

Norddjurs Kommune

LOKALPLAN NR. 134-707

Fjellerup udvikling - rekreative muligheder ved Fjellerup Strand



Hvad er en lokalplan?

Med en lokalplan fastlægges rammerne for udvikling af et lokalområde. Det skal sikre, at ejere i området ved, hvordan deres ejendomme kan udnyttes, naboer og omgivelser ved, hvad der kan forventes inden for området og interessenter kan se hvilke hensyn, der er taget til natur, klima, trafik, bymiljø, landskab, miljøpåvirkninger mv.

Lokalplaner er kun gældende for de fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til, at de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen giver mulighed for skal etableres, men når det sker, skal det foregå efter lokalplanens bestemmelser.

Det er planloven som fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere og hvilke forhold der skal redegøres for. Planloven fastlægger også, hvordan borgerne skal høres, før lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri har kommunen i følge planloven pligt til at lave en lokalplan. Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, har kommunen også pligt til at lade lokalplaner udarbejde. Når der skal overføres arealer fra landzone til byzone skal det også ske med lokalplanlægning.

Kommunalbestyrelsen har på ethvert tidspunkt ret til at beslutte at lade en lokalplan udarbejde, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Et forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring. Borgerne skal her have mulighed for at sætte sig ind i forslaget og få lejlighed til at komme med kommentarer og forslag til ændringer af planlægningen. Hermed kan kommunalbestyrelsen blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt, eller om den eventuelt skal tilrettes inden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Læsevejledning

Lokalplanen består af:

- **Redegørelsen**, som beskriver, hvorfor lokalplanen er udarbejdet og grundlaget for planens reguleringer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- **Bestemmelserne**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes fremover og er juridisk bindende for områdets fremtidige udvikling.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridiske bindende for områdets udnyttelse.
- En **illustrationsplan**, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.



Stranden set mod vest

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed.....	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål.....	8
Lokalplanens område.....	8
Lokalplanens indhold.....	12
Lokalplanens forhold til Norddjurs Kommuneplan 2025.....	14
Masterplan, strukturplan og lignende.....	15
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.....	15
Lokalplanens forhold til kulturarv.....	15
Tilladelser efter anden lovgivning.....	20
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	20

Lokalplanbestemmelser

§1 Lokalplanens formål.....	22
§2 Område og zonestatus.....	22
§3 Områdets anvendelse.....	22
§4 Udstykning.....	23
§5 Vej, sti og parkeringsforhold.....	23
§6 Tekniske anlæg.....	24
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	24
§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden.....	24
§9 Ubebyggede arealer.....	25
§10 Terrænregulering.....	26
§11 Miljøforhold.....	26
§12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse	26
§13 Grundejerforening.....	26
§14 Bevaring.....	26
§15 Bonusvirkning.....	26
§16 Servitutter.....	26
§17 Ophævelse af lokalplan.....	27
§18 Lokalplanens retsvirkninger.....	27
Kortbilag 1 a-d Område og matrikelkort - delområde 1-4.....	29
Kortbilag 2 a-d Anvendelse - delområde 1-4.....	33
Kortbilag 3 a-d Illustrationsplan - delområde 1-4.....	37
Bilag A Miljørapport - ikke teknisk resumé.....	43

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen, og der redegøres for lokalplanens hovedindhold med forklaring af lokalplanens reguleringer. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der er forudsætninger for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse herunder lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende, men vil lægges til grund, hvis der er tvivl om fortolkning af lokalplanens bestemmelser – af klagenævn og domstole.

Lokalplanens beliggenhed

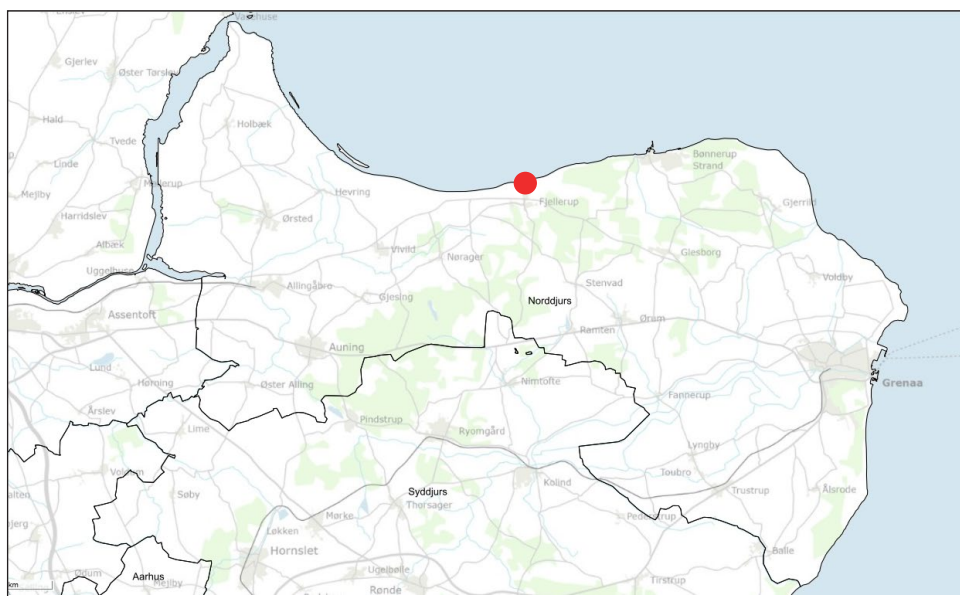
Lokalplanområdet udgøres af fire adskilte delområder, som ligger langs Klitvej ved Fjellerup Strand på Djurslands nordkyst. Området ligger i tilknytning til sommerhusområderne syd for vejen.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en forsøgstilladelse til et udviklingsprojekt inden for kystnærhedszonen.

Fjellerup Strand var 1850-1950 fiskerleje med en række bygninger og anlæg i strandkanten i tilknytning til byen Fjellerup, som ligger lidt længere inde i landet. De gode strande og naturoplevelser i området er attraktive for friluftsliv, aktiviteter og andre rekreative muligheder. Med årene er kystområdet derfor udviklet med sommerhuse og turistfaciliteter til en populær feriedestination.

Projektet Fjellerup Udvikling er udarbejdet for at bygge videre på områdets kvaliteter og både understøtte attraktionen for turismeudvikling og for helårsbeboelse i lokalområdet. Visionen for projektet er at løfte oplevelsen af stranden, ved at tilbyde en bred palette af faciliteter langs kysten ved Fjellerup. Projektet skal ses som en løftestang for



Kort der viser lokalplanområdet beliggenhed i Norddjurs Kommune.

den videre udvikling af området ved øget synlighed og bibringelse af kvaliteter, der styrker områdets profil.

Projektet udgøres af fire "nedslag", der tager udgangspunkt i områdets historie i bundgarnsfiskeriet og som populær strand for rekreative oplevelse i og ved vandet. De fire nedslag skal samlet skabe grundlag for øget besøgskapacitet 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 højsæsonen. Derfor ses projektet også som afgørende for at indfri det potentiale for vækst og udvikling, som Fjellerup Strand har.

De fire nedslag udgøres af:

1 "Pælene".

Et anlæg som består af en række pæle inspireret af bundgarnspæle, der vil understøtte leg, læring og ophold i området.

2 "Promenadebroen".

To broer, som bl.a. vil fungere som badebro, promenade, solopgangs- og solnedgangsplads samt vandlegeplads på stranden. Anlæggene skal muliggøre leg, læring, bevægelse og formidling.



Visualisering af projekt for "Pælene"



Visualisering af projekt for "Promenadebroen"



Visualisering af mulig udformning af projekt for "Makrelfabrikken"



Visualisering af mulig alternativ udformning af projekt for "Makrelfabrikken".

3 "Makrelfabrikken"

Den tidligere fabriksbygning skal omdannes til café/restaurant, microbryggeri, overnatningsfaciliteter, badehus, multirum for events, forsamlinger, udstillinger samt turismerelaterede erhverv og butikker som fx feriehusudlejningskontor og mindre butikker.

Der kan desuden opføres to nye sidebygninger øst og vest for Makrelfabrikken med mulighed for opbevaring af grej til bl.a. vandsport, badehuse, salg af is, snacks og drikkevarer samt udeservering.

På stranden kan der etableres offentlig høfde/bro, slæbested og faciliteter for vandsport mv.

Projektet for Makrelfabrikken er også lavet i en alternativ udformning med en mindre omdannelse af den tidligere fabrik. Lokalplanen muliggør begge udformninger af projektet.

