

Gennemgang og behandling af høringssvar

Forslag til lokalplan 140-707 for dagligvarebutik i Fjellerup

Sagsnummer: 25/5947

Dato: 12.01.2026

Høringssvar

Planforslaget/ene har været i offentlig høring i perioden den 28. oktober 2025 og frem til den 11. november 1025. Der er indkommet 11 høringssvar fra følgende:

Nr.	Afsender	Modtaget
(1)	Alt til dagen, Dimitris Stinis, Strandvejen 17, 8585 Glesborg.	6. november 2025
(2)	Bent Henriksen, Rævevej 1, Fjellerup Strand, 8585 Glesborg	30. oktober 2025
(3)	Beredskab og sikkerhed, Randers, Favrskov og Djursland	6. november 2025
(4)	Carsten Peder	4. november 2025
(5)	COOP	10. november 2025
(6)	Daniel Magnus Westrup, Klitvej 94, Fjellerup Strand, 8585 Glesborg	10. november 2025
(7)	Sara og Mogens Ellesøe Hansen, Fjellerup Bageri.	8. november 2025
(8)	Anders Enggård, Fjellerup og Omegns Borgerforening	10. november 2025
(9)	Ib Skov-Hansen, Østergade 16, 8900 Randers	28. oktober 2025
(10)	Karin og Peter Westrup, Strandvejen 12, Fjellerup	10. november 2025
(11)	Villy Lassen, Strandvejen 10, Fjellerup, 8585 Glesborg	10. november 2025
Høringssvar der er indkommet efter høringsperiodens svarfrist		
(12)	Carsten peder	19. december 2025
(13)	Carsten Peder	5. januar 2026

Høringssvarene er inddelt og behandlet under følgende tværgående emner:

- A. Alternative forslag
- B. Behov for og konsekvenser af den ønskede butik
- C. CO₂-udslip
- D. Støj
- E. Veje, stier og parkeringsforhold
- F. Påvirkning af boligpriser
- G. Kommuneplanens mål
- H. Formaliteter vedrørende planlægningen og fortolkning af planlovens regler

Under hvert emne markeres med tal i parentes hvilken indsigelse/bemærkning, der refereres til.

De originale høringssvar findes sidst i dokumentet.

Emne	Resumé	Rådgiver/bygherres bemærkninger	Forvaltningens bemærkninger	Konklusion
A. Alternative forslag				
	(1) driver i dag restaurant i bygningerne, hvor dagligvarebutikken ønskes opført og ønsker at blive inkluderet i planlægningen og få plads til restauranten i den kommende butiksbebyggelse.	Det er meget positivt at (1) ønsker at være en del af projektet. Vi har umiddelbart svært ved at se at der kan findes plads til en restaurant i projektet, hvilket vi også telefonisk har oplyst (1) om. Dog vil vi gerne se på, om muligheden kan realiseres, når disponeringen af dagligvarebutikken er endelig. Vi går derfor i dialog med (1) om en mulig placering på grunden, når lokalplanen er endeligt vedtaget.	Forvaltningen bemærker, at skal det være en mulighed at placere en restaurant indenfor lokalplanområdet skal det indarbejdes i lokalplanen, da det ikke kan realiseres når lokalplanen først er vedtaget. Da vi ikke dispensere fra anvendelsesbestemmelsen.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget imødekommes, og indarbejdes i lokalplansforslaget med en udvidet anvendelsesændring så liberalt erhverv og service.
	(6) foreslår som en ide, at den eksisterende LokalBrugsen udvides, og at Fjellerup Feriecenter åbner en kiosk, så der skabes en indkøbsmulighed tæt på feriecentret.	Bygherre bemærker, at LokalBrugsen ikke er blevet udvidet, selv om der sandsynligvis gennem lang tid har været et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området. En kiosk i Fjellerup Feriecenter vil have et begrænset udbud af varer og vil ikke i samme grad som den ønskede dagligvarebutik, der vil få et fuldt dækkende dagligvaresortiment til discountpriser, kunne få de lokale kunder til at handle hjemme i Fjellerup i stedet for i andre byer.	Forvaltningen bemærker, at LokalBrugsen ikke hidtil har tilkendegivet interesse i at udvide.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget <i>ikke imødekommes</i> , da der politisk er taget stilling til at igangsætte planlægningen for en ny dagligvarebutik på Strandvejen 15-17.
	(8) kan fint se en ny dagligvarebutik på det foreslåede areal, men (8) har også et alternativt forslag, som er, at ejendommen matr.nr. 1u, Fjellerup Hgd, udnyttes til et nyt centerområde, som er stort nok til dagligvarebutikken samt plads til et par mindre butikker med udvalgsvarer samt f.eks. udlejningsbureauer.	Det er meget positivt at Fjellerup Borgerforening kan se en ny dagligvarebutik på det foreslåede areal og glædeligt at der ses positivt på byens muligheder med den blomstrende turisme, herunder at udviklingen inden for turismen vil føre til en længere sæson og dermed en jævnere fordeling af dagligvareforbruget. Den alternative placering ligger godt for kunder, der færdes langs Kastbjergvej men hænger ikke helt så godt sammen med Fjellerup by syd for rundkørslen og sommerhusområderne nord for rundkørslen som den ønskede placering, der også ligger ud til Strandvejen. Den ønskede dagligvarebutik vil trække mange kunder til, som med den ønskede placering i højere grad kan smitte positivt af på handelslivet i det eksisterende byområde, end den alternative placering, som i mindre grad tilskynder dagligvarebutikkens kunder til at søge længere ind i byen. Herudover grænser den ønskede placering ikke op til eksisterende byzone. Der vil derfor være en udfordring med at få området i byzone på grund af planlovens regler i § 11 a, stk. 8, om, at et nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone og reglerne om overførsel af arealer til byzone inden for kystnærhedszonen.	Forvaltningen vurderer, at de alternative forslag hænger mindre godt sammen med resten af bymidten i Fjellerup, og at der kan blive planlægningsmæssige og trafikale udfordringer med at udlægge området til nyt byområde og til detailhandel.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget <i>ikke imødekommes</i> .
	(11) sætter stor pris på den positive udvikling i Fjellerup men er bekymret for trafikikkerheden og foreslår som alternativ samme placering som (8).	Se kommentarer vedrørende den alternative placering ovenfor under kommentarerne til (8).	Samme bemærkning som ovenfor.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget <i>ikke imødekommes</i> .

<p>B. Behov for og konsekvenser af den ønskede butik</p>	<p>(2) mener at den ønskede dagligvarebutik vil føre til lukning af LokalBrugsen i Fjellerup og tilbagegang i omkringliggende byer, og at den nye dagligvarebutik vil lukke, hvorefter Fjellerup ikke vil have nogen dagligvarebutik. (2) mener også, at dagligvareforbruget i det nye feriecenter er overdrevet.</p>	<p>Der er i opstartsnotatet og detailhandelsredegørelsen til kommuneplantillægget en vurdering af dagligvarebehovet i Fjellerup-området. Heraf fremgår det, at der allerede i dag er et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i området på ca. 40-50 mio. kr. pr. år, som i størrelsesordenen svarer til den forventede omsætning i den nye dagligvarebutik. I underskuddet på 40-50 mio. kr. pr. år er ikke indregnet forbruget fra de overnattende turister på Fjellerup Feriecenter.</p> <p>I takt med udviklingen i turismen i Fjellerup-området vil det lokale dagligvarebehov vokse. Som det fremgår af opstartsnotatet og detailhandelsredegørelsen, forventes det, at underskuddet på dagligvarehandlen vil vokse til ca. 65-70 mio. kr. pr. år, når feriecentret er i fuld drift, og at underskuddet herefter vil vokse yderligere i takt med, at mulighederne for sommerhusbyggeri i området med tiden realiseres.</p> <p>Der er i detailhandelsredegørelsen en konsekvensvurdering, hvor det vurderes, at LokalBrugsen i Fjellerup vil miste i størrelsesordenen 8 mio. kr. pr. år eller ca. 35 % af omsætningen.</p> <p>Vurderingen er lavet UDEN det ekstra dagligvareforbrug, som Fjellerup Feriecenter vil føre til, og som sommerhusbyggeriet over tid også vil bidrage til. Væksten i det lokale dagligvareforbrug som følge af Fjellerup Feriecenter er vurderet til i størrelsesordenen 25 mio. kr. pr. år, hvilket er væsentligt mere end den vurderede tilbagegang på 8 mio. kr. pr. år, der er regnet med i LokalBrugsen. Væksten i det lokale dagligvareforbrug, som feriecentret forventes at føre med sig, vil give LokalBrugsen gode muligheder for at øge sin omsætning og dermed mindske konsekvenserne af den ønskede dagligvarebutik.</p> <p>Det kan oplyses, at der ved beregningerne af turisternes forbrug er anvendt nøgletal fra VisitDenmark, og at der ved beregninger af de lokale borgeres forbrug er anvendt nøgletal fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse, dvs. de officielle kilder for turisternes og de fastboendes forbrug af dagligvarer.</p> <p>Etablering af en dagligvarebutik er en større investering, og alene af den årsag er der ingen grund til at forvente andet, end at den nye dagligvarebutik er kommet for at blive.</p> <p>Der er i øvrigt adskillige eksempler på, at der i områder med turister er grundlag for nye dagligvarebutikker uden, at det fører til lukning af eksisterende dagligvarebutikker.</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende og et godt grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene.</p>	<p>Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæggets arealrammer og butiksstørrelser samt detailhandelsredegørelsen fastholdes.</p>
	<p>(5) mener at Fjellerups ca. 430 indbyggere ikke giver grundlag for et lokalcenter, at oplandsafgrænsningerne er problematiske, og at behovsberegningerne vedrørende turismen er konstruerede og mangler realistiske forudsætninger. (5) gør opmærksom på, at der er regnet med dagligvareforbruget fra</p>	<p>Som nævnt under (2) bygger behovsberegningerne på nøgletal for forbrug fra VisitDenmark, der betragtes som det bedst egnede datamateriale om turisternes forbrug, der kan anvendes.</p> <p>Oplandet omkring Fjellerup er afgrænset via bl.a. detaljerede opmålinger på Google Maps af køreafstande fra forskellige dele af oplandet omkring Fjellerup til omkringliggende byer med dagligvarebutikker. På baggrund af afstandene er oplandet omkring Fjellerup afgrænset til det område, hvor kunderne har kortere afstand til den ønskede dagligvarebutik end til dagligvarebutikkerne i de omkringliggende byer. Skove og naturområder har også haft en vis</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende og et godt grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene.</p>	<p>Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæggets arealrammer og butiksstørrelser samt detailhandelsredegørelsen fastholdes.</p>

