

PRO DEVELOPMENTS

Redegørelse for detailhandel vedrørende lokalcenter i Fjellerup

BILAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR.6

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	Baggrund og formål	2
2	Datagrundlag	4
3	Redegørelseskrav	4
3.1	Omfanget af den eksisterende detailhandel	4
3.2	Grundlag og behov for et lokalcenter	6
3.3	Sammenhæng mellem mål, behov og eksisterende detailhandlen	10
3.4	Sammenhæng med målene i kommuneplanen	11
3.5	Påvirkning af den eksisterende detailhandel	13
3.6	Tilgængelighed	17
3.7	Afgrænsningen af lokalcenterområdet	18

PROJEKTNR.

A298577

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

8. december 2025

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

KRBR

KONTROLLERET

MRKO/OMID

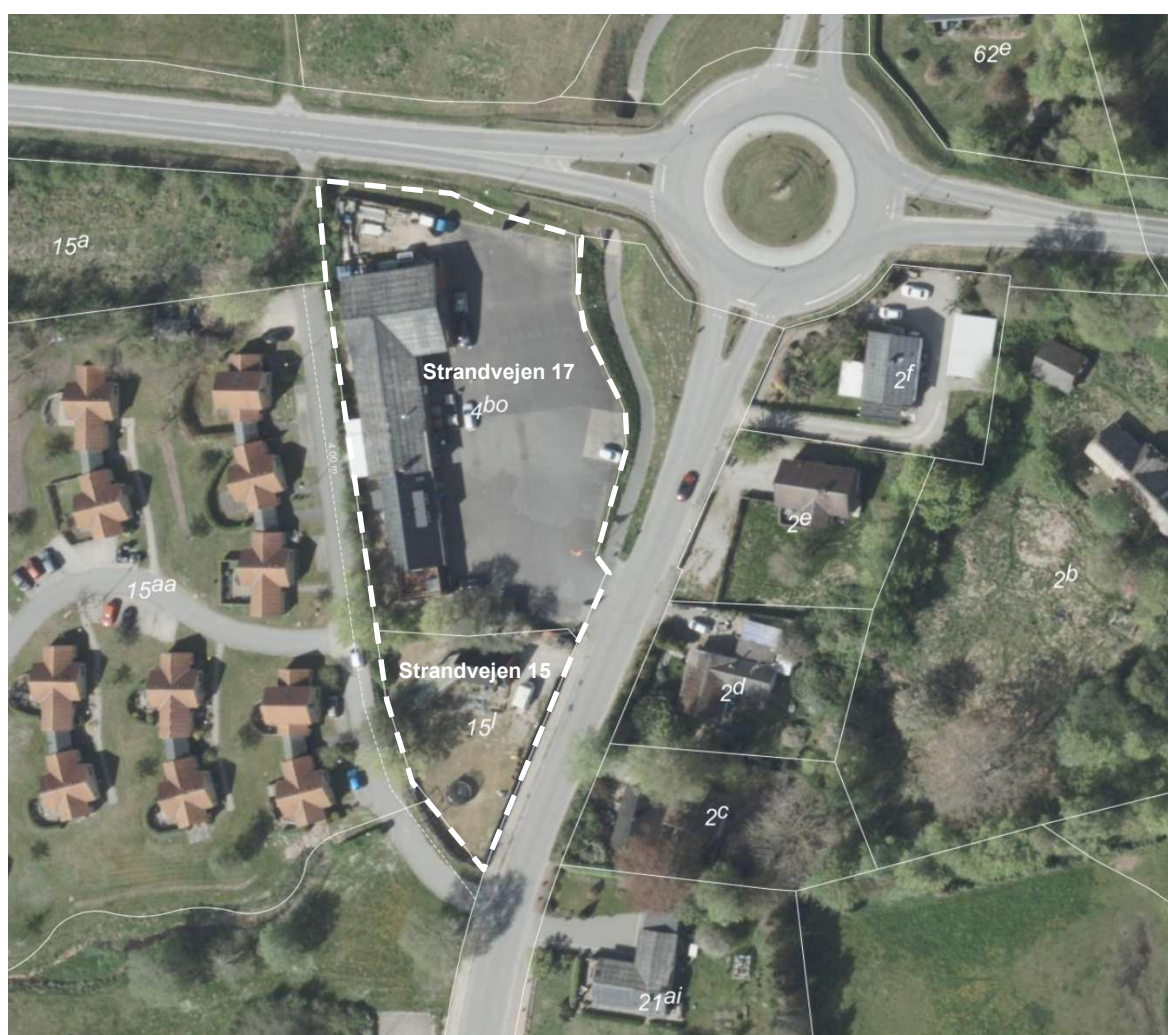
GODKENDT

KRBR

1 Baggrund og formål

Pro Developments har bedt COWI om at udarbejde en redegørelse vedrørende detailhandlen til kommuneplantillæg nr. 6.

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at Pro Developments ønsker at etablere en ny dagligvarebutik ved rundkørslen i krydset mellem Strandvejen og Kastbjergvej i Fjellerup. Dagligvarebutikken ønskes opført på ejendommene 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 m², som er fordelt på 839 m² på Strandvejen 15 og 3.263 m² på Strandvejen 17. Der kan eventuelt i mindre omfang blive indpasset liberale erhverv og service som f.eks. et spisested i butiksbygget.