4 "Tæppet",

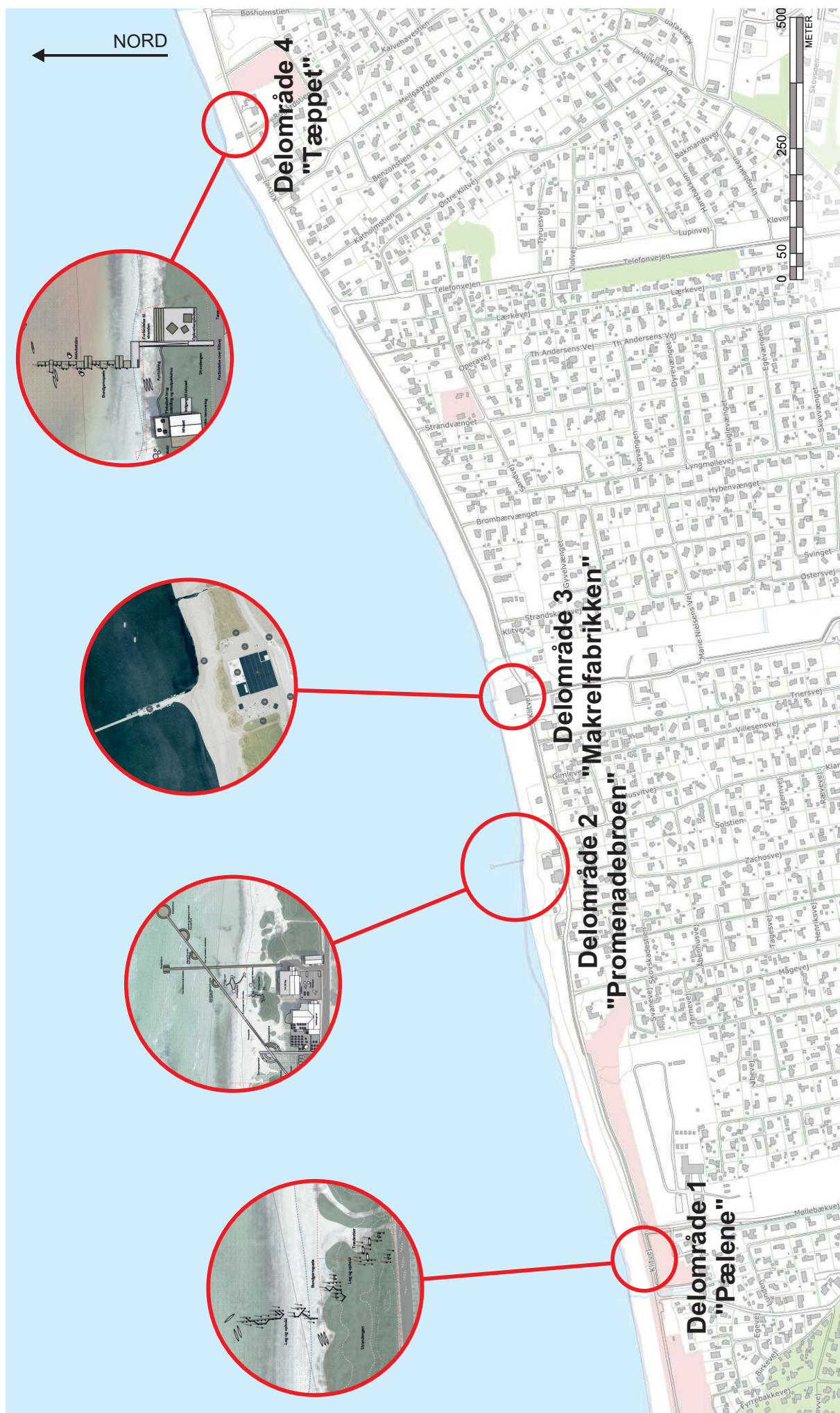
En pladsdannelse på stranden skal forbinde, bebyggelsen Thomasminde og vandet. Pladsen skal indeholde opholdsareal, badebro, faciliteter for vandsport samt det renoverede ishus, der skal tjene som en fleksibel ramme til fx madpakkehus, udstillinger, koncerter og lignende kultur- og fritidsformål.

Projektet har den 13. november 2024 modtaget forsøgstilladelsen, som er givet efter planlovens § 4 a, stk. 1, og giver kommunalbestyrelsen tilladelse til planlægning og til meddelelse af landzonetilladelser til det ansøgte projekt, uanset planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen.

Lokalplanen kan kun omfatte den del af projekterne, som ligger på land, da kommunen ikke må lokalplanlægge for søterritorium. Den del af projektet, som ligger ude i vandet vil blive fastlagt i en projekt-tilladelse, som gives af Kystdirektoratet. Denne tilladelse gives til det



Visualisering af projekt for "Tæppet".

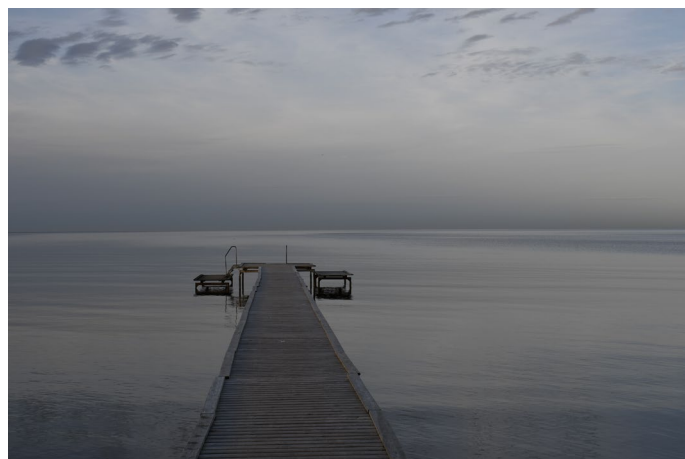


Placering af delområderne langs stranden. Mål 1:10.000.

ansøgte projekt og vil hermed sikre sammenhængen med lokalplanens reguleringer af den del af projektet, der ligger på land.



Eksisterende bebyggelse ved delområde 2 - Vaffelbageriet.



Eksisterende badebro ved delområde 2.



Den tidligere makrelfabrik og strandkro i delområde 3.



Stranden med hofde ved delområde 3

Lokalplanens formål

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

Lokalplanens formål er også at afgrænse projektområderne ved at udlægge de fire delområder til rekreative faciliteter.

Lokalplan skal desuden sikre, at de nye faciliteter etableres med hensyn til indpasningen i strandområdets lokale miljø.

Lokalplanens område

Områdets størrelse og afgrænsning

Lokalplanområdet udgøres af fire delområder med et samlet areal på ca. 11.000 m² mellem vandkanten og Klitvej. Lokalplanområdet afgrænses, så det kan rumme de dele af de fire delprojekter, som ligger på land.

Afgrænsningen har ikke udelukkende udgangspunkt i ejendomsgrænser eller konkrete fysiske forhold, som er synlige i marken. Afgrænsningen er vist på lokalplanens kortbilag 1 a-d.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdets delområder 1, 3 og 4 ligger i landzone, mens delområde 2 ligger i sommerhusområde. Zoneafgrænsningen fremgår af kortbilag 1 a-d.

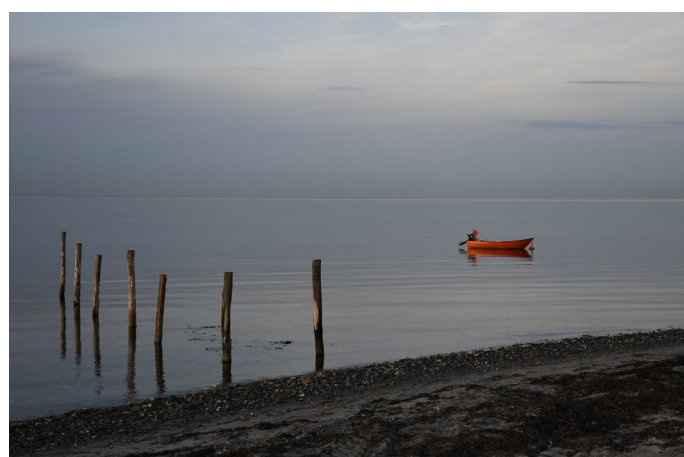
Områdets nuværende anvendelse

Området ligger i tilknytning til stranden og havstokken og anvendes til rekreative aktiviteter i tilknytning hertil som badning, vandsport, lystfiskeri og lignende fritidsaktiviteter. Der har tidligere været erhvervsmæssigt bundgarmsfiskeri fra området.

"Promenaden" udgøres delvist af en eksisterende badebro, som er i anvendelse til badning og vandsport.



"Ishuset" i delområde 4.



Strand med bundgarmspæle ved delområde 4.



"Makrelfabrikken" har tidligere været anvendt som fiskefabrik, men har ikke været i brug i en årrække. Den har i en periode været indrettet og brugt som kro - "Strandkroen".

I tilknytning til "Tæppet" ligger en bygning, der tidligere har været brugt som ishus for oplagring af is til nedkøling af fiskefangsten.

Trafikale forhold

Hele lokalplanområdet afgrænses mod syd af Klitvej, som løber parallelt med stranden. Vejen betjener stranden og sommerhusområderne syd for vejen.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er følgende eksisterende bygninger og anlæg inden for lokalplanområdet.

I delområde 2 indgår den eksisterende badebro som del af projektet "Promenaden".

I delområde 3 indgår den tidligere makrelfabrik og strandkro som del af projektet "Makrelfabrikken". Heri indgår også en eksisterende høfde.



I delområde 4 indgår "ishuset" i projektet "Tæppet".

Der er ingen bebyggelse, som repræsenterer særlige bevaringsværdier. Ishuset er dog karaktergivende i området og et historisk spor, der fortæller om fiskerierhvervet, som frem til 50'erne var et vigtigt grundlag for byen.

Landskab

Landskabet er præget af beliggenheden ved havet og udgøres af åbent strandareal og overgangen til sommerhusområderne adskilt af Klitvej. Enkelte steder er der bebyggelse på strandsiden af vejen med bl.a. Vaffelhuset, sommerhusudlejning, makrelfabrikken (Strandkroen), Andersens Fiskehandel, det gamle ishus samt enkelte huse til grej for fiskerne.

Natur

Områdets naturværdier udgøres af strandarealerne, der indeholder fugleliv og vandkantens økosystemer samt karakteristisk strandbevoksning, der for en mindre del udgøres af beskyttet hedeareal.

Særlige miljøforhold

Trafikken på Klitvej giver en begrænset støjbelastning samt påvirkning af trafikmiljøet i området.

Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafikbetjening med busforbindelse til Auning og Glesborg fra Fjellerup.



Lokalplanområdets omgivelser

Arealerne syd for Klitvej er præget af sommerhusbebyggelse. Øst og vest for lokalplanområdet fortsætter strandarealerne. Nord for området ligger Kattegat.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til rekreative formål i form af friluftsfaciliteter, turismefaciliteter, samt information og formidling og lignende.

Lokalplanen opdeler området i fire delområder:

Delområde 1 kan anvendes til anlæg for leg- og ophold.

Delområde 2 kan anvendes til rekreative faciliteter i form af badebroer, strandlegeplads samt tilhørende opholdsareal i form af plads for leg og ophold.

Delområde 3 kan anvendes til café/restaurant, microbryggeri, overnatningsfaciliteter, turismerelaterede erhverv som mindre butikker, kontorer og lignende. Området kan desuden anvendes til faciliteter for vandsport, badehus, badebro samt med mulighed for events mv.

Delområde 4 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.

Butikker inden for delområde 3, kan kun være mindre butikker med et begrænset varesortiment, som henvender sig til de besøgende tu-



Klitvej giver adgang til området og afgrænser lokalplanområdet mod syd.

riste som fx souvenirs, håndværk og brugskunst, udstyr til bade- og fritidsaktiviteter og lignende.

Disponering

Lokalplanen disponerer området i fire delområder, som muliggør landdelen af de projekter, som der er opnået tilladelse til at etablere. Delområderne er disponeret, så de kan rumme projekterne på land, men ikke muliggør anden bebyggelse og anlæg, som ikke er del af de tilladte projekter.