	<p>gæsterne på et ikke eksisterende feriecenter. (5) mener også at vurderingen af, at den ønskede dagligvarebutik vil omsætte for 40 mio. kr er forkert, og at det burde være 50 mio. kr. pr. år.</p>	<p>betydning for afgrænsningen af oplandet omkring Fjellerup. Det vurderes derfor, at oplandet er afgrænset på et sagligt og retvisende grundlag.</p> <p>I oplandet bor der ca. 925 personer, som er anvendt i forbrugsberegningerne. Udmeldingen fra (5) om, at de 430 indbyggere i Fjellerup ikke giver grundlag for et lokalcenter, er derfor fejlagtig. Det rigtige er, at både Fjellerup by og det lokale opland omkring byen indgår i vurderingen af, om der er et grundlag for butikken. Det er jo ikke sådan, at beboerne uden for bygrænsen ikke har behov for at kunne købe dagligvarer i deres lokale by.</p> <p>I øvrigt viser beregningerne af dagligvareforbruget (se også ovenfor under (2)), at der allerede i dag er et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området, som stort set svarer til den forventede omsætning i den ønskede dagligvarebutik.</p> <p>(5) antyder, at den anslåede omsætning på 40 mio. kr. pr. år må være forkert, da den svarer til det beregnede underskud på dagligvarehandlen i området. (5) mener, at omsætningen vil blive på 50 mio. kr. pr. år. Til det kan siges, at en vurdering af omsætningen er fastsat ud fra en vurdering af, hvad butikken vil kunne omsætte med den ønskede størrelse, placering og type, og her spiller det ind, at der ved vurderingen af omsætningen skal tages højde for, at turisterne spiller en væsentlig rolle, og at sæsonsvingninger derfor vil påvirke omsætningen. Der er i sagens natur naturligvis en vis usikkerhed ved fastsættelsen af, hvad omsætningen i en fremtidig dagligvarebutik vil blive, men det fastholdes, at en omsætning på 40 mio. kr. pr. år er det rigtige niveau som grundlag for vurderingerne af behov og konsekvenser. Det kan tilføjes, at de 40 mio. kr. pr. år jo ikke er forkert, som det antydes af (5) alene af den grund, at det minder om et andet tal.</p> <p>Det er ikke korrekt, når (5) angiver, at der medregnes forbrug fra et ikke eksisterende feriecenter. Ifølge vores oplysninger er Fjellerup Feriecenter allerede åbnet, og der er ifølge deres hjemmeside mulighed for at leje ferielejligheder. Som nævnt ovenfor under (2) er dagligvareforbruget fra feriecentrets gæster IKKE regnet med i underskuddet på dagligvarehandlen på 40-45 mio. kr. pr. år. Det fremgår tydeligt af opstartsnotatet og detailhandelsredegørelsen. Når dagligvareforbruget fra feriecentret regnes med, vil underskuddet vokse til 60-70 mio. kr. pr. år.</p> <p>Det er i øvrigt sådan, at en kommuneplan er en plan, der rækker 12 år frem, og som derfor bygger på forventninger til, hvordan udviklingen og behovene vil blive. Det gælder også detailhandel. Det er derfor misvisende, når (5) antyder, at det er forkert at tænke den forventede udvikling i turismen ind i planlægningen.</p> <p>Det kan i øvrigt oplyses, at kommunerne ifølge planklagenævnets afgørelser har en "bred margin" ved vurderingen af behovet for udvikling i detailhandlen. Det afspejler, at behovsberegninger i sagens natur ikke i mindste detalje kan fastlægge behovet, og at det er en politisk beslutning på baggrund af en redegørelse med bl.a. behovsvurderinger at fastlægge indholdet i planlægningen, herunder mulighederne for udvikling af detailhandlen.</p>		
--	---	---	--	--

		<p>Det hører også med til billede at fremme af konkurrencen i detailhandlen er blevet et formål i planloven efter ændringen af loven i 2017.</p> <p>Endelig er det bygherres opfattelse, at beskrivelserne i (5) om at der er anvendt ”kreative beregningsmetoder”, og at planlægningen fremstår ”mangelfuld” og ”upålidelig” er ret grove beskyldninger. Til det er blot at sige, at der hele vejen igennem er anvendt seriøse metoder, de bedste tilgængelige data om f.eks. turisternes og de fastboendes forbrug, samt gennemarbejdede beregninger og begrundede vurderinger.</p>		
	(5) mener også at den ønskede dagligvarebutik vil føre til lukninger af dagligvarebutikker i de omkringliggende byer.	<p>Detailhandelsredegørelsen indeholder en vurdering af, hvordan den ønskede dagligvarebutik må forventes at påvirke de eksisterende dagligvarebutikker omkring Fjellerup. Det fremgår af redegørelsen, at den ønskede dagligvarebutik forventes at ville medføre en tilbagegang i dagligvareomsætningen i de omkringliggende byer på højst ca. 10 % i Nørager og op til omkring 7 % i de øvrige nabobyer. Tilbagegangen i nabobyerne forventes dermed at blive af begrænset størrelsesorden og af en størrelsesorden, som en velfungerende dagligvarebutik normalt vil kunne tilpasse sig. Dagligvarebutikkerne i nabobyerne vil også have mulighed for at få del i det ekstra dagligvareforbrug, som Fjellerup Feriecenter vil føre med sig og dermed begrænse de vurderede påvirkninger.</p>	Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende og et dækkende grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene.	Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæggets arealrammer og butiksstørrelser samt detailhandelsredegørelsen fastholdes.
	<p>(6) frygter, at den ønskede dagligvarebutik vil true eksistensen af bageriet og LokalBrugsen, hvilket vil skade byens sammenhængskraft og lokale erhvervsliv.</p> <p>(6) stiller spørgsmålstegn ved om behovet for den ønskede</p>	<p>Som nævnt oven for under bemærkningerne til (2) og (5) er der på nuværende tidspunkt et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området. Mange lokale og turister kører i dag til dagligvarebutikker uden for lokalområdet for at købe dagligvarer. Som det fremgår af detailhandelsredegørelsen, er det vurderet, at de nuværende dagligvarebutikker i Fjellerup-området omsatte for i størrelsesordenen 28 mio. kr. i 2024, mens dagligvareforbruget fra de fastboende og de overnattende turister (ekskl. Fjellerup Feriecenter) i Fjellerup-området havde et dagligvareforbrug på i størrelsesordenen 68 mio. kr. Det peger på, at mere end halvdelen af det lokale dagligvareforbrug købes i dagligvarebutikker uden for Fjellerup-området.</p> <p>En discountbutik inden for en af de kendte kæder, vil holde mere handel hjemme i Fjellerup og vil derfor hente en betydelig del af omsætning fra dagligvarebutikker i andre byer, men der skal ikke lægges skjul på, at den ønskede dagligvarebutik vil hente en væsentlig del af sin omsætning hos LokalBrugsen. Som det også fremgår ovenfor, er der et stort underskud på den lokale dagligvarehandel at gå efter at hente tilbage, og når feriecentret er i fuld drift, vil der være et større dagligvareforbrug i lokalområdet, som vil komme de lokale dagligvarebutikker til gode.</p> <p>Den ønskede dagligvarebutik vil også blive en del af Fjellerups erhvervsliv.</p> <p>Beregningerne af behovet er foretaget ved brug af anerkendte kilder som f.eks. VisitDenmark og Danmarks Statistik.</p>	Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende, herunder behovsvurderingerne, og udgør et godt grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene	Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæggets arealrammer og butiksstørrelser samt detailhandelsredegørelsen fastholdes.