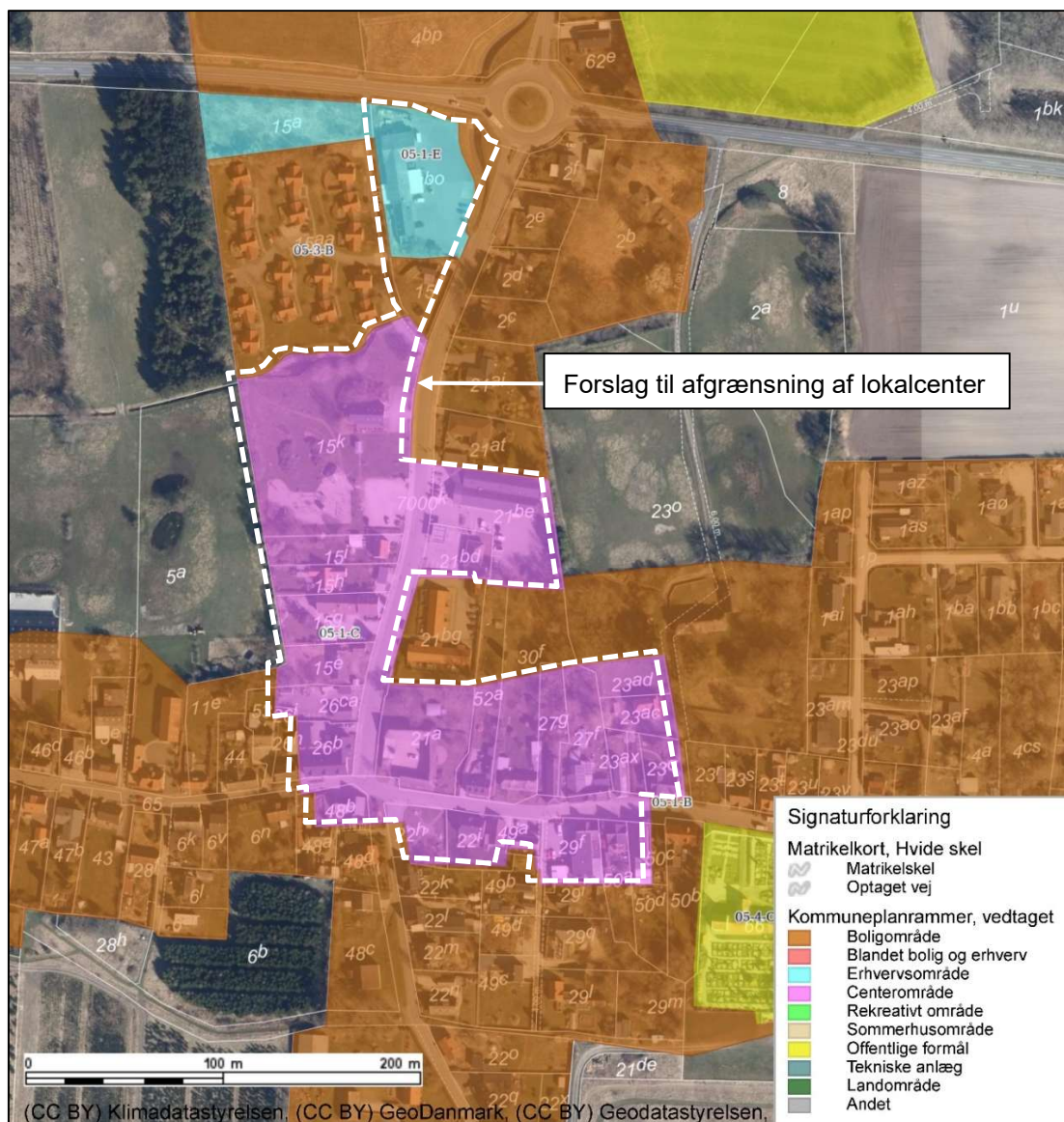


Figur 1 Kortet viser de to ejendomme, matr.nre. 4bo og 15l, Fjellerup by, Fjellerup, hvor dagligvarebutikken ønskes placeret.

Området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, er ikke i retningslinjerne og rammerne i den gældende Kommuneplan 2025 udlagt til detailhandel. Den centrale del af Fjellerup, hvor de fleste af byens nuværende butikker er placeret, er i kommuneplanens rammer udpeget som centerområde men indgår ikke i detailhandelsområderne i kommuneplanens retningslinjer.

For at give mulighed for den nye dagligvarebutik udpeger Kommuneplantillæg nr. 6 den centrale del af Fjellerup som lokalcenter.

Lokalcentret foreslås afgrænset som vist på Figur 2 og omfatter området, som er udlagt til centerområde i kommuneplanens rammer (rammeområde 05-1-C), samt et område nord for, hvor dagligvarebutikken ønskes opført. Området til dagligvarebutikken er i den gældende kommuneplan udlagt til boligformål (rammeområde 05-3-B) og erhvervsformål (rammeområde 05-1-E).



Figur 2 Kortet viser området, der er udlagt til centerområde i rammedelen i den gældende kommuneplan, samt forslag i kommuneplantillægget til afgrænsning af lokalcentret i Fjellerup.

Formålet med detailhandelsredegørelsen er at opfylde kravene til redegørelse i planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning, når der skal udlægges et lokalcenter, samt at bidrage som grundlag for en politisk stillingtagen til planlægningen og til den offentlige debat om planforslaget. Redegørelsen indgår som bilag til forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune med ændringer i retningslinje- og rammedelen.

2 Datagrundlag

Ved udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- › Kortlægning af detailhandel og andre byfunktioner i Fjellerup, COWI, oktober 2025 på baggrund af Google Maps og COWIs gadefotos.
- › Notat om opstart på planlægning for dagligvarebutik i Fjellerup, COWI, august 2025.
- › Beliggenhed af store dagligvarebutikker mv., Detailhandelsportalen, COWI.
- › Supermarkeds- og kioskhåndbogen 2025, Retail Institute Scandinavia A/S, 2025.
- › Detailhandelsanalyse for Norddjurs Kommune, ICP, 2018.
- › Kommuneplan 2025, Norddjurs Kommune, 2025.
- › Turismens økonomiske betydning i Danmark, VisitDenmark, 2022.
- › Feriehusanalyse 2018 - tilrettet 2020, Dansk Kyst- og Naturturisme, 2020.
- › Situationsplan for ny dagligvarebutik, Pro Developments, 2025.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2024-priser inkl. moms medmindre andet er angivet. Nethandlen indgår i forbruget, medmindre andet er angivet.

3 Redegørelseskrav

Ved udlæg af et nyt lokalcenter skal der redegøres for de emner, der fremgår af planlovens § 11 e, stk. 4. Redegørelsen skal indeholde følgende:

- 1 En vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 En vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 En vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

Der er herudover redegjort for den valgte afgrænsning af lokalcenterområdet.

3.1 Omfanget af den eksisterende detailhandel

Detailhandelsanalysen for Norddjurs Kommune er fra 2018. Da der kan være sket ændringer siden, har COWI lavet opdateringer for de dele af detailhandlen, som har væsentlig betydning for redegørelsen. Hovedvægten i opdateringen er lagt på dagligvarebutikker, da udpegningen af lokalcentret vil give mulighed for en ny dagligvarebutik, ligesom der er lagt størst vægt på opdatering af detailhandlen i nærområdet i og omkring Fjellerup og mindre vægt længere væk fra Fjellerup, hvor påvirkningerne af en ny dagligvarebutik vil være mindre.

