområdet indgår i et større område med særlige drikkevandsinteresser og skal bl.a. friholdes for ændret arealanvendelse af kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Projektområdet indgår i et større område, der er kortlagt som nitratfølsomt, men det ligger uden for indvindingsoplandene. Projektområdet vil i den nordlige del (matr.nr. 4 bo) skifte anvendelse fra erhvervsområde med mulighed for let industri og håndværk til centerområde med mulighed for dagligvarebutik. I den sydlige del (matr.nr. 15 l) vil projektområdet skifte anvendelse fra boligområde til centerområde, hvor der planlægges parkeringsplads til dagligvarebutikken. Det vurderes, at den nye anvendelse ikke vil medføre større risiko for forurening af grundvandet end anvendelsen i den gældende kommuneplan, og at der ikke vil være behov for en særskilt grundvandsredegørelse.
- › Projektområdet ligger inden for høringszonen omkring Aarhus Lufthavn. Det vurderes, at projektet ikke vil have indflydelse på flytrafikken til Aarhus Lufthavn.
- › Der er tinglyst en vejbyggelinje på 20 m fra midte af Kastbjergvej samt et oversigtsareal langs Kastbjergvej. Dagligvarebutikken ønskes opført ca. 15 m fra vejmidte, hvilket Norddjurs kommune har accepteret, idet vejbyggelinjen flyttes ca. 5 m mod nord efter nærmere aftale mellem parterne.

## 5 Miljøvurdering

Dagligvarebutikken er omfattet af bilag 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Bilag 2 omfatter bl.a. *"anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg."*

Der skal derfor gennemføres en screening af, hvorvidt planerne og projektet kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen skal der træffes en screeningsafgørelse. Umiddelbart vurderes det som sandsynligt, at screeningen vil føre til, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

## 6 Forslag til planproces

Der foreslås følgende planproces og tidsplan:

- 1 Anmodning af planopstart på baggrund af dette notat.
- 2 Politisk beslutning om igangsætning.
- 3 Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøscreening. Det foreslås, at kommuneplantillægget udpeger projektområdet til lokalcenter sammen med det nuværende område med butikker, som er omfattet af rammeområde 05-1-C. Kommuneplantillægget skal indeholde en redegørelse for udpegningen af lokalcentret efter kravene i planloven, herunder en vurdering af konsekvenserne for de omkringliggende byer.
- 4 Screeningsafgørelse samt eventuel udarbejdelse af afgrænsningsnotat og miljørapport (forventes ikke).
- 5 Politisk vedtagelse af planforslag.
- 6 Offentlig høring i minimum 8 uger, da ændringerne i kommuneplanen vurderes at være omfattet af planlovens § 23 c og § 24, stk. 3.
- 7 Opsamling på indsendte bemærkninger og tilretning af planforslagene til endelige planer.
- 8 Endelig vedtagelse af planerne.
- 9 Offentlig bekendtgørelse.

## 7 Forslag til arbejdsfordeling

Det foreslås, at COWI varetager følgende delopgaver:

- › Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg med tilhørende redegørelse, herunder redegørelse for detailhandel.
- › Udarbejdelse af forslag til lokalplan.
- › Tilretning efter offentlig høring af kommuneplantillægget og lokalplanen til endelige planer, herunder eventuelt bidrag til opsamling af bemærkninger fra den offentlige høring.

Det forudsættes, at Norddjurs Kommune varetager de øvrige dele af opgaverne, herunder udarbejdelse af miljøscreening.



## 8 Forslag til tidsplan

En optimal tidsplan for gennemførelse af planprocessen vil tage omkring et år og fremgår af skemaet. Der anmodes i august 2025 om en politisk stillingtagen til at gå videre med planlægningen. Det forventes, at planarbejdet vil blive igangsat kort tid efter beslutningen, men den konkrete tidsplan vil afhænge af, hvornår planarbejdet igangsættes af bygherre.

	Måned 1	Måned 2	Måned 3	Måned 4	Måned 5	Måned 6	Måned 7	Måned 8	Måned 9	Måned 10	Måned 11
Anmodning om planopstart											
Politisk beslutning om igangsætning											
Udarbejdelse af planforslag											
Miljøscreening											
Politisk vedtagelse af forslag											
Offentlig høring											
Opsamling på bemærkninger											
Tilretning til endelige planer											
Endelig vedtagelse											
Offentlig bekendtgørelse											