	dagligvarebutik er tilstrækkeligt dokumenteret.			
	(9) mener, at etablering af den ønskede dagligvarebutik vil føre til at LokalBrugsen vil lukke.	Som nævnt tidligere vil den ønskede dagligvarebutik hente en betydelig del af sin omsætning fra LokalBrugsen, men som det også er nævnt tidligere, så er der et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området. En stor del af den ønskede dagligvarebutiks omsætning forventes derfor at blive hentet udefra, fordi flere får lyst til at handle lokalt i Fjellerup. Hertil kommer, at Fjellerup Feriecenter vil føre til flere lokale kunder og dermed et større lokalt dagligvareforbrug, som kan komme de lokale butikker til gode, hvis butikkerne er tilstrækkeligt attraktive.	Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende og et godt grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene.	Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæggets arealrammer og butiksstørrelser samt detailhandelsredegørelsen fastholdes.
C. CO₂-udslip	(5) mener, at etablering af den ønskede dagligvarebutik vil føre til øget CO ₂ -udledning, hvis de omkringliggende dagligvarebutikker lukker.	Det fremgår af både opstartsnotatet og detailhandelsredegørelsen, at der er et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området, og at den ønskede butik vil mindske underskuddet. Den ønskede dagligvarebutik vil derfor føre til at flere handler lokalt og vil dermed mindske kørslen i forbindelse med køb af dagligvarer og dermed CO ₂ -udslippet.	Forvaltningen vurderer, at den ønskede dagligvarebutik ikke vil føre til mere bilkørsel og dermed mere CO ₂ -udslip.	Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillæggets arealrammer og butiksstørrelser samt detailhandelsredegørelsen fastholdes.
D. Støj	(4) påpeger, at der kun vil være ca. 20 m fra vareindleveringen til soveværelser i boligerne ved Gartnerengen, at det vil føre til støjgener, at forstyrret søvn kan føre til stress og hjerte-kar-sygdomme, og at der derfor skal etableres et støj- og afskærmningshegn langs hele skellet mod Gartnerengen, sådan at støjgener og indkiksgener undgås.	Lokalplanforslaget indeholder et krav om, at der skal etableres støjafskærmning i skellet mod Gartnerengen. Støjafskærmningen skal være tilstrækkelig til at sikre, at støjen fra varegården bringes ned under de vejledende grænseværdier. Etablering af støjafskærmningen er et krav, der skal være opfyldt, før dagligvarebutikken kan tages i brug. Der vil blive etableret afskærmning langs hele skellet mod Gartnerengen på de strækninger, hvor der vil blive anlagt parkering og plads til aflæsning af varer.	Forvaltningen vurderer, at lokalplanen med bestemmelserne om etablering af støjafskærmning vil sikre, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.	Forvaltningen anbefaler at lokalplanforslaget med den foreslåede støjafskærmning fastholdes.
E. Veje, stier og parkeringsforhold	(6) foreslår, at cykel- og gangstien, der slutter ved Strandvejen 17, forlænges frem til knudepunktet ved Fjollehaven.	En forlængelse af cykel- og gangstien vil ikke være foreneligt med projektet, da antal af parkeringspladser og venderradiusser for lastbiler ved vareindlevering ikke vil kunne opfyldes.	Forslaget kan have positiv indvirkning på trafiksikkerheden for cyklister, men vil kræve arealerhvervelse fra lokalplanområdet og matr.nr. 15k (som Norddjurs Kommune i forvejen ejer), da en dobbeltrettet fællessti kræver mere plads end det nuværende for-tov. Forslaget kan derved også have negativ indvirkning på udnyttelsen af disse ejendomme.	Forvaltningen anbefaler at lokalplanforslagets disponering af arealet fastholdes.
	(8) peger på, at der vil blive behov for yderligere sikring af de bløde trafikanter på strækningen - som minimum frem til og med parkeringspladserne ved LokalBrugsen og Fjollehaven.	Overkørslen fra den ønskede dagligvarebutik til Strandvejen er placeret og vil blive udformet i samarbejde med Norddjurs Kommunes trafikafdeling og de krav der i Vejregler mv. skal sikre at trafikken afvikles hensigtsmæssigt og sikkert. Det vurderes, at den ønskede dagligvarebutik vil føre til omkring fem daglige vareleveringer og mellem ca. 20 og 50 kundebiler pr. time i åbningstiden, der forventes at blive fra 8 til 22. Varetilkørslen forventes hovedsageligt at ville komme fra Kastbjergvej, ligesom en betydelig del af kundetrafikken vil komme fra og køre til Kastbjergvej uden af belaste resten af vejnettet i Fjellerup.	Lokalplanen vil medføre øget trafik til lokalplanområdet, og derved også øget risiko for konflikter mellem biltrafikken og den bløde trafik, som skal krydse hinanden ved overkørslen til området. Norddjurs Kommune vil i forbindelse med projektet kunne stille krav til udformning af overkørslen, for at sikre at trafikken her kan afvikles på en hensigtsmæssig og sikker måde. Forvaltningen vurderer at lokalplanen kun i mindre omfang vil medføre øget trafik på Strandvejen på strækningen mod Lokalbrugsen og Fjollehaven, og at tiltag for at forbedre trafiksikkerheden her vil ligge udenfor projektet.	Forvaltningen vil i forbindelse med projektet stille de krav som er nødvendige for at sikre at trafikafviklingen ved overkørslen kan ske på en hensigtsmæssig og sikker måde. Evt. øvrige tiltag for at forbedre trafiksikkerheden på Strandvejen vil ligge udenfor projektet, men

		Hvorvidt der er behov for at forbedre sikkerheden på den nævnte strækning må afgøres af Norddjurs Kommune.		kan overvejes medtaget i kommunens trafiksikkerhedsprioriteter. her
	(10) forventer at det nye centerområde bliver indhegnet, og at der på strækningen op til Bygaden bliver etableret fortove i begge retninger, at der af hensyn til svage og bløde trafikanter etableres gågademarkeringer ved ind- og udkørslerne den nye dagligvarebutik, ved Lokal-Brugsen og ved Fjollehaven, og at der indføres en hastighedsgrænse på 30 eller 40 km/t.	Der vil blive opsat hegn mod Gartnerengen (se under D. Støj). Den ønskede dagligvarebutik er trafikalt hensigtsmæssigt placeret. En betydelig del af trafikken vil køre til og fra butikken via Kastbjergvej og vil dermed ikke belaste resten af byområdet. Hvorvidt der er behov for sikkerhedsfremmende tiltag på strækningen, må vurderes af Norddjurs Kommune.	Samme bemærkning som ovenfor.	Samme bemærkning som ovenfor.
	(11) gør opmærksom på, at der allerede er trafikale udfordringer i rundkørslen og langs Strandvejen - især i turistsæsonen. Den ønskede dagligvarebutik vil føre til mere biltrafik og forstærke udfordringerne. (11) mener, at det vil skabe utryghed blandt turister, ældre og børnefamilier, der færdes i området. (11) opfordrer derfor til, at der tænkes trafiksikkerhed ind i planlægningen.	Den ønskede dagligvarebutik vil føre til mere trafik lokalt omkring butikken, men som nævnt tidligere, vil den blive trafikalt godt placeret. Nordfra kommende trafik til butikken vil køre til og fra butikken uden at belaste resten af byen. Det er også sådan, at borgerne i dag kører efter dagligvarer men blot til andre butikker, herunder i højere grad til butikker uden for Fjellerup-området. Det skaber også trafik, som belaster nogle andre og længere vejstrækninger ind og ud af Fjellerup-området og til og fra de byer, hvor der købes ind i dag, når indkøbene ikke sker lokalt. Hvorvidt der vil være behov for sikkerhedsfremmende foranstaltninger i Fjellerup må afgøres af Norddjurs Kommune.	Samme bemærkning som ovenfor.	Samme bemærkning som ovenfor.
F. Påvirkning af boligpriser	(11) er bekymret for om den ønskede dagligvarebutik vil føre til lavere boligpriser i nærområdet omkring den ønskede placering.	Lokalplanen vil sikre, at grænseværdierne for støj vil blive overholdt. Der er ikke kendskab til at et forbedret udbud af dagligvarebutikker vil føre til faldende boligpriser. Det er sandsynligvis omvendt. Et bedre dagligvareudbud vil gøre byen mere attraktiv og påvirke boligpriserne positivt.	Forvaltningen vurderer ikke at den ønskede dagligvarebutik vil føre til lavere huspriser, da lokalplanen sikrer at der afskærmes mod støj.	Forvaltningen anbefaler, at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan fastholdes.
G. Kommuneplanens mål	(5) mener at planforslagene strider mod kommuneplanen, hvoraf det fremgår, at let adgang til indkøb af dagligvarer er væsentlig for at opretholde de mindre bysamfund og vigtig for at fremme en bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede (hænger sammen med verdensmål nr. 11).	Som det fremgår af både opstartsnotatet og detailhandelsredegørelsen er der et betydeligt underskud på dagligvarehandlen i Fjellerup-området. Det betyder, at en stor del af de lokale borgeres indkøb af dagligvarer sker i butikker uden for lokalområdet. Da der er betydelige afstande til de nærmeste byer med dagligvarebutikker, medfører underskuddet betydelig kørsel i forbindelse med indkøb af dagligvarer. Den ønskede dagligvarebutik vil få flere lokale til at købe dagligvarer i Fjellerup og vil dermed bidrage til at begrænse transportafstandene, når de lokale køber ind.	Forvaltningen vurderer, at planforslaget stemmer overens med kommuneplanens overordnede mål, herunder målene om en bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.	Forvaltningen anbefaler, at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan fastholdes.