3.1.1 Butikker i Fjellerup

COWI har ved søgninger på nettet registreret 4 butikker inden for det planlagte lokalcenter-område. Butikkerne fremgår af **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet..**

Tabel 1 Tabellen indeholder en oversigt over de eksisterende butikker i det foreslåede lokalcenter i Fjellerup, deres adresser og bruttoetageareal ifølge BBR.

Butiksnavn	Adresse	Branche	Dagligvareareal i m ²	Udvalgswareareal i m ²
LokalBrugsen	Strandvejen 8	Dagligvarer	754	
Fjellerup Bageri	Fjellerup Bygade 20	Dagligvarer	315	
Folkekirkens Nødhjælp	Kanneshøjvej 1	Udvalgsvarer		206
Restaurant & Boutique Madam Blå	Fjellerup Bygade 24	Udvalgsvarer		148
I alt			1.069	354

Som det fremgår af skemaet, er der i lokalcenterområdet et bruttoetageareal i de to dagligvarebutikker på 1.069 m² og et areal i de to udvalgswarebutikker på i alt 354 m². I alt er der inden for lokalcentret et detailhandelsareal på 1.423 m². Restaurant & Boutique Madam Blå er en blandet forretning med restaurant og hotel. I restauranten er der indrettet en lille butik, hvor der forhandles brugskunst og produkter til personlig pleje. Det er et vurderingsspørgsmål, hvorvidt der er tale om detailhandel i et omfang, der gør, at forretningen skal betragtes som butik efter planlovens regler. Det er valgt at regne forretningen med som butiksareal for at være sikre på, at der er tilstrækkeligt rummelighed til den nye dagligvarebutik inden for planlovens maksimum på 3.000 m² i et lokalcenter.

Der er herudover inden for lokalcenterområdet spisesteder og service som f.eks. Alt til dagen og Bille's samt busstoppested, tank- og ladestationer, brandstation, vandværk mv.

I Fjellerup by er der herudover uden for lokalcenterafgrænsningen Fjellerup Trælast og byggemarked samt Antik og genbrug og Galleri K, ligesom der er børnehave, aktivitetshus, efterskole, kirke, shelterplads mv.

Den del af Fjellerup, der ligger nord for Kastbjergvej rummer bl.a. regionsinstitutionen Møllebækken, campingpladser, cafeer, kiosk, boliger og et stort antal sommerhuse.

3.1.2 Butikker i lokalområdet

Der er i Fjellerup og det omkringliggende lokalområde, som er beskrevet i afsnit 3.2.1 registreret fem dagligvarebutikker. Butikkerne omfatter LokalBrugsen og Fjellerup Bageri i Fjellerup samt Andersens Fiskehandel, kiosken på Fjellerup Strand Camping og minimarkedet på Dalgaard Camping, som ligger i lokalområdet uden for byen. Dagligvarebutikkerne på campingpladserne har kun åbent i turistsæsonen, og Fjellerup Bageri har begrænset åbningstiderne til torsdag, fredag og lørdag.

Det vurderes, at de fem dagligvarebutikker tilsammen havde en omsætning på i størrelsesordenen 25-30 mio. kr. i 2024.

Udvalgswareomsætningen er meget begrænset.

3.2 Grundlag og behov for et lokalcenter

Et lokalcenter kan ifølge planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2 udlægges til *"butikker, som alene tjener til lokalområdets forsyning"*. Det er derfor væsentligt, at der i Fjellerup med tilhørende lokalområde er et tilstrækkeligt kundegrundlag til lokalcentret.

Det følgende indeholder en beskrivelse af afgrænsningen af lokalområdet, som lokalcentrets størrelse skal tilpasses, samt vurderinger af hvor stort et forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer, beboere og turister i lokalområdet har.

3.2.1 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."*

På baggrund af vejledningen afgrænses lokalområdet omkring Fjellerup til at omfatte Fjellerup by, sommerhusområderne og campingpladsen ved Fjellerup Strand, sommerhusområderne ved Rygårde Strand, boligområdet ved Skovgårde og de nærmeste omkringliggende landområder. Afgrænsningen af lokalområdet fremgår af Figur 3.

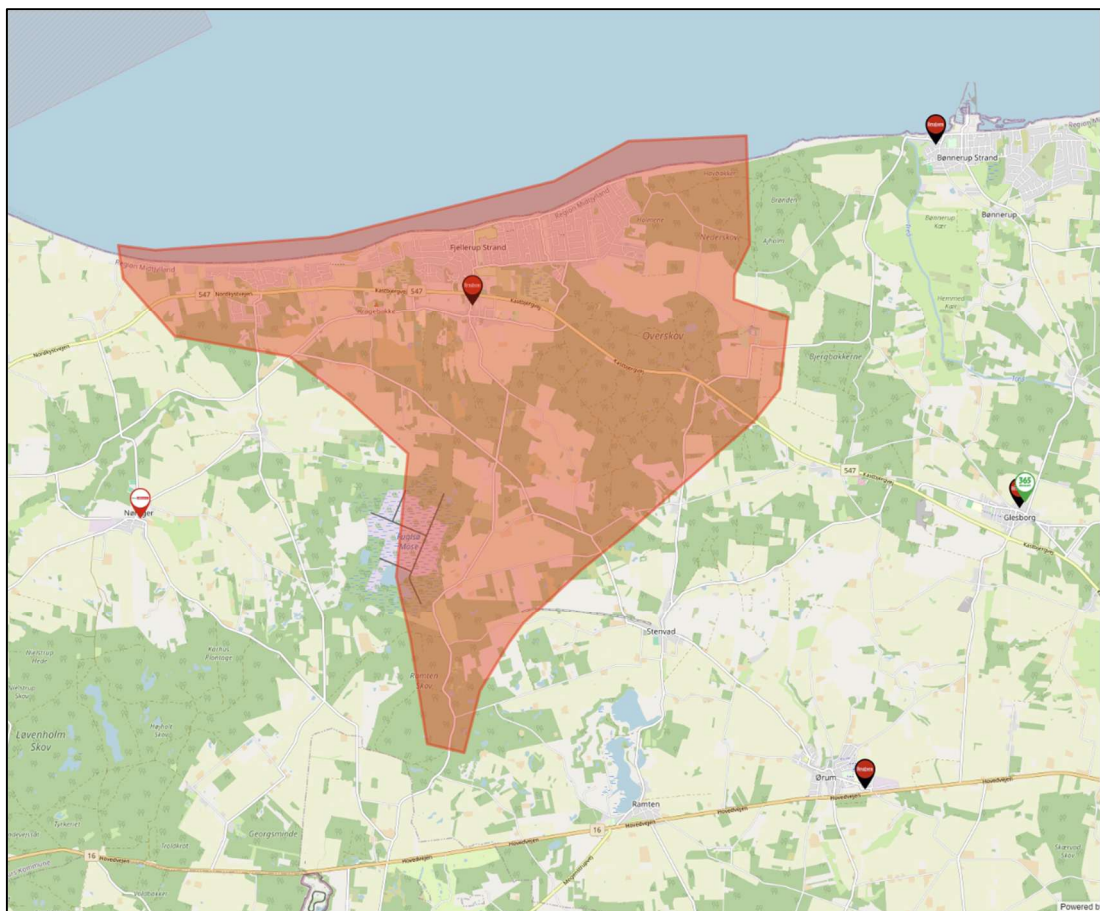
Ved afgrænsningen af lokalområdet er der lagt vægt på afstanden til nærmeste landsby med dagligvarebutik, hvor vejnettets udformning har betydning. Det har også betydning, at Fjellerup er naturligt afgrænset mod de omkringliggende landsbyer af skove og naturområder.