Bebyggelse og anlæg

Med lokalplanen udlægges arealer, som muliggør den bebyggelse og anlæg, der er omfattet af projektets fire "nedslag" i form af broer, pladser, nye og eksisterende bygninger, faciliteter for vandsport samt etablering af borde og bænke samt kunstinstallationer og legeredskaber, som ligger på land.

Lokalplanen fastlægger placering og omfanget af bebyggelse og anlæg.

Områdets eksisterende bygninger kan indrettes til nye formål med mindre til- og ombygninger.

Lokalplanen åbner for, at den eksisterende bygning i delområde 3 – makrelfabrikken eventuelt kan erstattes af en ny bygning på samme placering inden for et udlagt byggefelt.

Det eksisterende ishus i delområde 4 kan omdannes til nye formål, men bygningen kan ikke erstattes med ny bebyggelse eller tilbygges.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet betjenes fra Klitvej.

Der kan ikke etableres parkering i lokalplanområdet. Lokalplanområdet nås til fods fra eksisterende parkeringspladser syd for Klitvej. Der kan dog i tilknytning til Klitvej etableres handikapparkering. Den nødvendige parkering skal anvises til arealer syd for Klitvej.

Der kan ikke etableres belagte stier i området. Hvis der er behov for at tilgodese adgangen for handikappede, kan der etableres de nødvendige stier med belægning af træ eller formet som lave træbroer frem til faciliteterne.

Beplantning

Der kan ikke etableres ny beplantning i lokalplanområdet.

Der kan dog i forbindelse med anlæg etableres eller genetableres beplantning omkring bygninger og anlæg med arter, der er naturligt forekommende i området som del af klitbevoksningen. Dette kan kun ske som overgang fra bebyggelse og/eller anlæg til det naturlige strandareal.

I delområde 3 kan der i tilknytning til Makrelfabrikken etableres plantekasser, højbede og lignende med naturligt forekommende strandbeplantning.

Zoneforhold og bonusvirkning

Hele lokalplanområdet fastholdes i landzone og sommerhusområde.

Lokalplanen tillægges "bonusvirkning". Det vil sig, at lokalplanen jf. planloven erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for etablering af de bygninger og anlæg, som lokalplanen muliggør.

Der skal således ikke søges om landzonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør.

Miljø

Der er en begrænset støj fra trafikken på Klitvej, som er vurderet til ikke at overstige de gældende, vejledende grænseværdier.

Klimasikring og erosion

Lokalplanen ligger i et område, hvor der er stor risiko for oversvømmelse og erosion.

Bygninger og anlæg må forventes at blive oversvømmet ved høj vandstand som følge af ekstreme vejrfænomener. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse udføres, så den kan tåle at blive oversvømmet, eller den udføres med en fastsat gulvkote, der ligger over 100-års middelvandstand.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til Norddjurs Kommuneplan 2025

Lokalplanens delområde 2 ligger inden for rammeområde 07-1-S til sommerhusformål, mens delområde 3 ligger inden for rammeområde 07-1-O. Delområde 1 og 4 er ikke omfattet af gældende kommuneplanramme.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 3 til denne, som udlægger lokalplanens område til nye rammeområder for rekreative formål og fastlægger rammebestemmelser, som muliggør lokalplanen.

Hovedstruktur

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål om at udnytte kommunens naturværdier og lokalmiljøer for at tiltrække besøgende og tilflytning.

Retningslinjer

Lokalplanen omfatter et område, som er udpeget som økologisk forbindelse. Lokalplanen kan realiseres uden væsentligt at ændre mulighederne for spredning af dyre- og planteliv langs stranden.

Stranden er udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi. Planlægningen vurderes ikke at påvirke oplevelse af landskabsformer eller sløre landskabets dannelsesformer.

Hele Fjellerup Strand er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Realiseringen af projektets fire nedslagspunkter vurderes ikke at ændre oplevelsen af landskabet væsentligt.

Strandarealet ved Fjellerup Strand er udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde. Planlægningen vurderes ikke at være til væsentlig hinder for udvikling af naturindholdet i strandområdet.

Planlægningen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Klima og bæredygtighed

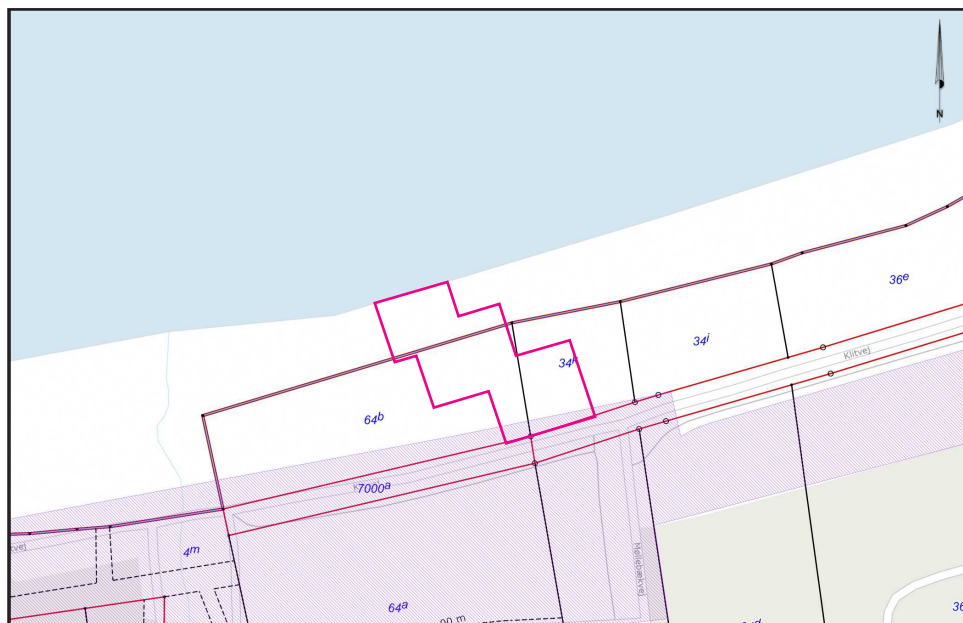
Oversvømmelse eller erosion

Lokalplanområdet ligger i et område, som er udsat for oversvømmelse og erosion.

Ny bebyggelse og anlæg efter lokalplanen etableres, så de er robuste over for oversvømmelse eller erosion, som eventuelt vil forekomme på strandarealerne inden for lokalplanområdet.

Detailhandel

Lokalplanen muliggør, at der i Makrelfabrikken kan indrettes mindre butikker, der kan betjene gæster til området og understøtte turismeattraktionen i henhold til planlovens bestemmelser.



Hedearreal inden for delområde 1 -rød streg) er markeret med lilla skravering.

Masterplan, strukturplan og lignende

For området er der udarbejdet et projekt "Fjellerup Udvikling", som beskriver et samlet projekt bestående af fire "nedslag", som er fastlagt af lokalplanens fire delområder. Lokalplanen tager udgangspunkt i dette projekt.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanens delområde 3 er omfattet af Lokalplan nr. 52, Område til sommerhus og offentlige formål,

Denne lokalplan aflyses for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan med dennes endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse.

Lokalplanens forhold til kulturarv

Området omfatter ikke fredninger eller bevaringsværdige bygninger.

Området er ikke omfattet af udpegninger af kulturmiljø.

Arkæologiske interesser

Der er ingen indikationer på arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

For Norddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af Museum Østjylland.

Naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

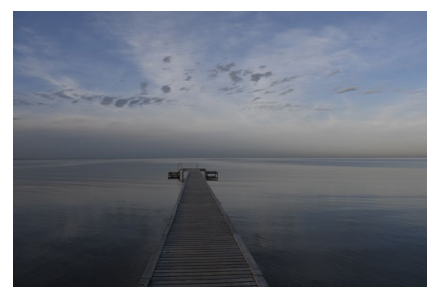
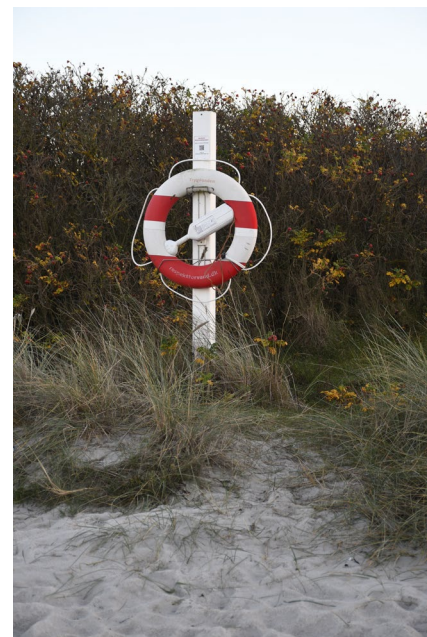
Efter internationale aftaler har Danmark et særligt ansvar for at sikre bevaringsstatus for naturområder og arter, som har international betydning. Der er udpeget særlige bevaringsområder – de såkaldte Natura 2000-områder, hvor Danmark har en særlig forpligtigelse til at varetage natur og biodiversitet, som er beskrevet i udpegningsgrundlaget jf. habitatbekendtgørelsen.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er N263, som indeholder fuglebeskyttelsesområde nr. 127 og afgrænses i vandkanten. Lokalplanen omfatter kun den del af projektet, som ligger på landareal.

Natura 2000-området N14 ligger i en afstand af ca. 8 km fra , og indeholder habitatområde nr. 14.

Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne væsentligt.



Særligt beskyttede arter

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, som Danmark har særligt ansvar for at sikre streng beskyttelse af de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige økologiske funktionalitet både på individ- og levestedsniveau.

Inden for en radius af 2 km fra projektområdet er der, inden for de seneste 10 år, registreret følgende bilag IV-arter: marsvin, markfirben, flagermus, odder og strandtudse.

