

Forslag til lokalplan 134-707 og kommuneplantillæg for Projekt Fjellerup Udvikling

25/3787 Åben Sag

Sagsgang

NMT, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 19. august 2025 at igangsætte planlægningen for ”Projekt Fjellerup Udvikling”. Der er nu udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport, og der skal tages stilling til vedtagelse og offentliggørelse af forslagene.

Baggrund

Norddjurs Kommune har den 13. november 2024 modtaget en tilladelse fra By, Land og Kirkeministeriet til projektet Fjellerup Udvikling efter planlovens forsøgsordning, som muliggør anlæg inden for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen, som ellers ikke er muligt.

Projektet Fjellerup Udvikling består af 4 områder langs Fjellerup Strand: ”Pælene”, ”Promenadebroen”, ”Makrelfabrikken” og ”Tæppet”. Projektets indhold er inspireret af eller knytter sig til eksisterende anlæg i området bl.a. områdets historie om bundgarnsfiskeri.

Projekt Fjellerup Udvikling skal samlet skabe grundlag for øget besøgs kapacitet og berige oplevelsen med nye muligheder og oplevelser til lands og til vands. Projektets ambition er at understøtte en positiv udvikling i turismeerhvervet i en større del af året end blot i højsæsonen. Derfor ses projektet også som afgørende for at indfri det potentiale for vækst og udvikling, som Fjellerup Strand besidder.

Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af forsøgsprojektet i henhold til den tilladelse, som er givet til projektet.

Lokalplanen udlægger fire delområder svarende til de fire projektområder beskrevet ovenfor. Det skal bemærkes, at selvom projektet også omfatter anlæg på søterritoriet er afgrænsningen af

delområderne begrænset til arealerne på land. Dette med baggrund i at kommuner ikke må forestå planlægning på søterritoriet, da myndigheden er Kystdirektoratet.

Lokalplanen giver således mulighed for følgende anvendelser indenfor de enkelte delområder:

- Delområde 1 ("Pælene") kan anvendes til anlæg for leg- og ophold
- Delområde 2 ("Promenadebroen") kan anvendes til rekreative faciliteter i form af badebroer, strandlegeplads samt tilhørende opholdsareal i form af plads for leg og ophold.
- Delområde 3 ("Makrelfabrikken") kan anvendes til café/restaurant, microbryggeri, overnatningsfaciliteter, turismerelaterede erhverv som mindre butikker, kontorer og lignende. Området kan desuden anvende til faciliteter for vandsport, badehus, badebro samt med mulighed for events mv.
- Delområde 4 ("Tæppet") kan anvendes til en pladsdannelse, der samler rekreative faciliteter som fx opholds- og legeareal. Der kan desuden etableres en bro. Den eksisterende bygning - Ishuset - kan anvendes til udstilling, formidling, madpakkehuse, koncert og lignende kultur- og fritidsformål.

Lokalplanens bestemmelser afspejler forsøgstilladelsen, herunder de tilladte højder, placeringer, materialevalg, mv.

Lokalplanen giver i henhold til forsøgstilladelsen bl.a. mulighed for, at "Makrelfabrikken" kan etableres med en højde på op til 11 meter, ligesom der i tilknytning til "Makrelfabrikken" kan etableres to nye bygninger henholdsvis øst og vest for "Makrelfabrikken".

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af yderligere parkering indenfor lokalplanområdet, idet lokalplanens område altovervejende begrænser sig til projektområdernes anlæg. Som det fremgår af lokalplanens redegørelse, skal parkering ske på allerede etablerede parkeringsområder i nærheden.

Lokalplanområdet er beliggende i henholdsvis landzone, samt i zonen sommerhusområde.

Lokalplanen indeholder en såkaldt "bonusvirkning". Bonusvirkning betyder, at en lokalplan helt eller delvist erstatter kravet om landzonetilladelse efter planloven, for de områder der er placeret i landzone.