Det afgrænsede lokalområdet har i alt ca. 925 beboere. Heraf havde Fjellerup by ifølge Danmarks Statistik 384 indbyggere i 2025.

Fjellerup 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 omkring Fjellerup.

I byerne omkring Fjellerup har 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 i Norddjurs Kommune 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. Centerbyerne er større byer med et bredere udbud af dagligvarebutikker. Der er to større dagligvarebutikker i Allingåbro og tre større dagligvarebutikker i Auning. Grenå har stor bredde i udbuddet af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.



Figur 3 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.

Længere væk ligger Randers (40 km.) og Aarhus (55 km.), der er de store regionale handelsbyer.

Fjellerup er dermed kendetegnet ved at være omgivet af en række mindre landsbyer og sommerhusområder med et begrænset udbud af dagligvarebutikker, og at der er betydelig afstand til de nærmeste større byer med et større udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker.

3.2.2 Dagligvareforbrug i lokalområdet

Inden for lokalområdet bidrager både de fastboende og de overnattende turister til dagligvareforbruget. Dagligvareforbruget for de fastboende er opgjort for 2024, mens turisternes forbrug er beregnet for 2022, hvor nøgletallene fra VisitDenmark stammer fra. Det er sandsynligt, at turisternes dagligvareforbrug er steget fra 2022 til 2024 på grund af stigende dagligvarepriser, men det er der ikke regnet med. Dagligvareforbruget er 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 sommerhuse 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 Fjellerup Feriecenter, 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 til strand mv. er mange endagsgæster, hvis køb af dagligvarer i området heller ikke indgår i vurderingerne af det lokale dagligvareforbrug.

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

Når Fjellerup Feriecenter står færdigt i 2026, vil der være et samlet dagligvareforbrug i Fjellerup-området på 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.

3.2.3 Dagligvarebehov i lokalområdet

Omsætningen i de nuværende dagligvarebutikker vurderes som nævnt i afsnit 3.1.2 at være på i størrelsesordenen 25-30 mio. kr. i 2024. Med et dagligvareforbrug på ca. 68 mio. kr. i 2024 er der et større underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området på i størrelsesordenen 40-45 mio. kr.

Underskuddet på dagligvarehandlen på 40-45 mio. kr. i 2024 svarer til den forventede omsætning i den ønskede dagligvarebutik på i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år. Ved vurderingen af den ønskede dagligvarebutiks omsætning er der taget højde for, hvad en discountbutik inden for en af de kendte kæder i Danmark vil

omsætte med den ønskede størrelse og beliggenhed samt de sæsonsvingninger, der vil være som følge af turismens betydning i området.

Som det fremgår af behovsberegningerne, vil dagligvareforbruget vokse væsentligt i takt med, at planerne for udvikling af turismen realiseres, og dermed vil underskuddet på dagligvarehandlen vokse yderligere.

Når Fjellerup Feriecenter kommer i fuld drift, vil underskuddet uden den ønskede dagligvarebutik vokse til ca. 65-70 mio. kr. pr. år. Det forventes, at feriecentret vil være i fuld drift i 2026. Det lokale dagligvareforbrug inkl. forbruget fra de overnattende i feriecentret vil derfor være gældende, når kommuneplantillægget for lokalcentret i Fjellerup og lokalplanen for den ønskede dagligvarebutik er endeligt vedtaget.

Uden den ønskede dagligvarebutik vil underskuddet på dagligvarehandlen være vokset til i størrelsesordenen 75-80 mio. kr. pr. år, når de 465 sommerhusgrunde, som kommuneplanen giver mulighed for, er bebygget.

3.2.4 Udvalgswarebehov i lokalområdet

Som nævnt i afsnit 3.1.2 vurderes det, at omsætningen i de få udvalgswarebutikker, der findes i Fjellerup-området, er meget begrænset. De ca. 925 beboere i lokalområdet vurderes at have haft et udvalgswareforbrug på i størrelsesordenen 18 mio. kr. i 2024. Hertil kommer forbruget af udvalgsvarer skabt af turister. Samlet set vurderes der at være et betydeligt underskud på udvalgswarehandlen i lokalområdet og dermed et større udækket behov.

3.2.5 Samlet vurdering af lokalområde og behov

Samlet set vurderes det, at udpegning af et lokalcenter med en samlet ramme for detailhandelsarealet på 3.000 m² er tilpasset efterspørgslen i lokalområdet.

Der er på nuværende tidspunkt et større underskud på både dagligvare- og udvalgswarehandlen og underskuddet vil vokse betydeligt i takt med, at planerne for udvikling af turismen realiseres.

Det vurderes, at den ønskede dagligvarebutik tidligst kan åbnes i 2027. På det tidspunkt skulle Fjellerup Feriecenter være fuldt udbygget. Feriecentret vil løfte det lokale dagligvareforbrug, sådan at underskuddet uden den ønskede dagligvarebutik vil være på ca. 65-70 mio. kr. pr. år. Der er dermed god dækning for den ønskede dagligvarebutik, som vurderes at få en omsætning på i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år.

I takt med at mulighederne for flere sommerhuse udnyttes vil den lokale efterspørgsel på dagligvarer vokse yderligere.