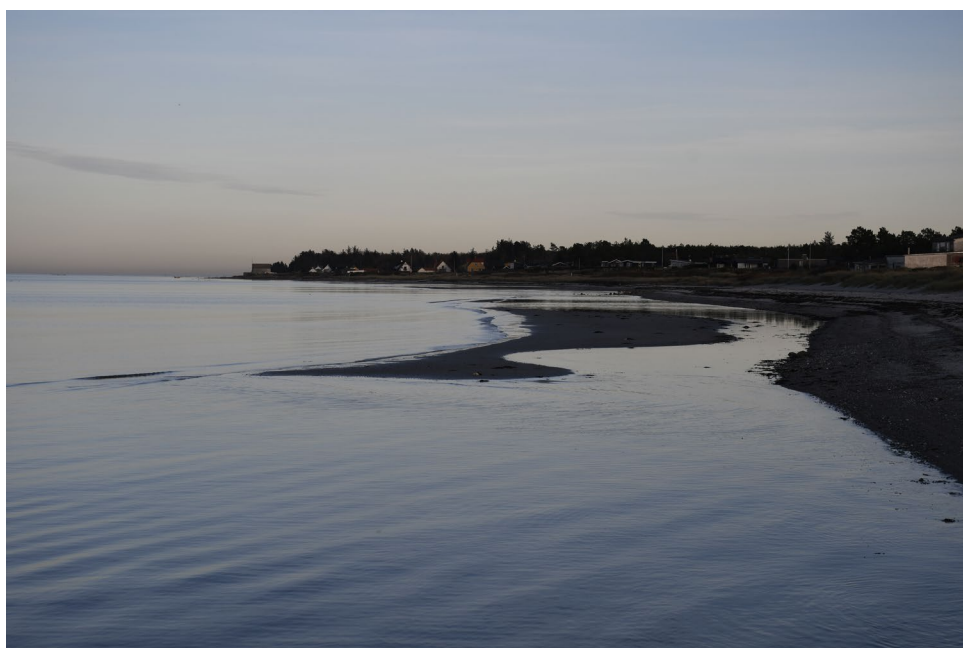
Det vurderes, at der i lokalområdet er egnede forhold for forekomst af bilag IV-arterne markfirben og flagermus. Der er derfor foretaget en undersøgelse af, om disse arter forekommer i og omkring planområdet, og om der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

Den samlede vurdering er, at planlægningen ikke har nogen negativ påvirkning af markfirben og flagermus og arternes økologiske funktionalitet vil være upåvirket.

National naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen, før der er opnået dispensation fra beskyttelseslinjen af Kystdirektoratet.

Der er inden for delområde 1 udpeget hedeareal, som en lille del af lokalplanen berører. Lokalplanen giver her mulighed for at etablere en kunstinstallation - en række "bundgarnspæle" forbundet af balancebomme o.l., så den også kan fungere som legeredskab. Herudover kan der opstilles bænke for oplevelse af naturområdet. Da det er en meget lille del af delområdet, som berøres af udpegningen vurderes det, at projektet kan etableres uden, at tilstanden og oplevelsen af hedearealet forringes.



Stranden set mod øst.

Etablering af projektet inden for udpeget hedeareal kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Andre beskyttede arter

Der er langs klitterne observeret de beskyttede arter som skovfirben og hugorm. Det vurderes, at disse arter ikke vil påvirkes væsentligt af lokalplanens realisering.

Kystnærhedszone

Ifølge planloven skal kommunen varetage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre byggeri og anlæg inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Projektet Fjellerup Udvikling har den 13. november 2024 modtaget forsøgstilladelse til det ansøgte projekt, jf. planlovens § 4 a, stk. 1. Forsøgstilladelsen giver kommunalbestyrelsen tilladelse til planlægning og til meddelelse af landzonetilladelser til det ansøgte projekt, uanset planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, 3 og 4 og § 35, stk. 3.

Teknisk forsyning

Der er behov for forsyning til delområderne 3 og 4. Delområderne 1 og 2 skal ikke forsynes.

Der er i dag forsyning til eksisterende bebyggelse inden for delområderne 3 og 4.

Vandforsyning

Området ligger inden for Fjellerup Strands Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

Spildevand

Området er omfattet af Spildevandsplan 2014-2022.

Elektricitet

Elnetselskabet N1 har leveringspligt inden for lokalplanens område.

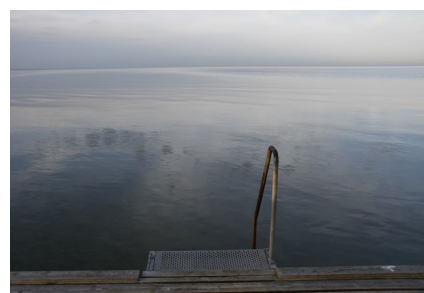
Elektriciteten købes på det fri elmarked.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Norddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

Støj

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for



miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Lokalplanområdet er påvirket af begrænset støj fra trafikken på Klitvej. Da trafikken er begrænset og kører med lav hastighed vil støjen herfra ikke overskride de gældende vejledende grænseværdier for vejstøj.

Anvendelse	Vejledende støjgrænse
Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser)	53 dB
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser)	58 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Lugt og luftforurening

Der er ingen væsentlig luftforurening eller lugtgener fra planlægningen, der kan påvirke omgivelserne eller forhold, der belaster lokalplanområdet med luftforurening.

Jordforurening

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger i landzone og sommerhusområder. Alle arealer indenfor landzone eller sommerhusområde kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Norddjurs Kommune.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Midtjyllands hjemmeside.

Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Norddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside:

Grundvand

Lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Lokalplanens anvendelse udgør ikke en væsentlig risiko for drikkevandsinteresser og grundvandet.

Miljøvurdering

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" - miljøvurderingsloven skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan og/eller et projekt antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" afsnit II.

Norddjurs Kommune har besluttet, at der skal udarbejdes en miljørapport for planlægningen. Det beror på, at planlægningen omfatter et populært naturområde, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, og at der i den indledende debat har været udtrykt bekymring for planlægningens påvirkning af miljøet.

Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet. Et ikke-teknisk resume af miljørapporten er vedlagt lokalplanen som bilag A. Den fulde miljørapport kan ses og hentes på kommunens hjemmeside.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter, der fortrænges eller aflyses med lokalplanen, fremgår af lokalplanbestemmelserne § 15.2.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af eller aflyses med lokalplanen.

Der er tinglyst en rådighedsservitut nr. 05.12.2011-1003152182 for en forsyningsledning, der kan have betydning for udnyttelsen af lokalplanens delområde 2. Denne servitut kan ikke aflyses eller fortrænges af lokalplanen. Dette forhold skal derfor afklares ved aftale med de påtaleberettigede ledningsejere AquaDjurs A/S.

Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropria-

tionen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

For at der kan ske ekspropriation, skal en række betingelser være opfyldt – herunder:

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

For flere oplysninger se: Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Tilladelser efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Kystdirektoratet

Museumsloven

Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Østjylland underrettes, jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløb af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst i ét år.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

For at der kan ske ekspropriation, skal en række betingelser være opfyldt – herunder:

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

For flere oplysninger se: [Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven](#).



Eksisterende klitområde ved delområde 1.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplanen fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven. Lokalplanens juridiske retsvirkninger fremgår af § 18.

Forslag til Lokalplan nr. 134-707.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af rekreative anlæg efter den forsøgstilladelse, som er givet til projektet Fjellerup Udvikling;
- 1.2 at sikre anlæggenes indpasning i det lokale miljø;
- 1.3 at fastlægge anlæggenes placering i udlagte delområder langs Fjellerup Strand.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:
 - Delområde 1: dele af matr. nr. 64b, 34k, Fjellerup By, Fjellerup samt umatrikuleret strandareal.
 - Delområde 2: dele af matr. nr. 11u, 11t, 11x, Fjellerup By, Fjellerup samt umatrikuleret strandareal.
 - Delområde 3: matr. nr. 9ai Fjellerup By, Fjellerup.
 - Delområde 4: matr. nr. 25ds og del af 21ct Fjellerup By, Fjellerup samt umatrikuleret strandareal.samt alle parceller, der efter den 1. november 2025 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 1 og 2.
- 2.3 Lokalplanområdets delområde 1, 3 og 4 ligger i landzone. Delområde 2 ligger delvist i sommerhusområde. Areal i sommerhusområde fremgår af kortbilag 1b.
- 2.4 Lokalplanområdet fastholdes i landzone og sommerhusområde.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreative formål.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til anlæg for leg og ophold i form af nedgravede "bundgarnspæle", der kan være forbundene af balcebomme, tovværk, net og lignende

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til broer med badeanlæg samt opholds- og legeanlæg.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til café, restaurant, faciliteter for overnatning, mindre butikker og erhverv til servicering af turister og områdets gæster, muligheder for events og lignende. Der kan desuden etableres bro samt faciliteter for badning og vandsport samt slæbested inden for rammerne af det eksisterende slæbested i delområdet.
- Som sekundær bebyggelse kan desuden etableres lette bygninger som fx badehuse, grejhuse, madpakkehus, opbevaring samt salg af is, snacks og drikkevarer.
- 3.5 Delområde 4 må kun anvendes til samlingsplads for aktiviteter som ophold og leg, vandsport samt anlæg til kystsikring.
- I det eksisterende "ishus" i delområde 4 kan der etableres ophold, udstillinger, events, rammer for fysisk aktivitet og lignende.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet desuden opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

§4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning

Ad. §4: Hermed gælder udstykningsloven.

§5 Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Stier inden for lokalplanområdet skal etableres som "trampestier".

For at muliggøre adgang til områderne for handikappede kan der etableres en sti i form af belægninger af træ eller lave træbroer frem til faciliteterne i hvert delområde

- 5.2 Der kan ikke etableres parkering for cykler og biler i lokalplanområdet.

Inden for delområderne 3 og 4 kan der dog etableres parkering for handikappede i tilknytning til Klitvej.

- 5.3 For overnatningsfaciliteter i området skal der inden for en afstand på 300 m fra faciliteten etableres det antal parkeringspladser for biler og cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog mindst etableres:

- 1 parkeringsplads for bil pr. værelse samt pr. fire sengepladser pr. sovesale i overnatningsfaciliteter
- 1 cykelparkering pr. værelse samt 2 cykelparkeringer pr. fire sengepladser på sovesale i overnatningsfaciliteter

Ad. 5.3: Det kan fx være i form at tinglyst ret til brugen af arealet eller en uopsigelig lejeaftale.

Parkeringspladserne kan etableres på anden grund inden for en afstand af 300 m, når der er sikret ret til blivende brug af dem.