	Der henvises til detailhandelsanalysen fra 2018, hvor det fremgår, at der kun må planlægges for butikker i lokalcenter, der betjener lokalområdet, og at der ikke må udlægges så store arealer til butikker, at det får mere end lokal effekt.	(5) henviser til detailhandelsanalysen fra 2018, men det er en rapport med anbefalinger fra en rådgiver og er ikke en del af kommuneplanens mål. Det kan oplyses, at den ønskede dagligvarebutik netop vil bidrage til en bedre betjening af de lokale kunder, som i dag i høj grad køber dagligvarer uden for lokalområdet.		
H. Formaliteter vedrørende planlægningen og fortolkning af planlovens regler	(5) mener at planlægningen er fejlagtig, da der ikke er tale om udvidelse af et eksisterende lokalcenter men om udpegning af et nyt. (5) mener, at der er en ukorrekt henvisning til retningslinjer for butiksstørrelser	Det fremgår klart og tydeligt af opstartsnotatet samt af forslaget til kommuneplantillæg og detailhandelsredegørelsen, at der er tale om udpegning af et nyt lokalcenter. Det er korrekt, at der ikke i den gældende ramme 05-1-C er bestemmelser om maksimale butiksstørrelser, men de indgår i forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan.	Det præciseres at et eksisterende centerområde udlægges til lokalcenter, og Kommuneplantillægget udpeger i retningslinjerne den centrale del af Fjellerup som lokalcenter, herunder arealet, hvor den ønskede dagligvarebutik ønskes opført og fastsætter en maks-arealramme på 3.000 m ² og maks. butiksstørrelser på 1.200 m ² for dagligvarebutikker (planlovens maksimum) og 500 m ² for udvalgvarebutikker. Rammeområde 05-1-C udvides til også at dække arealet, hvor den ønskede dagligvarebutik ønskes opført, og der indsættes maks. butiksstørrelser på 1.200 m ² for dagligvarebutikker (planlovens maksimum) og 500 m ² for udvalgvarebutikker i overensstemmelse med retningslinjerne.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget til kommuneplantillæg, inkl. detailhandelsredegørelsen, og lokalplanforslaget fastholdes.
Høringssvar der er indkommet efter høringsperiodens svarfrist				
B. Behov for og konsekvenser af den ønskede butik	(12) mener at hvis den nye butik i Fjellerup får Brugsen til at lukke, vil de ældre i Fjellerup miste adgang til vigtige services som at hente medicin, pakker og sende breve, og de vil i stedet skulle tage til Glesborg for det. Den nye butik tilbyder nemlig ingen service til de ældre. Det kritiseres, at Norddjurs tager service væk fra de ældre for at favorisere bygherren.	Som nævnt oven for under bemærkningerne til (2) og (5) er der på nuværende tidspunkt et betydeligt underskud på dagligvarehandelen i Fjellerup-området. Mange lokale og turister kører i dag til dagligvarebutikker uden for lokalområdet for at købe dagligvarer. Som det fremgår af detailhandelsredegørelsen, er det vurderet, at de nuværende dagligvarebutikker i Fjellerup-området omsatte for i størrelsesordenen 28 mio. kr. i 2024, mens dagligvareforbruget fra de fastboende og de overnattende turister (ekskl. Fjellerup Feriecenter) i Fjellerup-området havde et dagligvare-forbrug på i størrelsesordenen 68 mio. kr. Det peger på, at mere end halvdelen af det lokale dagligvareforbrug købes i dagligvarebutikker uden for Fjellerup-området. En discountbutik inden for en af de kendte kæder, vil holde mere handel hjemme i Fjellerup og vil derfor hente en betydelig del af omsætning fra dagligvarebutikker i andre byer, men der skal ikke lægges skjul på, at den ønskede dagligvarebutik vil hente en væsentlig del af sin omsætning hos LokalBrugsen. Som det også fremgår ovenfor, er der et stort underskud på den lokale dagligvarehandel at gå efter at hente tilbage, og når feriecentret er i fuld drift, vil der være et større dagligvareforbrug i lokalområdet, som vil komme de lokale dagligvarebutikker til gode. Den ønskede dagligvarebutik vil også blive en del af Fjellerups erhvervsliv.	Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende, herunder behovsvurderingerne, og udgør et godt grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget til kommuneplantillæg, inkl. detailhandelsredegørelsen, og lokalplanforslaget fastholdes.
	(13) Borgeren er bekymret for, at opførelsen af en ny discountbutik i Fjellerup vil føre til, at	Som nævnt i vores bemærkninger til punkt (2) og (5) er der på nuværende tidspunkt et betydeligt underskud på dagligvaremarkedet i Fjellerup-området. Mange lokalbefolkningen og turister vælger i	Forvaltningen vurderer, at detailhandelsredegørelsen er fyldestgørende, herunder behovsvurderingerne, og udgør et godt grundlag for den politiske beslutning og høring af planforslagene.	Forvaltningen anbefaler, at forslaget til kommuneplantillæg, inkl. detailhandelsredegørelsen,

	<p>den eksisterende Brugs lukker. Det vil betyde, at de ældre og lokale mister adgang til vigtige servicetilbud som medicinudlevering via apotek og pakkeshop. Som følge heraf skal de køre lange afstande (10-20 km) til nabobyerne, hvilket er svært for dem uden bil og medfører lange og besværlige busture. Borgeren frygter dermed forringet service og tilgængelighed for de lokale, især ældre, som i dag har nem adgang til disse nødvendige funktioner.</p>	<p>dag at handle dagligvarer uden for området, hvilket betyder, at de eksisterende butikker i Fjellerup kun omsætter for omkring 28 mio. kr. i 2024, mens det samlede dagligvareforbrug i området er anslået til ca. 68 mio. kr. Dette viser, at mere end halvdelen af det lokale dagligvareforbrug foretages uden for Fjellerup.</p> <p>En ny discountbutik, tilknyttet en kendt kæde, vil i høj grad bidrage til at fastholde en større del af dagligvarehandlen lokalt og dermed mindske handlen, der i dag går til andre byer. Det er korrekt, at den nye butik også vil hente en væsentlig del af sin omsætning hos LokalBrugsen, som i dag råder over en mindre del af markedet. Dog er det vigtigt at understrege, at der er et stort potentiale for at hente mange af de tabte kunder tilbage, og med Fjellerup Feriecenter i fuld drift ventes et øget dagligvareforbrug, som vil styrke de lokale forretninger yderligere.</p> <p>Vi ser, at den nye discountbutik ikke blot vil styrke dagligvareudbuddet, men også blive en vigtig del af Fjellerups erhvervsliv, hvilket kan skabe nye muligheder og bidrage til områdets udvikling.</p>		<p>og lokalplanforslaget fastholdes.</p>
--	---	---	--	--

Charlotte Gissel

Fra: [REDACTED]
Sendt: 6. november 2025 21:55
Til: institution Plan
Emne: Bemærkninger til planlægningsarbejdet for nyt centerområde ved Strandvejen 15-17 i Fjellerup
Kategorier: Afsendt til journalisering

Alt Til Dagen ønsker hermed at komme med bemærkninger og forslag i forbindelse med den indledende offentlighedsperiode for kommuneplantillæg nr. 6 vedrørende etablering af et nyt centerområde til dagligvarebutik i Fjellerup.

Alt Til Dagen har siden etableringen været en fast og aktiv del af Fjellerups lokale madkultur og har på kort tid udviklet sig til en central milepæl for madoplevelser i området. Vores virksomhed repræsenterer ikke blot et spisested, men et samlingspunkt for både lokale borgere, turister og erhvervskunder. Vi leverer dagligt kvalitetsmad til både private, lokale virksomheder og feriecentre – herunder faste samarbejder med hotel- og ferieaktører i området.

Vi har gennem de seneste to år opbygget et solidt og professionelt brand, der står for kvalitet, lokalt engagement og ordentlige madprodukter – noget, der i dag gør os til en vigtig del af Fjellerups identitet og gastronomiske profil. Vi er desuden blandt de få virksomheder i lokalområdet, der både driver catering, butik og leverer til større kundegrupper.

Derfor ønsker vi, at Alt Til Dagen aktivt inkluderes i planlægningen og udviklingen af det nye centerområde. Vores tilstedeværelse i det kommende byggeri vil bidrage til et levende og bæredygtigt center, der kan favne både dagligvarehandel og kvalitetsmad under ét samlet tag – til glæde for både lokale og besøgende.

Det vil være en stor skuffelse for os – og for mange af vores faste kunder – hvis vi ikke får mulighed for at blive en del af det nye område. Vi mener, at vores virksomhed og erfaring kan tilføre væsentlig værdi til det fremtidige center, både i form af aktivitet, omsætning og lokal forankring.