Med et eksisterende detailhandelsareal i lokalcentret på ca. 1.423 m² vil der inden for arealrammen på 3.000 m² være plads til at udvide detailhandelsarealet i lokalcentret med 1.577 m². Heraf vil 1.040 m² blive brugt til den ønskede dagligvarebutik. Tilbage er 537 m², som f.eks. vil give mulighed for at åbne nye

udvalgswarebutikker eller små specialdagligvarebutikker eller mulighed for at udvide eksisterende butikker i lokalcentret i Fjellerup.

3.3 Sammenhæng mellem mål, behov og eksisterende detailhandlen

Redegørelsen skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4, nr. 3 indeholde en vurdering af målene for udvikling af detailhandlen set i sammenhæng med det eksisterende butiksareal og behovet for udvidelse af detailhandelsarealet. Vurderingen skal ske på baggrund af en vurdering af, hvordan målene for detailhandlen ønskes udviklet under hensyntagen til planlovens tre ligeværdige formål om

- › at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- › at sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- › at der skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Det vurderes, at udpegning af et lokalcenter i Fjellerup opfylder de tre formål.

- › Udpegningen af lokalcentret har til hensigt at fremme detailhandlen i Fjellerup, som er en mindre by, hvor der i dag er et større underskud på detailhandlen i det lokale opland og udsigt til vækst i den lokale efterspørgsel som følge af forventninger om vækst i turismen. Beregningerne af omsætning og efterspørgsel i lokalområdet viser, at den ønskede dagligvarebutik ved åbning i 2027 vil udligne en del af underskuddet på dagligvarehandlen, og at underskuddet herefter igen vil vokse i takt med, at planerne for udvikling af turismen realiseres. Udpegningen som lokalcenter åbner mulighed for en begrænset udvikling med mindre udvalgswarebutikker og specialdagligvarebutikker, som vil kunne føre til en forbedring af den lokale dækning og udnytte mulighederne i turismen. Det vurderes dermed, at der er god sammenhæng mellem udviklingsmulighederne, som lokalcentret åbner mulighed for, det eksisterende detailhandelsareal i lokalområdet og behovet for udvidelse af detailhandelsarealet i det lokale opland.
- › Lokalcentret udlægges centralt i Fjellerup og ved krydset mellem den overordnede vej, Kastbjergvej, og Strandvejen. Beliggenheden giver god tilgængelighed for hele lokalområdet med bil, med bus fra de nærtliggende busstoppesteder og for cyklister og gående via stierne i området.
- › En ny dagligvarebutik vil føre til flere lokale dagligvareindkøb i et opland, hvor der er langt til nærmeste by med et større dagligvareudbud. Dagligvarebutikken vil dermed føre til mindre transportafstande og mindre transport i forbindelse med køb af dagligvarer.
- › Den ønskede dagligvarebutik vil styrke konkurrencen i lokalområdet, hvor der i dag kun er en enkelt større dagligvarebutik.

3.4 Sammenhæng med målene i kommuneplanen

Ifølge Planlovens § 11 e, stk. 3, nr. 4, skal redegørelsen indeholde oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser kommuneplanens overordnede mål.

Det følgende indeholder en kort beskrivelse af de dele af kommuneplanen, der har særlig betydning for udpegning af lokalcentret i Fjellerup.

3.4.1 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.

3.4.2 Kommuneplanrammerne

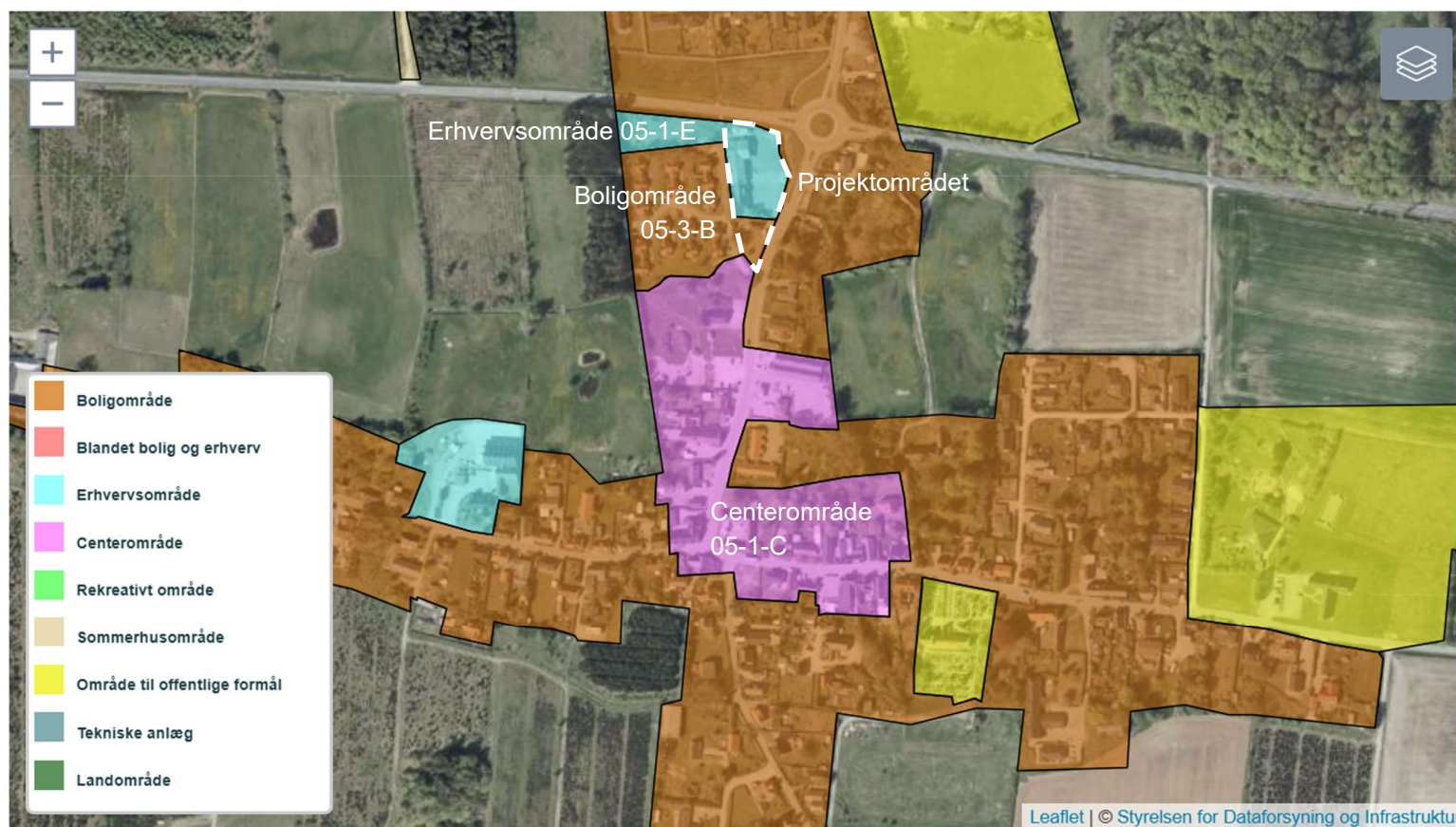
Lokalcentret omfatter området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes etableret, samt et centerområde, der er udlagt i kommuneplanens rammer, og som bl.a. rummer LokalBrugsen og flere af byens øvrige butikker, spisesteder og service.