- 5.4 Der kan kun etableres ledelys på stier i forbindelse med overnatningsfaciliteter, restaurant og café i delområde 3. Belysningen skal ske med armaturer med en lyspunktshøjde på maks. 60 cm, der kun retter lyset nedad mod gangarealet.

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Affaldsstationer i delområde 3 skal integreres i bebyggelsen inden for de udlagte byggefelt, som er vist på kortbilag 2.
- 6.3 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for delområde 1 skal installation med "bundgarnspæle" og plinte etableres i omfang og med placering efter principperne, som er vist på kortbilag 3a.
- 7.2 Inden for delområde 1 skal "bundgarnspæle" og plinte etableres indenfor og efter et modulnet på 150 x 150 cm, som vist i princippet på kortbilag 2a.
- 7.3 Inden for delområde 2 skal anlæg og bebyggelse til plads, broer, legeredskaber og bænke etableres i omfang og med placering efter principperne, som er vist på kortbilag 3b.
- 7.4 Inden for delområde 3 skal ny bebyggelse ligge inden for de byggefelt, som er vist på kortbilag 2c.
- 7.5 Den primære bebyggelse i delområde 3 skal ligge inden for byggefelt A, mens der kan etableres sekundær bebyggelse inden for byggefelt B.

Uden for byggefeltene må der kun etableres bænke, badebro slæbested samt pladsdannelse efter principperne, som er vist på kortbilag 3c.

- 7.6 Ny bebyggelse inden for delområde 3 skal udføres med en gulvkote på minimum 3 m (DVR 90), medmindre gulv og vægge er udført, så de tåler oversvømmelse.
- 7.7 Bebyggelse inden for delområde 3 må have en højde på max 11 m i op til to etager i forhold til et niveauplan, der fastsættes af byggemyndigheden i henhold til bygningsreglementet.
- 7.8 "Bundgarnspæle" må max have en højde på 2 m over naturligt terræn i forhold til et niveauplan, der fastsættes af byggemyndigheden i henhold til bygningsreglementet.
- 7.9 Tag på primær bygning inden for delområde 3 skal have en hældning på mindst 5 grader.

Kviste og mindre dele af taget, der højst udgør 50 % af tagfladen, må have andre taghældninger.

- 7.10 Inden for delområde 4 skal anlæg og bebyggelse til plads, broer, legeredskaber og bænke etableres i omfang og med placering efter principperne, som er vist på kortbilag 3d.
- 7.11 Det eksisterende ishus kan anvendes til nye formål, men kan ikke erstattes af ny bebyggelse.
- 7.12 Butikker inden for delområde 3, må have et samlet areal på højst 100 m².

§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

- 8.1 Pæle, broer, balancebomme og lignende skal udføres i træ.
- 8.2 Solnedgangsplads i delområde 2 må kun opbygges i lys beton eller som trækonstruktion.
- 8.3 Primær bebyggelse inden for byggefelt A i delområde 3 skal have facader, der fremtræder i teglmur, beton, beklædt med træ eller som pudset herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning.
- 8.4 Sekundær bebyggelse inden for byggefelt B i delområde 3 skal have facader i træ.
- 8.5 Bebyggelses facader skal fremstå i en af farverne hvid, grå, svenskrød, rå Siena, okker og i disse farvers blanding med sort og hvid. Sekundær bebyggelse kan desuden fremstå i sort farve. Træ, tegl og metal kan også fremstå i materialets naturlige farver.
- 8.6 Mindre bygningsdele, der udgør max 20% af den enkelte facade kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium samt i andre farver.
- 8.7 Solenergianlæg må kun etableres på bebyggelsens sydvendte tagflader efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede
 - Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed
 - De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende
- 8.8 Tage skal udføres med sort tagpap eller metalplader. De kan desuden udføres som tage dækket af egnet vegetation.
- 8.9 Sekundær bebyggelse inden for byggefelt B i delområde 3 skal udføres med tag dækket af egnet vegetation.

Ad. 8.8 og 8.9: Egnet vegetation er beplantning, som kan tåle anvendelsen til tagdækning som fx visse græstyper og sedumarter.

- 8.10 Inden for delområde 3 kan en tag-/facadekonstruktion efter princippet, som er vist på nedenstående illustration, desuden udføres som en samlet konstruktion, der fremtræder med beklædning i stål eller træ i en ensartet farve.



Illustration af princip for mulig ny tagkonstruktion på makrelfabrikken i delområde 3.

- 8.11 Inden for delområde 3 skal al skiltning ske med enkelte bogstaver med en højde på max 40 cm, der er placeret på muren i harmoni med bygningens opdeling i vinduer, døre og facadeflader eller placeres på vinduerne.
- 8.12 Inden for delområderne 1,2 og 4 må der kun opsættes skilte i form af mindre informationstavler med information og brug af området. Skiltene må have en højde på max 90 cm.
- 8.13 Bygninger og anlæg inden for lokalplanen skal udføres, så de kan tåle oversvømmelse eller være placeret højere end den forventede højvandsstand på 3 m (DVR 90).

§9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal fremstå som naturligt strandareal som det forekommer i lokalområdet.
- 9.2 Pladser inden for delområderne 3 og 4 må kun udføres af lys beton eller som træbelægning.
- 9.3 Inden for delområde 3 skal al oplagring ske inde i bygninger eller indhegnede og afskærmede arealer, som ligger inden for de byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.
- 9.4 Der kan ikke etableres ny beplantning i lokalplanområdet.

Ad. 9.4: Naturligt forekommende arter i strandområdet er fx: Sand-hjælme, marehalm, strand-snerle, strand-tusindgylden, strand-kål, strand-kvik, strand-mælde, havtorn og sandstar.

Der kan dog i forbindelse med anlæg etableres eller genetableres beplantning omkring bygninger og anlæg med arter, der er naturligt forekommende i området som del af klitter og strandeng, når det udgør overgang fra bebyggelse og/eller anlæg til det naturlige strandareal.

§10 Terrænregulering

10.1 Terrænregulering skal i princippet undgås og må højst være +/- 0,5 m.

Inden for delområde 3 kan der dog etableres større terrænregulering, når det er nødvendigt for sikring mod oversvømmelse.

§11 Miljøforhold

Ingen bestemmelser om miljøforhold.

§12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

12.1 der er sikret adgang til parkering til delområde 3 jf. § 5.3;

12.2 den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

Ad. 12.2: Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningssektors regler.

§13 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening

§14 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§15 Bonusvirkning

15.1 Lokalplanen erstatter jf. planlovens § 15, stk. 4 de landzonetiladelser jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for etablering af de bygninger og anlæg, som lokalplanen beskriver og muliggør .

15.2 Servitutter

15.3 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanen.

15.4 Følgende private tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen, da de er uforenelige med lokalplanens formål:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som aflyses med lokalplanen.

§16 Ophævelse af lokalplan

16.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 52, Område til sommerhus og offentlige formål, vedtaget den 17. juni 1999 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§17 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

17.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

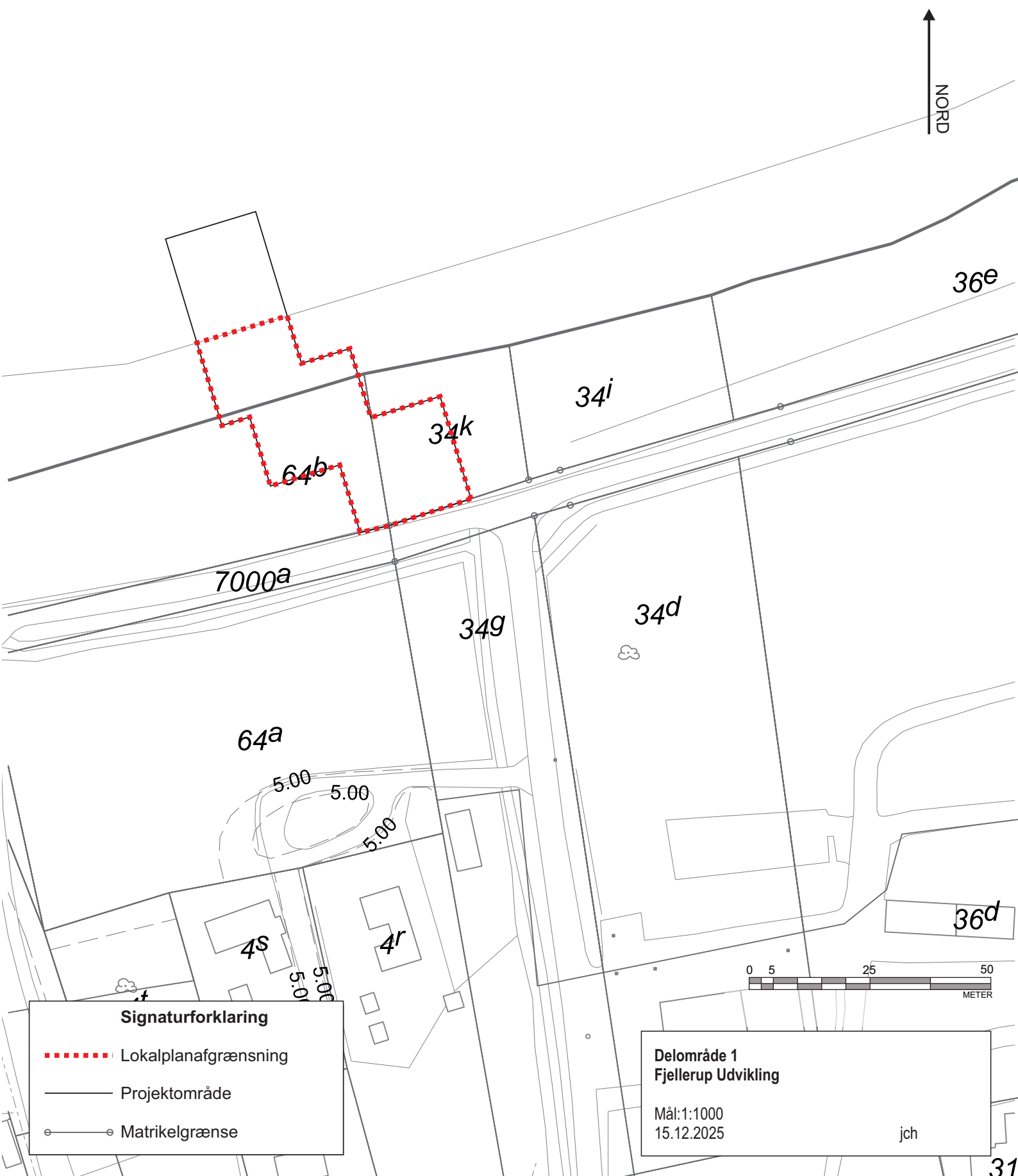
17.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