Vi stiller os meget gerne til rådighed for dialog og inddragelse i den videre proces, herunder i forhold til, hvordan vores koncept bedst kan integreres i planerne.

Med venlig hilsen,
Dimitris Stinis
Alt Til Dagen
Strandvejen 17
8585 Glesborg

Charlotte Gissel

Fra: Bent Henriksen [REDACTED]
Sendt: 30. oktober 2025 15:15
Til: institution Plan
Emne: Kommentarer til projekt "Ny dagligvarebutik i Fjellerup".
Kategorier: Afsendt til journalisering

Hermed et par bemærkninger til planerne om en ny dagligvarebutik i Fjellerup.

Min baggrund:

Jeg er født i Fjellerup i 1956 og har boet i området i mange år, kun afbrudt af nogle år i Randers, Aarhus og København. Jeg har derfor et indgående kendskab til byen og området.

Bemærkninger til projektet:

Resultatet af en ny stor dagligvarebutik i Fjellerup vil blive som at læse en åben bog. Det første der vil ske er, at bageren og Daglig Brugsen lukker. Det vil også betyde manglede omsætning til butikkerne i Vivild, Nørager, Ørum, Bønnerup og Glesborg.

Efter forholdsvis kort tid vil også den nye butik lukke igen, da omsætningen bliver mindre end beregnet i projektet. Slutresultatet bliver, at Fjellerup vil ende helt uden dagligvarebutik.

Begrundelsen for det nye projekt er blandt andet etableringen af det nye feriecenter på Fælledvejen, hvor man forventer 80.000 overnatninger om året.

Man regner med, at det vil betyde forøget dagligvaresalg på 25.000.000,- om året.

Det betyder, at hver person skal bruge 312,50 kr om dagen - også den dag, hvor folk rejser hjem. Nogle af husene i det nye center er beregnet til 25 - 30 personer. Beboerne i et enkelt skal således bruge ca. 9.000,- kr om dagen til dagligvarer, hvilket er helt urealistisk.

Konklusion:

Jeg vil derfor være stor modstander af det planlagte projekt.

Venlig hilsen

Bent Henriksen

Rævevej 1, Fjellerup Strand

8585 Glesborg

51343063

Charlotte Gissel

Fra: Jørgen Hansen <jh@bsik.dk>
Sendt: 6. november 2025 12:55
Til: institution Plan
Emne: VS: Foroffentlighedsfase - Følgebrev Videresendt af Beredskab og Sikkerhed -
Randers Favrskov Djursland I/S
Vedhæftede filer: Foroffentlighedsfase - Følgebrev.pdf
Kategorier: Afsendt til journalisering

Hej Charlotte

Beredskab & Sikkerhed har ingen kommentarer til den nye butik 😊

Med venlig hilsen

Jørgen Hansen
Beredskabsinspektør



Randers – Favrskov – Djursland
T: 24 78 57 55
E: jh@bsik.dk
W: www.bsik.dk

Fra: Carsten peder [REDACTED]
Sendt: 4. november 2025 12:47
Til: institution Plan
Emne: vejledning_stoejsvag_varelevering.pdf. Vedr ny butik i Fjellerup. I administrere loven .men vi skal leve med det..

Kategorier: Afsendt til journalisering

vejledning_stoejsvag_varelevering.pdf <https://share.google/AS5XqorWDQS2XpGNP>

Til udvalget

Hvis i ruller et målebånd ud vil i se at vareindlevering kommer til at foregå ca 20 m fra soveværelset på Gartnerengen i Fjellerup .Huse ejet af GA Bolig .De huse har 2 tynde lag glas i vinduerne ,de svinger ens og dæmper i bedste fald 30 db Jeg er klar over at fremtiden byder på EL lastbiler som er mere støjsvage . Men når de bakker fremkommer r lydsignaler . Og de Lastbiler som kommer med vare til Brugsen . kan høre et par hundrede meter væk når de bakker , Desuden holder de chauffører af musik til arbejdet .

Men med den nye butik taler vi ikke om en afstand på et par hundred meter , men ca 20 meter fra hvor folk sover . Og det bliver de belemret med hver nat , **Lastbil ankommer** ..støjniveau omkring 85 db .dækstøj motor . Bak signalet alene 73 db . **Lastbil bakker**,motor+ signal omkring 79 db . Det anbefales at der kun er 20-30 db i soveværelset .,larm over 50 db forstyrre søvnen . Hvordan vil i forhindre at de beboere som bor i forreste række på Gartnerengen ikke rives ud af deres søvn . Hvilke kan give stress samt risiko for hjerte kar sygdomme fordi det gentages nat efter nat , Kommunen har mulighed for at forhindre varetilførsel midt om natten , så lastbilerne først ankommer ved 06-07 tiden I kan beskytte os eller i kan lade stå til og med jeres beslutninger gøre folk syge . **Vi har et ønske til støj hegn der kan skærme mod de op til 85 db og ikke bare i den vestlige ende hvor aflæsning foregår men hele vejen langs Gartnerengen fra vest til øst , så højt at de der befinder sig på P.- Pladsen Strandvejen 17+ 15 ikke kan stå og glo ind af vor vindue . De ærede medlemmer vil sikkert også ønske privatliv hvis i pludselig blev naboer til en dagligvare butik med p pladser . Og så håber vi den nye forretning får samme åben lukketider som Brugsen , Så der er ro på pladsen om aften nat . Og så håber jeg i vil sikker at de nye P Pladser ikke liver omdannet til Knallertbane og tilholdssted for festglade unge . efter lukketid . Før nuværende ejer af nr 17 overtog området var det ofte tilfældet .**

Miljøstyrelsen anbefaler at støj i Boligområder med åben og lav bebyggelse det må også gælde gartnerengen ikke overstiger 45 db om dagen og 35 db om natten ,

..

Mine indkøbsvaner er Tirsdag og torsdag indkøb i Grenå Lørdag Storcenter Randers . Indkøb i Fjellerup Brugs under 100 kr pr uge da priserne er skruet op . Og jeg tænker den nye butik også vil være i den høje ende for at få mest mulig ud af turister . Jeg spare pt mindst 400 kr pr uge ved at køre til Grenå Randers frem for at handle i Fjellerup Brugs , som for øvrigt ikke har det store Øko udvalg . Og det tror jeg også turister / sommerhusejere hurtigt finder ud af

Til slut vil jeg kommentere på de store sommerhus som pt bygges ved Løgholmvej i Fjellerup .. De skulle i følge beregninger hente 80 000 turister til Fjellerup hvert år og danne grundlag for den nye butik , Jeg ser det tal som fugle på taget .Eller konen med æggene på vej til markedet . Luftkasteller . Men uanset hvor mange de sommerhuse tiltrækker . Vil den nye butik stjæle kunder fra butikker i

Glesborg Vivild og Nørager samt fra Brugsen i Fjellerup . . Er det en fordel for området hvis feks Købmanden i Nørager lukker , Er det en fordel for området hvis Brugsen i Vivild og Fjellerup må lukke

. ,

Nå men mit indlæg går mest på støj og støv gennem et år . og ødelagt nattesøvn efterfølgende ...

Det ser vi ikke frem til ..

Hilsen et par beboere på Gartnerengen i Fjellerup . PS jeg frygter at der ikke bliver taget hensyn til os alm mennesker uden magtfulde venner , og i tænker , Kan i ikke lide lugten i bageriet så rejs . AFSENDT 04.11.2025

. .



Til Norddjurs Kommune

Coop Danmark A/S

Coop Ejendomme
Roskildevej 65
2620 Albertslund

Jan E. Jørgensen
M: +45 20248618

jan.englund.joergensen@coop.dk

10. november 2025

Høringssvar til Foroffentlighedsfase for Ny dagligvarebutik i Fjellerup

Norddjurs Kommune har indkaldt idéer og forslag i forbindelse med foroffentlighedsfasen for ny dagligvarebutik i Fjellerup. Projektet omfatter en butik med et bruttoareal på 1.040 m². Efter vores vurdering vil en butik af denne størrelse få markante konsekvenser for handelslivet, ikke blot i Fjellerup, men i et langt større opland, end det fremgår af det tilhørende notat.

Coop gør derfor indsigelse mod den foreslåede planlægning. Vi vurderer, at projektet er uden planmæssigt grundlag, ude af skala, fejlfuldt og i direkte modstrid med kommunens egne målsætninger for detailhandel. Projektet vil efter al sandsynlighed føre til lukning af eksisterende dagligvarebutikker i Fjellerup og i de omkringliggende byer og dermed svække den lokale handelsstruktur. Vores argumenter og bekymringer uddybes de i nedenstående afsnit;

- Coops lokale forankring
- Fejlagtig angivelse af et eksisterende lokalcenter
- Fortolkning af kommuneplanramme 05-1-C
- Ukorrekt henvisning til retningslinjer for butiksstørrelser
- Generelle uoverensstemmelser og problematiske metoder
- Planerne modarbejder Kommunens egne mål for detailhandel
- Negativ påvirkning af miljøet
- Konklusion og anbefalinger

Coops lokale forankring

Coop er dybt forankret i Norddjurs Kommune og det lokale handelsliv. Vi driver blandt andet LokalBrugsen i Fjellerup, Brugsen i Bønnerup, Dagli'Brugsen i Vivild samt SuperBrugsen og 365Discount i Glesborg. Disse butikker udgør centrale dagligvaretilbud for deres respektive lokalområder og understøtter både lokalt sammenhold, foreningsliv og beskæftigelse. Det foreslåede projekt vil påvirke disse butikker direkte og negativt.