Forslag til lokalplan er vedlagt.

Forslag til kommuneplantillæggets indhold

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og Kommuneplan 2025 er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 3.

Kommuneplantillægget udlægger fire nye såkaldte kommuneplanrammeområder svarende til de fire delområder i lokalplanen. Tre af kommuneplanrammeområderne udlægges til ”rekreative formål”, hvorimod et af rammeområderne forbliver udlagt til ”sommerhus-formål”.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 er vedlagt.

Miljørapport

Der er gennemført en miljøvurdering af planforslagene i henhold til miljøvurderingsloven.

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Miljørapporten konkluderer, at projektet i begrænset omfang har indvirkning på miljøet i forhold til Natura 2000 områder og beskyttet natur, ligesom rapporten konkluderer, at projektets påvirkning af beskyttede arter (bilag IV arter) er ubetydelig.

Miljørapporten konkluderer desuden, at påvirkningen af landskab og bymiljø vil være mindre til moderat. En realisering af projekt Fjellerup Udvikling forventes at medføre en stigning i besøgstallet på ca. 13-15 %, hvilket kan øge trafikken med op til 162 % i højsæsonen.

Miljørapporten konkluderer, at påvirkningen vil være væsentlig og kan bidrage til et fremtidigt behov for forbedringer af infrastruktur.

Miljørapporten adresserer, at der kan være risiko for oversvømmelse ved delområde 3 ”Makrelfabrikken”. Oversvømmelsesrisikoen håndteres med krav til fremtidigt byggeri og påvirkningen vurderes derfor at være mindre.

Desuden konkluderer miljørapporten, at en realisering af projekt Fjellerup Udvikling forventes at styrke lokal økonomi, turisme og bosætning, som vurderes at være positivt.

Miljørapporten er vedlagt.

Offentlig høring, mv

Hvis lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport vedtages, skal de i en offentlig høring i 8 uger.

Det er forvaltningens anbefaling, at der afholdes et offentligt informationsmøde i form af et ”åbent kontor” arrangement, i den offentlige høring. Formålet er, at give borgerne mulighed for at stille spørgsmål til planforslagene, inden de eventuelt indsender et høringssvar.

Vejledende tidsplan

19. august 2025	Igangsætning af planlægning i Kommunalbestyrelsen
	Udarbejdelse af planforslag
23. marts 2026	Natur-, Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport
14. april 2026	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport
21. april 2026	Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport
Maj - juli 2026	Offentliggørelse af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport i 8 uger og eventuelt ”åbent kontor”.
Juli - august 2026	Behandling af eventuelle høringssvar
24. august 2026	Natur-, Miljø- og Teknikudvalget - endelig behandling af lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport
8. september 2026	Økonomiudvalget - endelig behandling af lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport
15. september 2026	Kommunalbestyrelsen - endelig behandling af lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport
September - oktober 2026	Offentliggørelse og klagefrist

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2025.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. forslag til lokalplan 134-707 og forslag til kommuneplantillæg nr. 3 med tilhørende miljørapport vedtages og offentliggøres i 8 uger.
2. der afholdes et ”åbent kontor” i forbindelse med den offentlige høring.

Beslutning i Natur-, Miljø- og Teknikudvalget den 23-03-2026

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Bilag:

1 -	Åben	Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 - Fjellerup	(18023/26)	(H)
3878645		Udvikling		
2 -	Åben	Forslag til lokalplan 134-707 - Fjellerup Udvikling	(16135/26)	(H)
3876230				
3 -	Åben	Beskrivelse af Projekt Fjellerup Udvikling samt	(47235/25)	(H)
3774231		visualiseringer		
4 -	Åben	Oversigtskort visende alle nedslag	(48585/25)	(H)
3775979				
5 -	Åben	Oversigtskort over hele NDK m. placering af projekt	(1958/26)	(H)
3856666				
6 -	Åben	Miljørapport	(16061/26)	(H)
3876078				