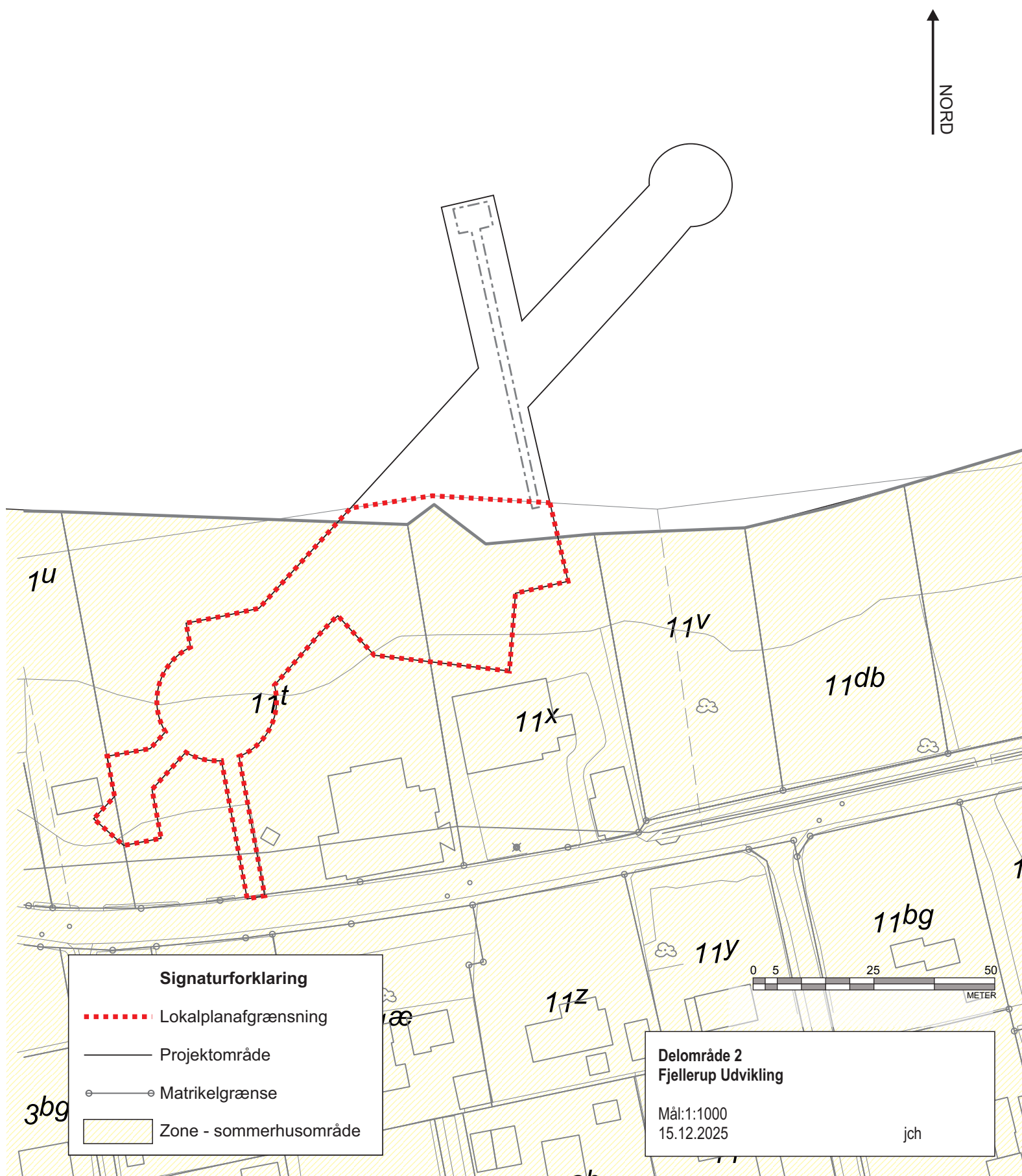
17.4 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Der henvises i øvrigt til planloven.

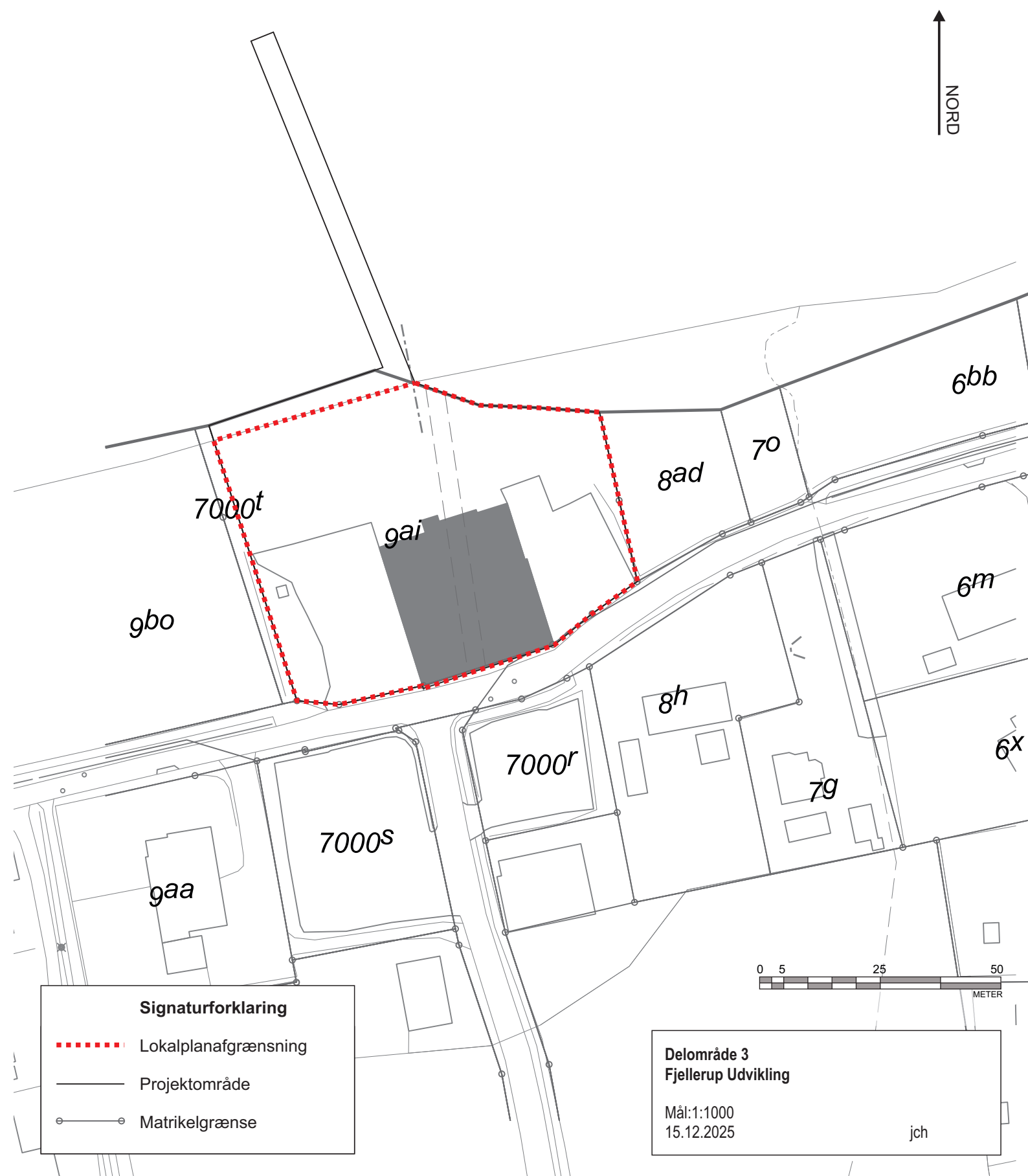
Kortbilag 1 a Område og matrikelkort - delområde 1 - Pælene



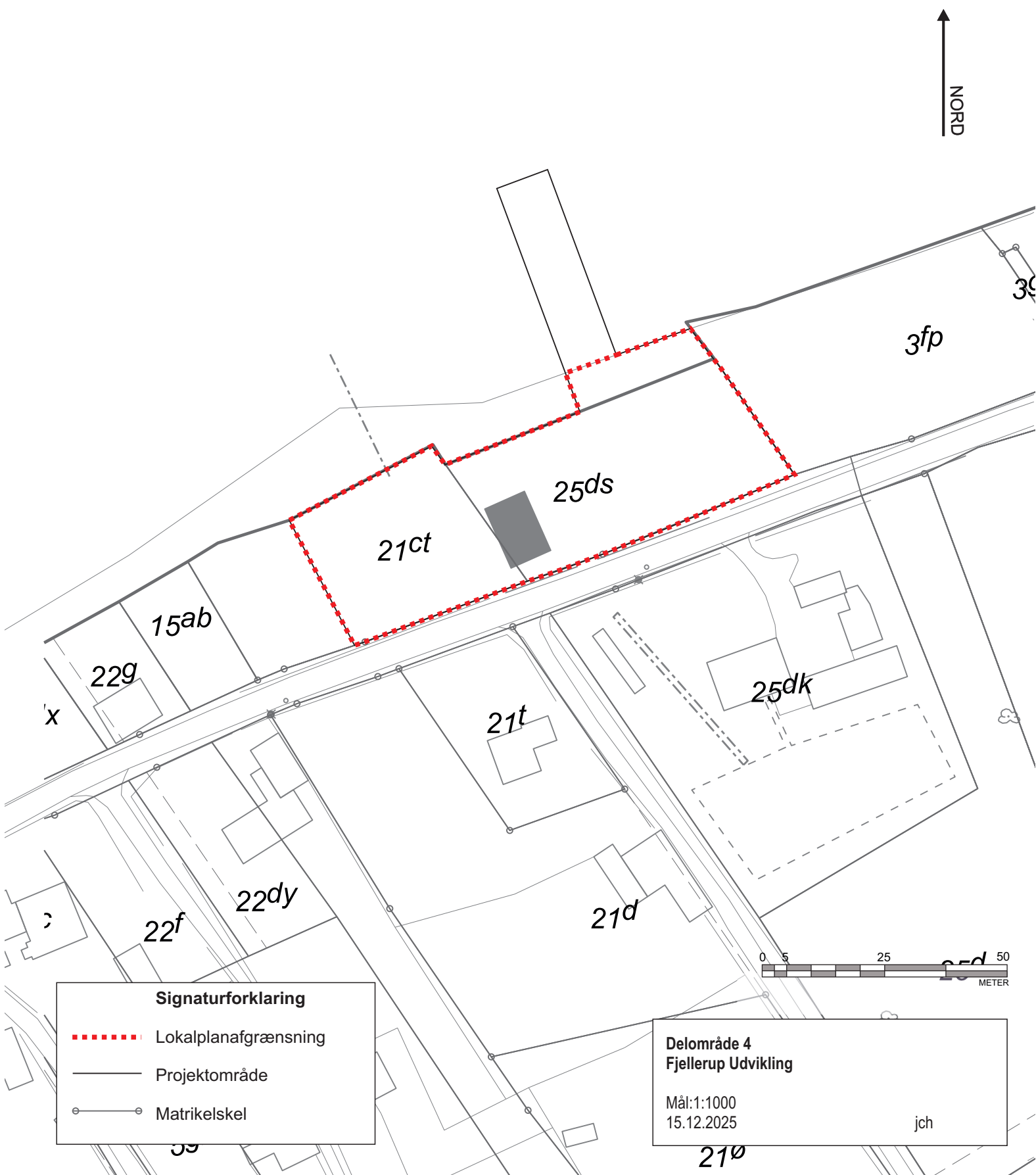
Kortbilag 1 b Område og matrikelkort - delområde 2 - Promenadebroen