Fejlagtig angivelse af et eksisterende lokalcenter

Kommunen anfører, at der er tale om en ændring af den eksisterende detailhandelsstruktur i form af en *udvidelse af et eksisterende lokalcenter*. Dette er ikke korrekt. Fjellerup er ikke en del af den gældende detailhandelsstruktur, og der eksisterer ikke et lokalcenter i Fjellerup i kommuneplanens rammer. Det er derfor misvisende at betegne projektet som en udvidelse af et eksisterende lokalcenter. Denne beskrivelse er endvidere i modstrid med notatet "*redegørelse for behovet for ny dagligvarebutik*", hvori det netop fremgår, at der ikke eksisterer et lokalcenter i området.

Fortolkning af kommuneplanramme 05-1-C

Kommunen foreslår, at kommuneplanramme 05-1-C, der i dag er udlagt til centerområde, udvides til at omfatte projektområdet. Det er korrekt, at denne ramme kan anvendes til butikker, men rammen giver udelukkende mulighed for butikker, der tjener lokalområdets forsyning. Dette understreges i den tilhørende redegørelse, hvor der efterfølgende gennemføres en beregning af dagligvarebehovet og oplandet, som tilpasses, således butikken fremstår som udelukkende at tjene lokalområdet. Fjellerup har omkring 430 indbyggere, og det vil være naivt at tro, at en butik på 1.040 m² udelukkende vil betjene lokalområdet.

Selv med turismen inddraget fremstår argumentationen for behovet som konstrueret og ikke underbygget af realistiske forudsætninger.

Ukorrekt henvisning til retningslinjer for butiksstørrelser

Kommunen anfører, at butikkens størrelse er i overensstemmelse med de fastlagte retningslinjer, og at der derfor ikke er behov for ændring af kommuneplanrammen. Dette er ukorrekt, idet der ikke findes fastlagte retningslinjer for butiksstørrelser i den gældende kommuneplanramme eller i kommuneplanramme 05-1-C, som foreslås udvidet til at dække over projektområdet. Dette påpeges desuden på redegørelsens side 5. Det er derfor ikke muligt at konkludere, at projektet ligger inden for eksisterende rammer eller retningslinjer.

Generelle uoverensstemmelser og problematiske metoder

Der er gentagne uoverensstemmelser mellem kommunens beskrivelser af de planmæssige forhold og den vedlagte redegørelse. Særligt fremstår metoden for beregning af dagligvarebehov og vurdering af opland som problematisk. Det tilhørende notat gør brug af kreative beregningsmetoder, der ikke afspejler en realistisk vurdering af oplandets faktiske størrelse og købekraft. Notatet medregner også en omsætning fra et ikke-eksisterende feriecenter. Dette medfører, at grundlaget for planlægningen fremstår mangelfuldt og upålideligt og derfor ikke kan danne et fagligt eller planlægningsmæssigt forsvarligt grundlag for udlæg af ny dagligvarebutik.

Derudover anslår notatet en årlig omsætning på 40 mio. kr., hvilket præcist svarer til det beregnede underskud i området. Efter vores vurdering vil en butik af denne størrelse derimod omsætte for mindst 50 mio. kr. årligt.

Vi mener derfor, at der er på ingen måde er redegjort eller dokumenteret for et reelt behov for butikken.

Planerne modarbejder Kommunens egne mål for detailhandel

I Kommuneplanen indgår en detailhandelsanalyse, hvis konklusion bl.a. lyder således:

"Der må kun planlægges for butikker i lokalcentre, der betjener lokalområdet. Der må ikke udlægges så store arealer til butikker, at de reelt får mere end lokal effekt.

[..]

Den generelle strukturudvikling i dagligvarehandlen har betydet, at mange mindre dagligvarebutikker i de små byer er lukket, eller at mange små butikker er blevet erstattet af én større dagligvarebutik. Kommuneplanen kan ikke modvirke denne tendens, men der er i kommuneplanen taget højde for, at der fortsat kan være butikker i de små byer, i den udstrækning det er aktuelt."

I Kommuneplanen beskrives bl.a., at muligheden for let adgang til indkøb af dagligvarer er væsentlig for at opretholde de mindre lokalsamfund. Der lægges desuden vægt på, at planlægningen for detailhandel er vigtig i forhold til verdensmål #11, hvor fokuset er på bæredygtige byer og lokalsamfund. I målsætningen for detailhandel, fremgår et mål om at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Et udlæg af en dagligvarebutik af denne størrelse vil, som beskrevet i detailhandelsanalysens konklusion, med allerhøjeste sandsynlighed betyde, at de omkringliggende mindre butikker vil lukke. Dermed vil Kommunens målsætninger falde til jorden.

Negativ påvirkning af miljøet

En opførsel af en ny butik vil have en stor påvirkning af miljøet og CO₂-udledning. Hvis de omkringliggende butikker lukker, vil folk være nødsaget til at køre længere end ellers for at handle ind, hvilket vil bidrage yderligere til CO₂-udledningen.

Vi mener derfor, at projektet ikke er i tråd med god planlægning, der kan fremme den grønne omstilling og nedsætte transportbehovet.

Konklusion og anbefalinger

Det er Coops vurdering, at projektet hviler på et mangelfuldt planmæssigt grundlag. Der foreligger ikke en fyldestgørende eller fagligt forsvarlig redegørelse for behovet for en ny dagligvarebutik i Fjellerup. Det tilhørende notat fremstår utilstrækkeligt og baseret på beregningsmetoder, der ikke afspejler de faktiske forhold i oplandet. Grundlaget kan derfor ikke anvendes som beslutningsgrundlag for udlæg af en ny dagligvarebutik.

Projektets skala vurderes endvidere at være uforenelig med områdets karakter og befolkningsgrundlag. En butik af den foreslåede størrelse vil ikke fungere som et supplement til den eksisterende detailhandel, men derimod risikere at udhule handelslivet i de omkringliggende landsbyer. Det vil med stor sandsynlighed medføre lukning af eksisterende

dagligvarebutikker og dermed svække den lokale forsyning og det samlede handelsnetværk i området.

Samtidig vurderes projektet at være i direkte modstrid med Norddjurs Kommunes egne målsætninger for detailhandel, herunder ønsket om at styrke bæredygtige lokalsamfund, reducere transportafstande og bevare et differentieret butiksliv i de mindre byer. Vi mener derfor, at projektet modarbejder Kommunens egne mål for detailhandel.

Vi anbefaler, at:

- Planlægningen indstilles. En dagligvarebutik af denne størrelse med placering i Fjellerup er ude af skala, og vil få væsentlige negative konsekvenser for ikke mindst den eksisterende dagligvarebutik i byen, men også for de eksisterende dagligvarebutikker i de omkringliggende byer.

Hvis Kommunen, på trods af Coops anbefaling, vælger at fortsætte den videre planlægning, anbefaler vi at:

- Norddjurs Kommune iværksætter en uafhængig og opdateret detailhandelsanalyse, som objektivt vurderer behov, opland og konsekvenser for eksisterende butikker. Analysen bør udføres af en ekstern konsulent og inkludere scenarier for turisme, befolkningsudvikling og mobilitet.
- Kommunen bør revurdere grundlaget for planlægningen, da Fjellerup ikke udgør et eksisterende lokalcenter. Planen bør behandles som et nyt centerområde og ikke som en udvidelse.
- Kommunen genovervejer projektets overordnede tilgang, med fokus på en mere bæredygtig udvikling af detailhandlen – både i relation til klima og i forhold til at bevare levedygtige butikker i bymidter og mindre lokalsamfund.
- Kommunen bør i tråd med Verdensmål #11 (Bæredygtige byer og lokalsamfund) prioritere planløsninger, der reducerer transportbehovet og CO₂-udledning.
- Området fastholdes med den nuværende detailhandelsforsyning, og der bør ikke planlægges for ny dagligvarebutik i området.

Med Venlig Hilsen

Jan E. Jørgensen

Senior Projektudvikler

COOP Ejendomme

Charlotte Gissel

Fra: Daniel Magnus Westrup [REDACTED]
Sendt: 10. november 2025 12:07
Til: institution Plan
Emne: Foroffentlighedsfase for en ny dagligvarebutik i Fjellerup

Kategorier: Afsendt til journalisering

I dag slutter cykel- gangstien ved indkørslen til Strandvejen 17. Cykel- gangstien leder via tunnelen, fodgænger og cyklister sikkert under Kastbjergvej.

Hermed fremsendes et forslag om at erstatte eksisterende fortov, og i stedet fortsætte cykel- gangstien op til Knudepunktet ved Fjollehaven.



Mvh Daniel Magnus Westrup
Klitvej 94,
Fjellerup Strand
8585 Glesborg

Høringssvar vedrørende ny dagligvarebutik i Fjellerup

Til Norddjurs Kommune

Emne: Kommuneplantillæg nr. 6 – Ny dagligvarebutik i Fjellerup

Vi ønsker hermed at fremsende vores bemærkninger til planerne om etablering af en ny dagligvarebutik ved rundkørslen mellem Strandvejen og Kastbjergvej i Fjellerup.