Det eksisterende centerområde er omfattet af rammeområde 05-1-C, 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.

Området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, er, som det fremgår af Figur 4, 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. Kommuneplantillægget indebærer, at rammeområde 05-1-C udvides til også at dække området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret.

Den maksimale butiksstørrelse i lokalcentret fastsættes i kommuneplantillægget til 1.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.



Figur 4 Kortet viser kommuneplanrammerne for projektområdet og omkringliggende rammeområder i Kommuneplan 2025, herunder rammeområde 05-1-C, der er udlagt til centerområde. Området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, er vist med hvid stiplede linje.

3.4.3 Vurdering af sammenhæng med kommuneplanens mål

Samlet vurderes det, at udpegnings af lokalcentret i den centrale del af Fjellerup med mulighed for en ny dagligvarebutik på op til 1.200 m² og mulighed for en mindre udvikling med udvalgswarebutikker og specialdagligvarebutikker stemmer overens med kommuneplanens mål og planer for udviklingen i Fjellerup. Kommuneplantillægget forbedrer rammerne for udviklingen af handelslivet i Fjellerup, som giver byen bedre muligheder for at udnytte de muligheder for udvikling af

handelslivet, som udviklingsarbejdet vedrørende styrkelsen af turismen vil indebære, herunder arbejdet for at turistsæsonen forlænges ud over ferieperioderne.

3.5 Påvirkning af den eksisterende detailhandel

Kommuneplantillægget fastlægger en samlet ramme for detailhandelsarealet i lokalcentret på 3.000 m², som kan udnyttes til dagligvare- og udvalgswarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 1.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Med et eksisterende detailhandelsareal i lokalcentret på ca. 1.423 m² vil der være plads til at udvide detailhandelsarealet i lokalcentret med 1.577 m².

Her af vil 1.040 m² ifølge projektforslaget blive brugt til den ønskede dagligvarebutik. Der er gennemført beregninger af de påvirkninger af den eksisterende dagligvarehandel, som den ønskede dagligvarebutik vurderes at ville medføre på kort sigt. Resultatet af beregningerne er beskrevet nedenfor i afsnit 3.5.1. Der er herudover en vurdering af påvirkningerne på langt sigt, som fremgår af afsnit 3.5.2.

Ud over den nye dagligvarebutik er der inden for rammen på 3.000 m² plads til yderligere udvidelser på 537 m², som vil give mulighed for at åbne nye udvalgswarebutikker eller mindre specialdagligvarebutikker samt mulighed for udvidelse af eksisterende butikker inden for lokalcentret. Det er uvist, hvilke butikker der kan blive tale om, og derfor er vurderingerne af påvirkninger begrænset til vurderinger baseret på erfaringer.

3.5.1 Påvirkning fra den ønskede dagligvarebutik på kort sigt

Effekterne for den eksisterende dagligvarehandel er vurderet på kort sigt, dvs. for en situation, hvor den nye butik vil åbne inden for en kort tidshorisont, og hvor den eksisterende dagligvarehandel er uændret.

Ved vurdering af påvirkningerne er der taget udgangspunkt i følgende generelle forudsætninger:

- › Kommuneplantillægget og lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.200 m², men påvirkningerne er vurderet på baggrund af en ny dagligvarebutik på 1.040 m², som indgår i projektet, der planlægges for. En butik på 1.040 m² vurderes at være den realistiske størrelse, da grunden i projektforslaget er fuldt udnyttet, og da det ikke vil være praktisk muligt at udvide butikken væsentligt uden, at kravene til antal parkeringspladser, som en discountkæde vil kræve, ikke vil kunne opfyldes. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik med den ønskede placering og størrelse vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år. Hvis muligheden for en butik på 1.200 m² mod forventning vil blive udnyttet, må der regnes med en lidt større omsætning og dermed lidt større påvirkninger.
- › En ny dagligvarebutik vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer. En ny dagligvarebutik vil hente sin omsætning fra de eksisterende dagligvarebutikker, hvor den nye butiks kunder tidligere har

handlet. En ny dagligvarebutik fører derfor til en omfordeling af forbruget fra de eksisterende butikker til den nye dagligvarebutik

- › Da dagligvarer købes hyppigt – gennemsnitligt omkring tre gange om ugen – sker dagligvareindkøb typisk tæt på, hvor folk bor. Det samme gælder under ferier. I områder med mange overnattende turister er der en klar tendens til, at der er flere dagligvarebutikker end i områder uden turisme.

Der er herudover taget udgangspunkt i følgende lokale forudsætninger:

- › Det store handelsunderskud i Fjellerup-området inden for dagligvarer på i størrelsesordenen 40-45 mio. kr. ud af et samlet dagligvareforbrug på ca. 68 mio. kr. (ekskl. Fjellerup Feriecenter) viser, at lokalområdets borgere og turisterne på nuværende tidspunkt køber mere end halvdelen af deres dagligvarer uden for Fjellerup-området. Det peger på, at en ny dagligvarebutik, som forventes at blive en af de kendte discountkæder i Danmark, vil trække en del handel tilbage til Fjellerup-området, når de lokale forbrugere får adgang til en lokal discountbutik. Derfor forventes det, at den nye dagligvarebutik vil hente en større del af sin omsætning uden for lokalområdet, end det normalt er tilfældet. De nærmeste nuværende discountbutikker findes i Glesborg (365discount) 10 km. væk samt i Allingåbro (Rema 1000), Auning (Rema 1000 og Netto) og Ryomgård (Netto), som alle ligger 15-20 km. fra Fjellerup.
- › Området omkring Fjellerup er kendetegnet af, at der i en afstand af 25 km. findes flere mindre byer, som en væsentlig del af dagligvareindkøbene i dag må forventes at være fordelt på.
- › Det må også forventes, at de lokale borgere i dag foretager en del af deres dagligvareindkøb i de større omkringliggende handelsbyer som Grenå der ligger 25 km. fra Fjellerup, Randers der ligger 40 km. væk og Aarhus, der ligger 55 km. væk. Det må forventes, at mange lokale kunder fra Fjellerup-området er orienteret mod de større handelsbyer og køber dagligvarer i forbindelse med arbejde eller andre ærinder i byerne.
- › Det samme gælder turisterne, som også må forventes at købe en del dagligvarer i de større handelsbyer i forbindelse med andre ærinder og på grund af deres store udbud inden for dagligvarer.
- › Det må også forventes, at en discountbutik i Fjellerup vil begrænse mængden af dagligvarer, som turisterne tager med hjemmefra, når de får adgang til et bredere lokalt udbud.

Samlet set må det forventes, at en ny discountbutik i Fjellerup vil hente en væsentlig del af sin omsætning fra LokalBrugsen i Fjellerup, som vil være den direkte lokale konkurrent, og at den nye dagligvarebutik også vil hente en betydelig del af sin omsætning fra dagligvarebutikker i et af de mindre byer med dagligvarebutik omkring Fjellerup samt fra Grenå, Randers og Aarhus som de nærmeste større handelsbyer.

20 % af sin omsætning eller omkring 8 mio. kr. fra dagligvarebutikkerne i lokalområdet, hvoraf stort set hele tilbagegangen vurderes at ville komme fra LokalBrugsen i Fjellerup, som vurderes at ville få en mærkbar tilbagegang på i størrelsesordenen ca. 35 %. Tilbagegangen i de eksisterende dagligvarebutikker i Fjellerup skal ses i sammenhæng med, at omsætningen på ca. 40 mio. kr. pr. år i den nye dagligvarebutik er væsentligt større end tilbagegangen i de eksisterende dagligvarebutikker. Samlet set vil den nye dagligvarebutik derfor føre til et løft i dagligvareomsætningen i Fjellerup-området på omkring 32 mio. kr. pr. år.

VURDERING AF KONSEKVENSER FOR DEN EKSISTERENDE DAGLIGVAREHANDEL, 2025.						
Område eller by	Dagligvarebutikker	Afstand ad vejnettet	Nuværende omsætning	Andel af den nye butiks omsætning	Tilbagegang i omsætning	
		Km.	Mio. kr.	%	Mio. kr.	%
Lokalområdet						
Fjellerup	LokalBrugsen	0,2	22	19	8	35%
Øvrige dagligvarebutikker	Fjellerup Bageri	0,5	6	1	0	6%
	Kiosken på Fjellerup Strand Camping	1,3				
	Hegedal Vildt	1,9				
	Dalgaard Camping minimarked	3,3				
	Andersens fiskehandel	3,9				
Lokalområdet i alt			28	20	8	28%
De mindre handelsbyer inden for 20 km.						
Nørager	Min købmand	8,3	16	4	2	10%
Glesborg	SuperBrugsen og 365 discount	10,3	109	17	7	6%
Vivild	DagliBrugsen	10,3	22	3	1	5%
Ørum	Brugsen	10,9	28	3	1	4%
Bønnerup Strand	LokalBrugsen	11,1	22	3	1	5%
Nimtofte	Min købmand	12,4	16	2	1	5%
Allingåbro	DagliBrugsen og Rema 1000	17	78	10	4	5%
Ryomgård	SuperBrugsen og Netto	18,1	97	8	3	3%
Auning	SuperBrugsen, Rema 1000 og Netto	19,6	219	10	4	2%
De mindre handelsbyer i alt			606	60	24	4%
De nærmeste større handelsbyer mv.						
Grenå		24,2		10	4	<1%
Randers, Aarhus og andet		40-55		10	4	<1%
De større handelsbyer mv. alt				20	8	<1%
I alt				100	40	
Omsætningstallene kommer fra Supermarked- og kioskhåndbogen 2025, Retail Institute Scandinavia A/S, 2025 Tallene er ikke eksakte, men udtryk for niveauer.						

- › 60 % af omsætningen eller omkring 24 mio. kr. fra dagligvarebutikkerne i de mindre handelsbyer inden for 20 km. fra Fjellerup svarende til en omsætningsnedgang på ca. 4 % i områdets dagligvarebutikker under ét og mest i Vivild (ca. 10 %), som ligger tættest på, og mindst i Auning (ca. 2 %), som ligger længst væk.
- › 20 % af sin omsætning eller omkring 8 mio. kr. fra dagligvarebutikkerne i de nærmeste større handelsbyer, Grenå, Randers og Aarhus, samt fra turisternes medbragte dagligvarer, forbikørende trafik, nethandlen mv., hvor tilbagegangen i omsætning alle steder vil blive stort set umærkelig.

Påvirkningerne er vurderet ud fra de nuværende dagligvarebutikkers omsætning i 2024. Den ønskede dagligvarebutik åbner tidligst i 2027. På det tidspunkt forventes det, at Fjellerup Feriecenter vil være i fuld drift, og at det vil løfte det lokale dagligvareforbrug med i størrelsesordenen 24 mio. kr. pr. år. Det må forventes, at feriecentrets gæster primært vil købe deres dagligvarer lokalt. Det er dermed sandsynligt, at feriecentret vil mere end udligne påvirkningerne fra den ønskede dagligvarebutik.

Hvis der var ønske om og plads til at udnytte kommuneplantillæggets maksimale størrelse på 1.200 m² for dagligvarebutikker, så ville omsætningen sandsynligvis kunne blive lidt større og konsekvenserne blive lidt større, men det er ikke aktuelt med det foreliggende projekt.

3.5.2 Påvirkning fra den ønskede dagligvarebutik på langt sigt

Når de 465 sommerhuse, som kommuneplanen giver mulighed for, med tiden er bygget, vil det samlede dagligvareforbrug i Fjellerupområdet være vokset yderligere med i størrelsesordenen 12 mio. kr. pr. år, som vil skabe grundlag for yderligere vækst i de lokale dagligvarebutikker.