Kortbilag 1 c Område og matrikelkort - delområde 3 - Makrelfabrikken



Kortbilag 1 d Område og matrikelkort - delområde 4 - Tæppet



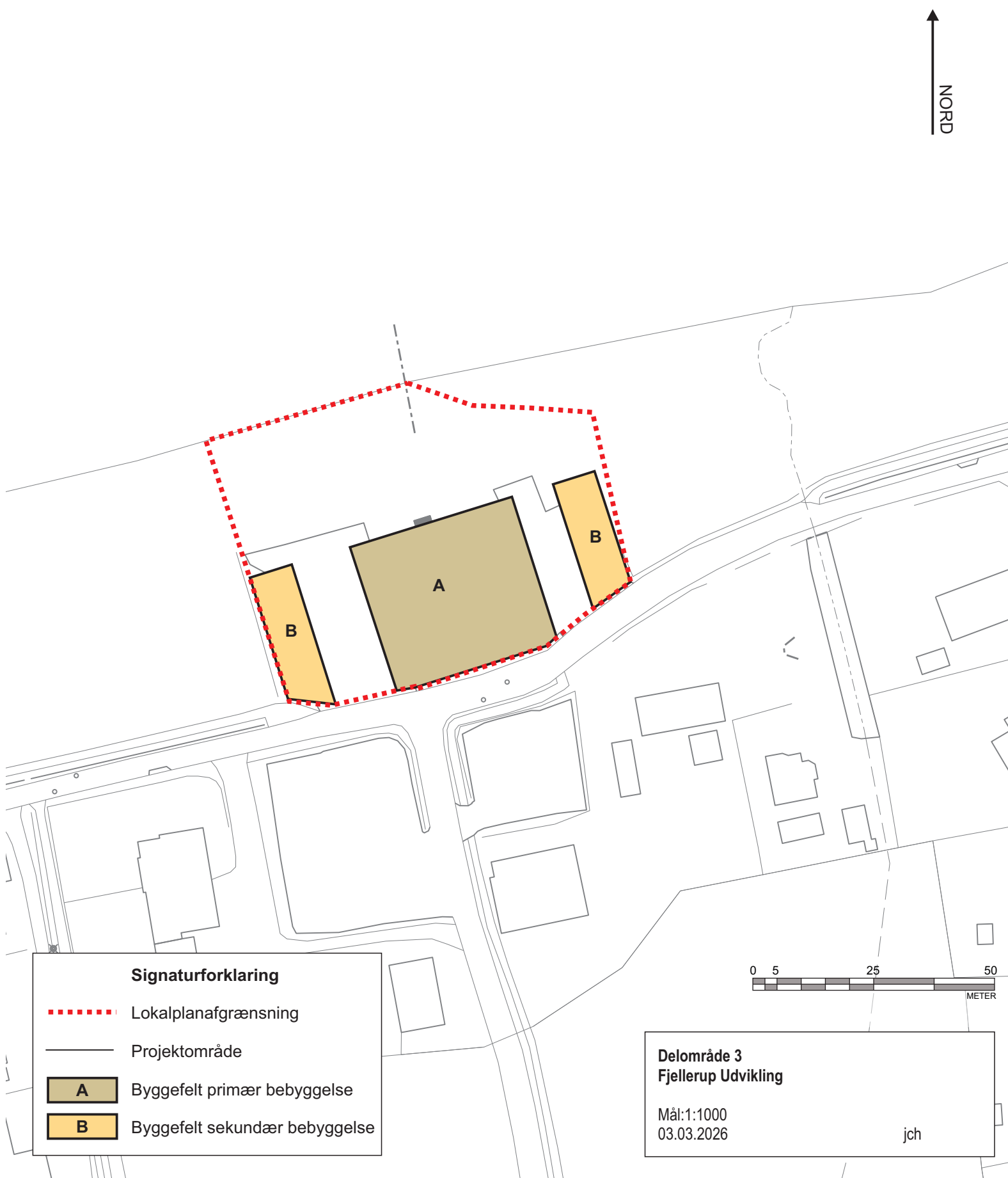
Kortbilag 2 a Anvendelse - delområde 1 - Pælene



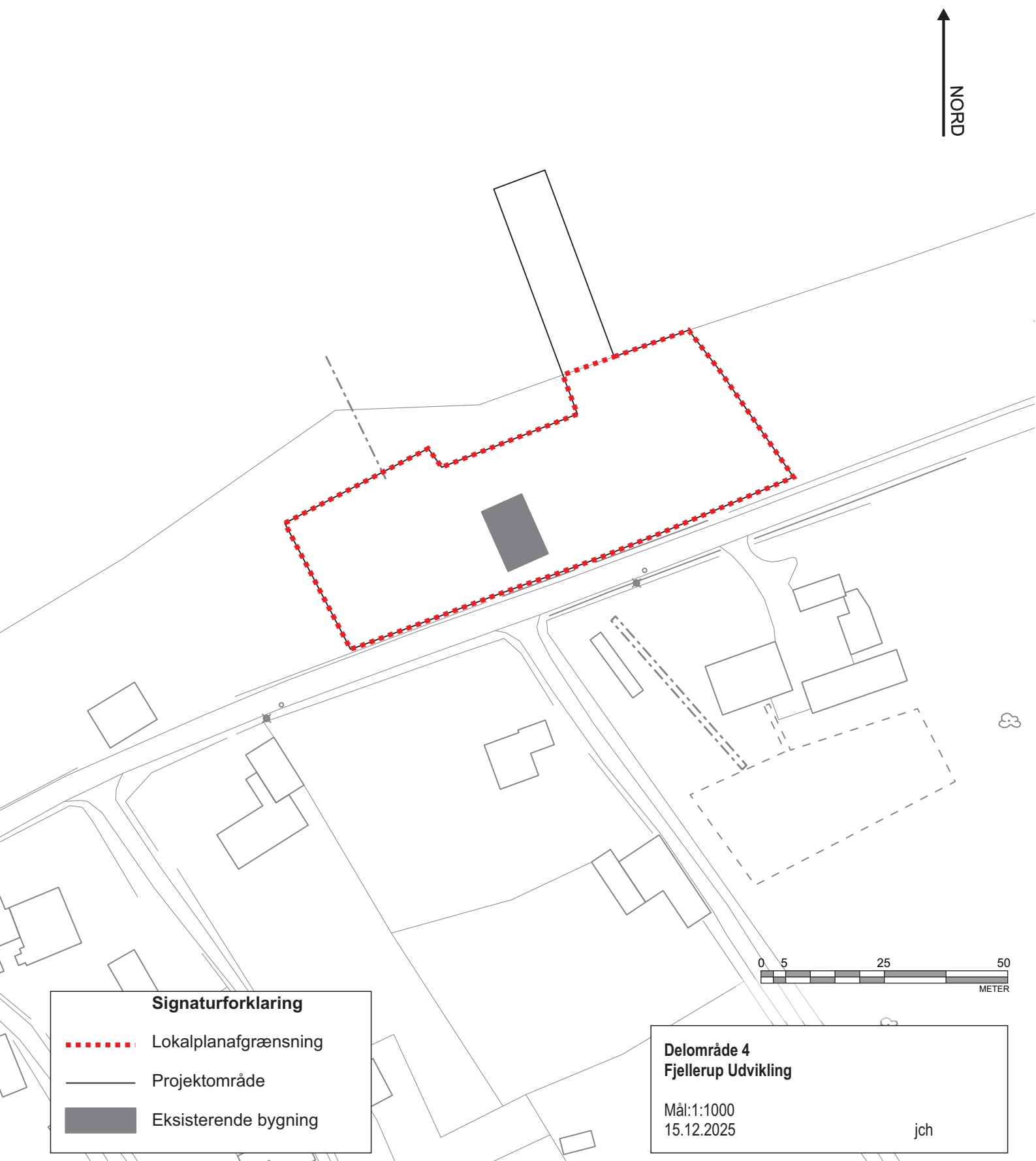
Kortbilag 2 b Anvendelse - delområde 2 - Promenadebroen