Vi driver en mindre erhvervs-/produktionsvirksomhed med bageri i Fjellerup. Vi hilser altid nye projekter velkomne – projekter som kan være med til at fremme vores by. Når det så er sagt så kan vi dog være bekymrede for, hvilke konsekvenser dette projekt kan få for det eksisterende handelsliv i byen. Vores bekymringer omfatter følgende:

Risiko for lukning af eksisterende butikker

Fjellerup er en lille by med begrænset fastboende befolkning. Vi frygter, at etableringen af en stor dagligvarebutik (1.040 m²) vil medføre en skævvridning af konkurrencen, som kan true eksistensen af vores bageri og den nuværende LokalBrugsen, der ligger kun ca. 200 meter fra den påtænkte placering. Hvis disse butikker må lukke, vil det skade byens sammenhængskraft og lokale erhvervsliv.

Betydning for byens fællesskab og frivillige initiativer

Vi som lokale erhvervsdrivende støtter aktivt byens arrangementer og frivillige projekter – både økonomisk og med arbejdskraft. Denne støtte er med til at skabe liv og sammenhold i Fjellerup. Hvis lokale butikker forsvinder, kan byen miste den opbakning, der gør det muligt at gennemføre fælles aktiviteter.

Behovsvurdering og turisme

Vi anerkender, at der er turisme i området og det er også af turisterne vi eksisterer, men vi stiller spørgsmålstegn ved, om behovet for en ny stor dagligvarebutik er tilstrækkeligt dokumenteret i forhold til de negative konsekvenser for eksisterende erhverv. Turisterne benytter allerede de nuværende butikker, og en ny butik vil ikke nødvendigvis øge omsætningen – blot flytte den fra lokale aktører til en større kæde.

Idé

Efter 23 år med bageri i Fjellerup har vi et indgående kendskab til byens aktivitetsmønstre. Den mest travle periode strækker sig over cirka seks uger om året, hvor efterspørgslen er markant højere, og det kan være en udfordring at følge med. I stedet for at etablere et nyt indkøbscenter, bør man overveje at udvide den eksisterende Coop-butik. Hvis kundegrundlaget vokser i takt med områdets udvikling, har vi også mulighed for at øge kapaciteten i bageriet. Lad os derfor tage udgangspunkt i de eksisterende ressourcer i Fjellerup og styrke dem. Vi vil gerne inddrages i processen – som lokale erhvervsdrivende med mange års erfaring ved vi, hvad der reelt er behov for. Et konkret forslag kunne være, at Feriecenter Fjellerup etablerer en kiosk, så der skabes en indkøbsmulighed tæt på feriecenteret.

Konklusion

Vi opfordrer kommunen til at genoverveje projektet og i stedet styrke det eksisterende handelsliv i Fjellerup. En ny stor dagligvarebutik kan få alvorlige konsekvenser for byens erhverv, fællesskab og identitet. Se blot hvordan det er gået med Allingåbro.

Med venlig hilsen

Sara og Mogens Ellesøe Hansen

Fjellerup Bageri

Fra: Anders Enggaard [REDACTED]
Sendt: 10. november 2025 21:12
Til: institution Plan
Emne: Bemærkninger, ideer og forslag til planlægning af ny dagligvarebutik i Fjellerup
Vedhæftede filer: Ny dagligvarebutik i Fjellerup - Bemærkninger, ideer og forslag.pdf
Kategorier: Afsendt til journalisering

Til Norddjurs Kommune

Vedhæftet fremsender *Fjellerup og Omegns Borgerforening* hermed vores bidrag til debatten om ny dagligvarebutik i Fjellerup.

Vi har løftet os op i helikopteren, for at finde en anden velegnet placering, hvor en ny dagligvarebutik kan udvides til 1.200 m², samtidig med, at der sikres udvidelsesmuligheder, på lidt længere sigt, under hensyn til bæredygtig turistudvikling i Fjellerup-Bønnerup området.

Samtidigt har vi leget lidt med tanken om at tilføje Fjellerup flere ældreboliger, på en velegnet placering. Vi finder nemlig ikke, at kommuneplanramme 05-4-B er egnet til ældreboliger anno 2025, pga. områdets beliggenhed, på Åsbjergbakken, hvilket vurderes som uegnet adgangsvej med trehjulet el-cykel og rollator. Kombinationen ældreboliger og dagligvarebutik er i øvrigt allerede praksis i Fjellerup, hvor områderne nordvest for og syd for eksisterende Brugsen (fra 1979), har omfattet ældreboliger siden hhv. 1999 og midt 80'erne.

Den i vores bidrag omtalte matrikel, tilhører Fjellerup-Glesborg menighedsråd. Vi har ikke været i officiel kontakt med dem, men vi er oplyst om, at det ikke vil være fremmed for ejer, at sælge til relevant formål.

Vi ser frem til, at vores bidrag giver beslutningstagerne anledning til overvejelser.

Med venlig hilsen
Fjellerup og Omegns Borgerforening

Anders Enggaard
Formand

FJELLERUP

*- byen ved
skov og strand*



Fjellerup og Omegns Borgerforening

Bemærkninger, ideer og forslag

Fjellerup, den 10. november 2025

Foroffentlighedsfase om planlægning for ny dagligvarebutik i Fjellerup

Fjellerup og Omegns Borgerforening har med stor interesse studeret det udsendte debathæfte, i forhold til igangsætning af planlægningen for en ny dagligvarebutik på 1.040 m², med en central placering i Fjellerup.

Der er gang i mange projekter i Fjellerup, for tiden. Fjellerup Strandliv fra 2015, som siden blev til Fjellerup Udvikling og nu har fået dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og er i videre proces med andre tilladelser. For nyligt fik kommunen tilskud til udarbejdelse af en langsigtet plan for Fjellerup-Bønnerup for bæredygtig turistudvikling, med fokus på at samtænke turisme, infrastruktur og lokal udvikling. Udviklingsplanen skal hjælpe med, på bæredygtig vis, at skabe liv og aktivitet omkring Fjellerup og Bønnerup, hele året.

Dejligt, at der er fokus på og interesse for Fjellerup og omegn. Det er vi rigtig glade for. Det skal nok blive godt. Det kalder måske også på, at man allerede nu skal løfte opmærksomheden på udviklingen af Fjellerups Centerområde en tand mere, så man er på forkant, når helårsturismen rigtigt ruller sig ud.

Vi kan fint se en ny dagligvarebutik på det foreslåede areal, som det er skitseret i debathæftet. Den forventeligt øgede trafik, herunder til- og frakørsel til to dagligvarebutikker på Strandvejen, syd for Kastbjergvej, vil imidlertid kalde på yderligere sikring af de bløde trafikanter, på strækningen, minimum til og med parkeringspladserne ved Brugsen og Fjollehaven.

Det har i bestyrelsen været drøftet, om ikke det er rettidigt omhu, at kommunen overvejer, om der er andre muligheder for at tilbyde en ny dagligvarebutik en attraktiv placering, centralt i Fjellerup, med supergode tilkørselsforhold og rigelige udvidelsesmuligheder, samt plads til placering af et par mindre butikker med udvalgsvarer samt turistservice, som f.eks. udlejningsbureauer.



Kunne kommuneplanen ændres og matrikel 1u Fjellerup Hgd., på 23.451 m², som ligger bynært ud til landevejen, Kastbjergvej, erhverves og udlægges med den nordlige halvdel til centerområdet, så står Fjellerup stærkt til at imødekomme turismeudviklingen.

Den sydlige ¼ kan så udlægges til tæt-lavt boligområde, med vejadgang fra Fjellerup Bygade, via Tornvej, som lukkes mod Kastbjergvej. Det vil imødekomme et stærkt udtalt behov for ældreboliger i Fjellerup.

Der er ikke konsensus i bestyrelsen, om disse tiltag, hvorfor det ikke skal læses som et forslag - men vi vil meget gerne dele med jer, at det har været drøftet.

Anders Enggaard
Formand



www.fjellerupby.dk

Charlotte Gissel

Fra: [REDACTED]
Sendt: 28. oktober 2025 12:19
Til: institution Plan
Cc: 'Ib Hansen'
Emne: lokalplan

Kategorier: Afsendt til journalisering

Kære planlægger Charlotte Gissel,

En by som Fjellerup med 384 indbyggere, en brugs og en benzintank og 10 km til Glesborg med superbrugsen og en 365 købmand har ikke brug for en REMA eller en Netto.

Dem der mener det, vil aflive brugsen og de erhverv som findes på den plads, som en bygherre vil benytte til sit projekt før, det skal sælges til en købmandsbutik.

Med min erfaring med dagligvarebutikker ser jeg, at selv i en større landsby som Allingåbro har Rema næsten taget livet af Brugsen.

Det samme vil uden tvivl ske i Fjellerup.

Jeg er slet ikke modstander af Rema eller Netto og som sådan heller ikke speciel tilhænger af Brugsen, men mener alvorligt, at det er forkert at planlægge en købmandsbutik mere i Fjellerup vel vidende med min erfaring, at så kommer Brugsen til at lukke.