3.5.3 Påvirkninger fra de øvrige muligheder for udvidelser

Som nævnt tidligere er der ud over den nye dagligvarebutik plads til yderligere udvidelser af detailhandelsarealet med 537 m² til eksempelvis nye udvalgsvarebutikker eller små specialdagligvarebutikker eller til udvidelse af eksisterende butikker indenfor lokalcentret.

Påvirkningerne af den eksisterende detailhandel fra udnyttelse af de 537 m² vil blive begrænset, da udvidelsesmulighederne har begrænset størrelse.

Eventuelle påvirkninger vil afhænge af, hvilke konkrete butikker, der kunne tænkes at etablere sig i lokalcentret i Fjellerup, og om der findes butikker i Fjellerup-området, der forhandler samme slags varer. Mindre butikker, der etablerer sig i områder med omfattende turisme, er typisk udvalgsvarebutikker inden for tøj, brugskunst, antik, kunsthåndværk mv. og små specialdagligvare- og delikatessebutikker. Der er enkelte butikker i Fjellerup-området, som forhandler varer, der er typiske for butikker i turismeområder. De kan blive påvirket negativt men også positivt, da nye butikker inden for samme branche typisk vil trække flere kunder til. Da udbuddet af butikker i Fjellerup-området er begrænset, er sandsynligheden stor for, at nye

butikker vil tilføre noget nyt og blive et tilskud til den nuværende detailhandel og give områdets borgere og turister nye indkøbsmuligheder.

3.5.4 Samlet vurdering af påvirkninger

Samlet vurderes det, at udpegning af et lokalcenter i Fjellerup med plads til 3.000 m² detailhandel ikke vil medføre væsentlige effekter uden for lokalområdet.

I lokalområdet vil en ny dagligvarebutik dække det nuværende underskud på dagligvarehandlen, og da dagligvarebutikken først vil blive åbnet efter, at Fjellerup Feriecenter forventes at være i fuld drift, vil væksten i efterspørgslen herfra være større end den tilbagegang, som den nye dagligvarebutik vil medføre for de eksisterende dagligvarebutikker i Fjellerup-området. Det er vurderet, at den nye dagligvarebutik vil medføre en betydelig tilbagegang i LokalBrugsen i Fjellerup på i størrelsesordenen 35 %. Det kan ikke vurderes, om det eventuelt kan føre til lukning af butikken. Der er som nævnt et stort underskud på dagligvarehandlen i lokalområdet og udsigt til vækst i det lokale dagligvareforbrug som følge af udviklingen i turismen, hvilket giver LokalBrugsen muligheder for også at bidrage til at hente dagligvarehandel hjem til lokalområdet og mulighed for at få del i væksten, der skabes af turismen.

De begrænsede muligheder, der herudover er for udvidelse af detailhandlen i lokalcentret i Fjellerup, kan udnyttes til mindre butikker eller udvidelser af eksisterende butikker. Da udbuddet af butikker i dag er begrænset, er sandsynligheden for, at der kommer nye butikker i lokalcentret, som forhandler samme varer som de eksisterende butikker, begrænset, og det er nødvendigvis ikke kun en ulempe. Flere butikker inden for samme branche kan trække flere kunder til og også indebære fordele for de eksisterende butikker.

3.6 Tilgængelighed

Den ønskede dagligvarebutik har med sin beliggenhed ved krydset mellem Kastbjergvej og Strandvejen i Fjellerup og sin centrale beliggenhed mellem byen og sommerhusområderne god tilgængelighed for de forskellige trafikarter.

Kastbjergvej er den overordnede vej, der binder byer og sommerhusområder langs kysten sammen, og som giver forbindelse mod Grenå mod øst og Randers og E45 mod vest. Strandvejen forbinder Fjellerup by med det store ferieområde langs kysten med et stort antal sommerhusområder, campingplads mv.

Med sin centrale beliggenhed er der et busstoppested ved østsiden af Strandvejen umiddelbart over for den nye dagligvarebutik. Stoppestedet benyttes af trafik i nordgående retning mod Glesborg. Cirka 140 m syd for den nye dagligvarebutik er der et stoppested for trafik i sydgående retning mod Auning. Stoppestederne benyttes af rute 213 og 213U. Der er 6 daglige afgangene i hver retning.

Der er fortov gennem Fjellerup langs Strandvejen frem til den ønskede dagligvarebutik. Ud for den nye dagligvarebutik slutter fortovet. Herefter er der en sti, der er fælles for cyklister og fodgængere. Stien føres i en tunnel under Kastbjergvej og fortsætter herfra via Fælledvej som en hovedsti gennem sommerhusområdet. Fra

hovedstien er der gode muligheder for at færdes til fods eller på cykel på de mindre tilstødende veje.

Den ønskede dagligvarebutik planlægges vejbetjent med en overkørsel til Strandvejen.

Den nye dagligvarebutik planlægges etableret med et større antal lettilgængelige kundeparkeringspladser for bilister og cyklister. Der vil være plads til et optimalt disponeret parkeringsområde med omkring 45 pladser, som også inkluderer handicapparkeringspladser. Der vil blive etableret elladestandere i henhold til ladestandardbekendtgørelsen og et yderligere antal parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere.

Varemodtagelsen vil blive placeret bag den ønskede dagligvarebutik op mod boligområdet ved Gartnerengen, som giver mulighed for, at varetilkørslen kan foregå trafiksikkerhedsmæssigt optimalt, dvs, uden af lastbiler og sættevogne skal bakke, hvor der færdes kunder til fods. Der planlægges støjafskærmning af varemodtagelsen mod Gartnerengen.

Samlet vurderes det, at den ønskede dagligvarebutik placeres et sted, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og at trafikken vil kunne afvikles sikkert.

3.7 Afgrænsningen af lokalcenterområdet

Lokalcentret i Fjellerup er afgrænset til den centrale del af byen, hvor flere af byens butikker og serviceerhverv ligger placeret. Lokalcenterområdet består af dels rammeområde 05-C-1, som bl.a. giver mulighed for butikker, og dels området hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret.

Området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, rummer i dag ligesom resten af lokalcenterområdet bymidtefunktioner i form af et sommerhusudlejningsbureau og et spisested, ligesom det ligger trafikalt godt placeret, og det grænser direkte op til rammeområde 05-C-1.

Samlet set vurderes det, at det afgrænsede lokalcenterområde som helhed, vil være egnet til at rumme nuværende og fremtidige butikker og andre bymidtefunktioner.