Kortbilag 2 c Anvendelse - delområde 3 - Makrelfabrikken



Kortbilag 2 d Anvendelse - delområde 4 - Tæppet



Kortbilag 3 a Illustrationsplan - delområde 1 - Pælene



Signaturforklaring

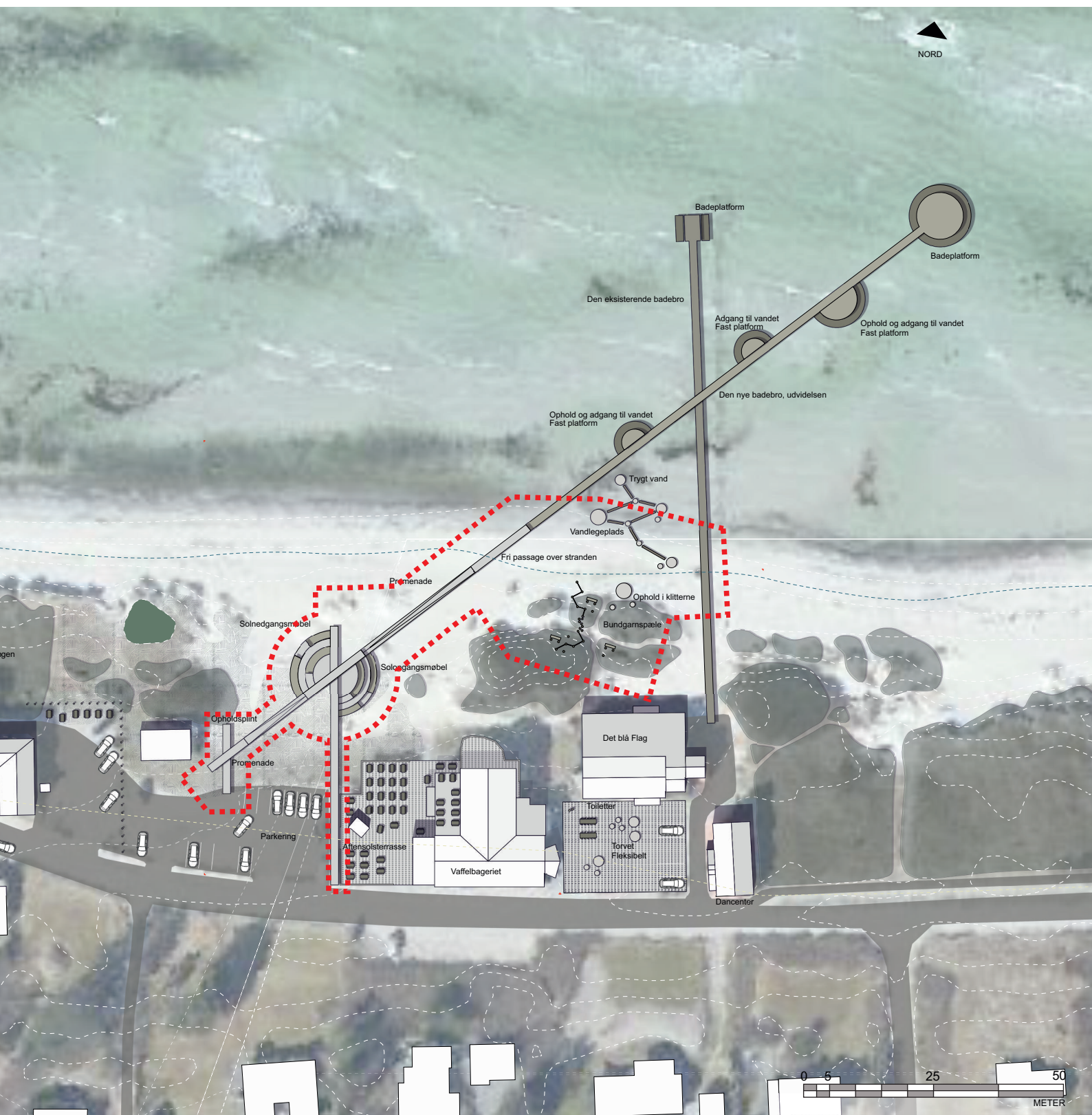
..... Lokalplanafgrænsning

Delområde 1 - illustrationsplan
Fjellerup Udvikling

Mål: 1:1.000
15.12.2025

jch

Kortbilag 3 b Illustrationsplan - delområde 2 - Promenadebroen



Signaturforklaring

..... Lokalplanafgrensning

Delområde 2 - illustrationsplan Fjellerup Udvikling

Mål: 1:1.000
15.12.2025

jch

Kortbilag 3 c Illustrationsplan - delområde 3 - Makrelfabrikken



Signaturforklaring

..... Lokalplanafgrænsning

Delområde 3 - illustrationsplan Fjellerup Udvikling

Mål: 1:1.000
11.02.2026

jch

Kortbilag 3 d Illustrationsplan - delområde 4 - Tæppet



Signaturforklaring

..... Lokalplanafrænsning

Delområde 4 - illustrationsplan Fjellerup Udvikling

Mål: 1:1.000
15.12.2025

jch

Bilag A - Miljørapport – ikke teknisk resumé

STATUS I OMRÅDER DER BLIVER BERØRT

Planområdet ligger ved Fjellerup Strand mellem stranden og Klitvej. Området er præget af sommerhuse og turisme. Det er udpeget med bevaringsværdigt landskab og geologisk bevaringsværdi i form af strandlandskabet.

Planområdet ligger op til naturværdier i natura 2000-område ud for vandkanten. Det omfatter udlagt potentielt naturområde og økologiske forbindelse og et begrænset hedeareal, som er beskyttet natur. Der er registreret enkelte beskyttede arter i lokalområdet.

Der er ingen kulturarvsværdier, men området har historisk betydning med udvikling fra tidligere bundgarnsfiskeri til senere som turismeområde.

Eksisterende, relevante miljøproblemer

Den eksisterende trafik er begrænset, men stiger i højsæsonen.

Trafikken medfører en vis støjpåvirkning - især i højsæsonen, men vurderes at være under den gældende grænseværdi.

Der risiko for oversvømmelse ved høj vandstand og ved stormflod.

OVERORDNEDE MILJØMÅL

Planen berører overordnede miljømål, om:

- Beskyttelse og styrkelse af natur, landskab og kystområder.
- Forbedret adgang til natur og strande.
- Bevaring af geologiske og kulturhistoriske værdier.
- Klimatilpasning og beskyttelse af drikkevand og vandmiljø.

Planlægningen vurderes ikke at hindre opfyldelse af disse mål.

ALTERNATIVER TIL PLANEN

Hvis planlægningen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis planen ikke gennemføres, forbliver området som nu med kun begrænset udvikling inden for rammerne af Lokalplan nr. 52.

Andre undersøgte alternativer

Der er ikke undersøgt andre placeringer, da projektet bygger på stedbundne kvaliteter og en konkret tilladelse til planlægning i det aktuelle område.

PLANLÆGNINGENS MILJØPÅVIRKNINGER

Befolkning og menneskers sundhed

Trafik

Planlægningen forventes at medføre en stigning i besøgstallet på ca. 13–15 %, hvilket kan øge trafikken med op til 62 % i højsæsonen.

Påvirkningen vil være væsentlig og kan kræve etablering af afværgeforanstaltninger parkeringsanlæg ved tilkørselsveje, tekniske forbedringer og udbygning af færdselsarealer i takt med trafikudviklingen.

Støj

Trafikstøj kan i takt med trafikudviklingen ventes at stige og måske nå op over grænseværdierne. Påvirkningen kan visse steder blive moderat til væsentlig.

Påvirkningen kan afværges med centrale parkeringsanlæg, hastighedsdæmpning, støjdæmpende vejbelægning og støjværn i takt med behovet.

Rekreative muligheder og sundhed

Flere faciliteter til friluftsliv, vandsport og kulturaktiviteter giver positiv påvirkning af sundhed og livskvalitet.

Biologisk mangfoldighed

Naturbeskyttelse

Påvirkningen af nærliggende natura 2000-områder vurderes at være ubetydelig.

Beskyttet natur i form af hedeareal berøres i meget lille omfang og påvirkningen vurderes at være ubetydelig til mindre.

Påvirkningen inden for strandbeskyttelseslinjen vurderes at være mindre.

Plante- og dyreliv

Der er inden for de seneste 10 år registreret følgende særligt beskyttede arter - såkaldte bilag IV-arter: marsvin, markfirben, odder, flagermus og strandtudse. Påvirkningen af flagermus og markfirben er nærmere undersøgt, da de kan forekomme inden for planområdet. Det vurderes, at planlægningens påvirkningen af disse arter er ubetydelig.

Der er registreret andre beskyttede arter i lokalområdet, hvor påvirkningen af planlægningen også vurderes at være ubetydelig.

Landskab og bymiljø

Da planlægningen primært muliggør udbygningen af bestående anlæg samt kun i mindre grad åbner for nye anlæg vurderes påvirkningen af landskab og bymiljø at være mindre til moderat.

Kulturarv

Området omfatter ingen væsentlige kulturhistoriske værdier.

Hvis der under anlægsarbejde stødes på forhistoriske fund, vil museumsloven sikre, at fundene udgraves, før byggeri eller anlægsarbejde kan fortsætte. Risikoen for påvirkning af arkæologi fra planlægningen vurderes at være ubetydelig til mindre.

Klimatilpasning

Oversvømmelsesrisiko håndteres med krav til fremtidigt bygger og påvirkningen vurderes at være mindre.

Klima

Klimabelastning fra anlægsarbejde og øget biltrafik kan begrænses med grøn teknologi og elektrificering. Påvirkningen vurderes at være ubetydelig til mindre.

Ressourcer og affald

Ressourceforbruget er begrænset og kan mindskes ved genanvendelse af eksisterende bygninger.

Affald håndteres efter kommunens regulativ.

Miljøpåvirkning af planlægningen fra ressourceforbrug og affaldshåndtering vurderes at være mindre.

Materielle goder

Projektet forventes at styrke lokal økonomi, turisme og bosætning. Planlægningens påvirkning vurderes at være positiv.

Indbyrdes forhold mellem miljøpåvirkningerne

Det vurderes, at det indbyrdes forhold mellem miljøpåvirkningerne ikke vil medføre større samlet miljøpåvirkning end de enkelte miljøpåvirkninger vil gøre hver for sig.

OVERVÅGNING

Der vurderes ikke at være behov for yderligere overvågning af miljøpåvirkningen end den lovpligtige tilsynspligt i forbindelse med varetagelse af lovgivningen.

BEGRÆNSNINGER I MILJØRAPPORTEN

Miljørapporten er udarbejdet på grundlag af kendte, eksisterende oplysninger.

Der er ikke lavet nye undersøgelser af bl.a.: trafikfordeling og støj-påvirkningen fra trafik.