Det er ikke erhvervsvenligt eller god udvikling og fremtid i hverken Norddjurs eller i Fjellerup.

Jeg vil i øvrigt blive meget overrasket, hvis Rema eller Netto vil lave en købsaftale på det sted og i en by med 384 indbyggere. Der er et par feriemåneder, som kan give den nødvendige omsætning, men de resterende 10 måneder kan ikke.

Venlig hilsen

Ib Skov-Hansen
Østergade 16
8900 Randers

HØRINGSVAR TIL KOMMENDE CENTEROMRÅDE.

PLACERINGEN HAR VI INGEN KOMMENTARER TIL, DA VI EFTER KONTAKT MED LANDMÅLERE FRA KOMMUNEN OG AQUA-DJURS, FORNEMMER, AT PROJEKTET ER I "FULD GANG",

VI FORVENTER AT CENTEROMRÅDET VIL BLIVE INDHEGNET, OG AT DER PÅ STRÆKNINGEN FRA RUNDKØRSLEN OG OP TIL BYGADEN, DER MÅLER CA. 400 M. BLIVER:

1:
ETABLERET FORTOV OG CYKELSTI – GERNE I BEGGE RETNINGER.

2:
VED IND- OG UDKØRSLER TIL CENTEROMRÅDE, DAGLIG-BRUGSEN OG FJOLLEHAVEN ØNSKES GÅGADEMARKERINGER TIL SVAGE OG BLØDE TRAFIKANTER.

3:
HASTIGHEDEN SKAL VÆRE 30 KM. ELLER MAX. 40 KM, OG EVT. MED CHIKANER.

PÅ STRÆKNINGEN ER DER 3 BUSTOPPESTEDER, CA. 20 IND- OG UDKØRSLER, BENZINSTATION, BEREDSKAB OG SIKKERHED, SKOLEBUSSE, FLEXBUSSE, TUNG TRAFIK TIL OG FRA BUTIKKERNE, SAMT FRA LANDBRUG OG INDUSTRI.

ENDELIG ER DER TURISTTRAFIKKEN TIL OG FRA DJURS SOMMERLAND, VORES VAFFELHUSE SAMT VORES DEJLIGE SOMMERHUSOMRÅDE OG IKKE MINDST VORES STRAND.

MED VENLIG HILSEN

KARIN OG PETER WESTRUP,
STRANDVEJEN 12,
FJELLERUP
8500 GLESBORG

Fra: Connie Lassen [REDACTED]
Sendt: 10. november 2025 21:29
Til: institution Plan
Emne: Foroffentlighedsfase, Fjellerup By
Kategorier: Afsendt til journalisering

Til Norddjurs Kommune

Hermed udtrykker jeg min bekymring i forbindelse med den foreslåede etablering af en ny dagligvarebutik i Fjellerup.

Jeg sætter stor pris på den positive udvikling og de mange projekter, der er med til at styrke interessen for området men mener samtidig, at der er væsentlige forhold der bør overvejes nøje, inden en endelig beslutning træffes.

Omend beslutningen måske allerede er truffet...

Trafikale udfordringer og sikkerhed

Rundkørslen ved Strandvejen og Kastbjergvej er allerede i dag præget af høj trafik og problemer med overholdelse af hastighedsbegrænsninger.

En ny butik vil uundgåeligt medføre øget biltrafik, hvilket kan forstærke de eksisterende trafikale udfordringer.

Det skal samtidig bemærkes, at strækningen -Strandvejen, også benyttes dagligt af skolebusser, som henter og bringer børn i området.

Derudover er Strandvejen og Åsbjergvej væsentlige færdselsruter for sommerferie gæster, der bevæger sig mod Djurs Sommerland og andre seværdigheder på det sydlige Djursland.

Dette betyder, at trafikbelastningen allerede i dag er betydelig, -særligt i ferie og højsæsoner.

Bekymringen for den øgede trafikmængde og de høje hastigheder vil skabe utryghed blandt turister, der normalt ikke færdes i området, -ældre i Gartnerengen, børnefamilier samt fastboende.

Dette vil medføre at man i væsentlig mindre grad vil kunne færdes trygt til fods, til børnehaven, på cykel til fritidsaktiviteter eller bare den frihed en ferie i området bør indebære.

Jeg vil derfor opfordre til, der i forbindelse med projektet tænkes trafiksikkerhed. -Herunder etablering af bedre fortove og sikre cykelstier – for at minimere risikoen for ulykker og den utryghed trafikken måtte indebære.'

Beredskabet, Brand og Redning "bor" også på Strandvejen. Når der er udrykning, fordres der adgang til veje, der ikke er blokerede.

Negativ påvirkning af boligpriser og nærmiljø

En øget trafikmængde, potentielt tungere og oftere trafik kan have en negativ indvirkning på boligpriserne i det lille lokalområde Fjellerup By.

Jeg er bekymret for, at dette vil ramme de lokale beboere, der har investeret i deres hjem og nærmiljø ud fra de nuværende rammer og trafikforhold.

Forslag til alternativ placering

Jeg vil gerne pege på et alternativ, der kunne være mere hensigtsmæssigt.

Et muligt sted kunne være et markstykke tæt på rundkørslen, men i østlig retning, der i dag ejes af Fjellerup Kirke. Kirken er interesseret i at sælge jorden.

Denne placering vil give mulighed for et større areal til en ny dagligvarebutik og måske medfølgende mere liberalt erhverv men bedst af alt, etablering af bedre til- og frakørselsforhold, modsvarende til hvad man kan forvente af Strandvejen.

En mere naturlig og måske luftig udvidelse af byen samt en løsning, der i højere grad tilgodeser byudvikling på en positiv måde.

Afslutningsvis vil jeg gerne understrege, jeg hilser udvikling og nye initiativer i Fjellerup velkommen.

Jeg håber Norddjurs Kommune vil tage ovenstående bekymringer, tankegang og forslag med i den videre planlægning.

For respekt for både beboere og byens fremtid.

Med venlig hilsen

Villy Lassen

Strandvejen 10, Fjellerup

8585 Glesborg



Charlotte Gissel

Fra: Carsten peder [REDACTED]
Sendt: 19. december 2025 17:47
Til: Charlotte Gissel
Emne: vigtig...Mail...

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hvis den nye fine butik i Fjellerup bliver skyld i at Brugsen lukker...Og det kan ske ..
Så skal alle de ældre i Fjellerup til Glesborg for at hente medicin og pakker , eller for at sende et brev via pakke-shop
For den nye butik har Absolut ingen service... Og så vil det med garanti komme andre for øre ..

Norddjurs tager service fra de ældre. For at takkes bygherren.....

Charlotte Gissel

Fra: Carsten peder [REDACTED]
Sendt: 5. januar 2026 10:00
Til: Charlotte Gissel
Emne: Den fine nye butik i Fjellerup . Hel uden service

Kategorier: Afsendt til journalisering

Jeg kender til en lille by ved vandet i Norddjurs Fjellerup som også huser nogle sommerhuse . i den lille by er der en Brugs og en bager , Og jeg indrømmer at der er lidt kø i de butikker om sommeren . Men de fleste har jo heller ikke noget, de skal nå i deres ferie .

Nu er der nogen ude fra, som har set lyset og måske påtænker at bygge en discountbutik i byen . Om efteråret og gennem vinteren tidligt forår kan købmanden lige få det til at løbe rundt . Men tjener heldigvis lidt på at være udleveringssted for et apotek og være pakkeshop . Men der bliver kamp om kunderne hvis den fine nye butik bliver bygget . Og jeg frygter den nye butik vil tage livet af Brugsen . Så står den lille by tilbage med en discount butik og en bager , Og så er det jeg gerne vil høre fra jer . Om i kender en discount butik som yder ekstra service . Er udleverings sted for det lokale apotek . så folk ikke behøver at bruge en god time på at hente medicin . Og jeg frygter også pakkeshoppen forsvinder . Men min frygt forsvinder hvis i kan nævne en discount butik med ekstra service .

Jeg ser en fremtid hvor de som er i sommerhus ikke skal stå så længe i kø . Men de lokale skal køre 10 km til Glesborg eller 20 km til Grenå for at hente medicin . Og de lokale skal køre de 10 km til Glesborg for at hente eller sende en pakke Jeg beder i den forbindelse om at se på Busforbindelser . Og regne på hvor lang tid hvor lang tid det vil tage en lokal beboer om at tage bussen og køre til Glesborg og tilbage . eller til Grenå og tilbage for at hente medicin eller pakker , i dag tager det 10-15 på gåben eller cykel . Apoteket er først herude ved 16-17 tiden . Så skal man tage bussen kl 16.50 . og ender ved skolen i Glesborg , Så skal pensionisten gå 500 m til brugsen stå i kø få sin medicin og være tilbage ved bussen på 15 min . eller vente til 18.15 for at tage bussen hjem . og være hjemme ca 18.25-30 det er en tur på ca 100 min .. Som de lokale uden bil skal ud på , fordi sommerhus gæster ikke gider at stå i kø 5-7 min i Brugsen . Afsendt den 5.1.26 til Norddjurs Kommune .