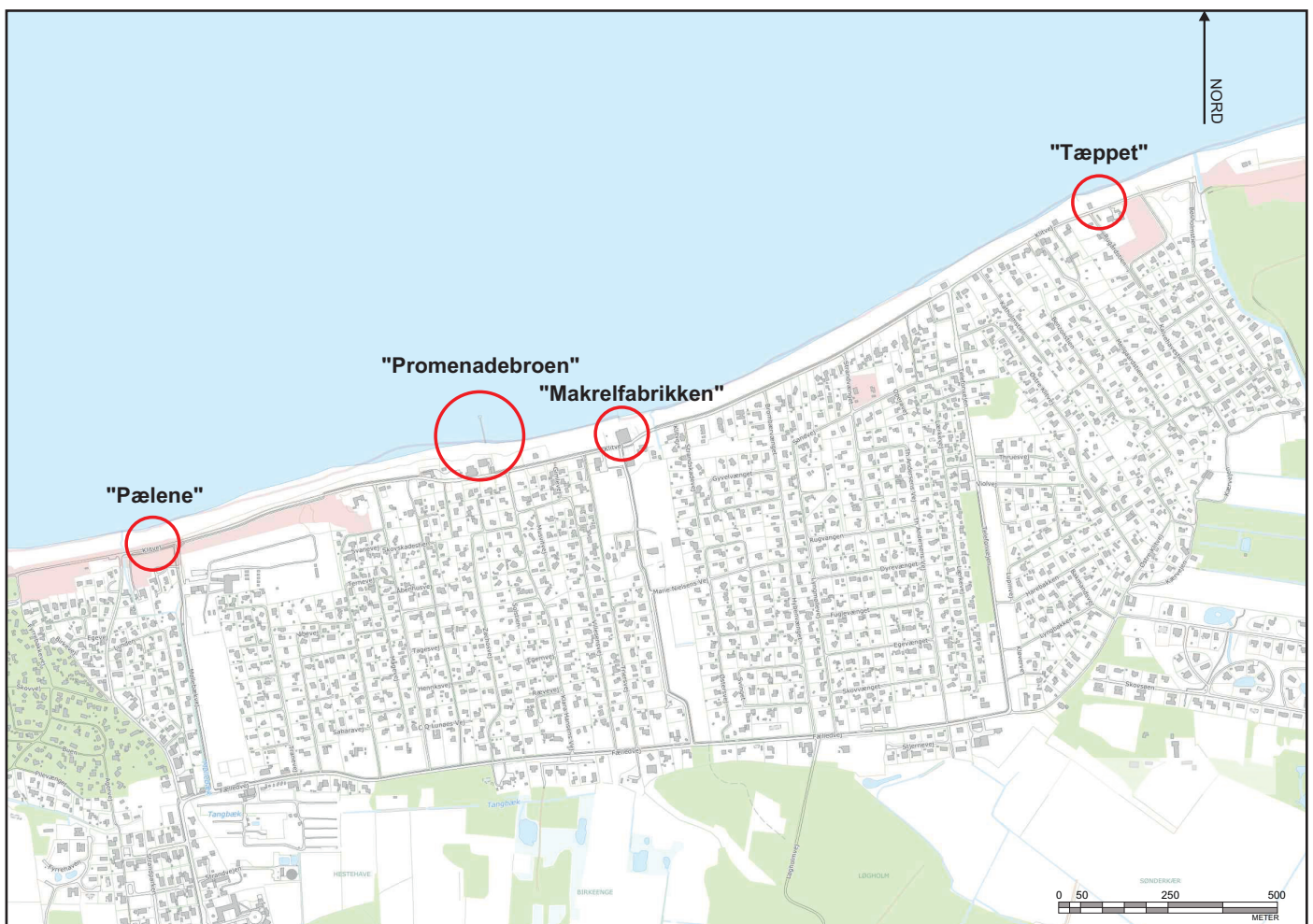


Norddjurs Kommune

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2025

Fjellerup udvikling - rekreative muligheder ved Fjellerup Strand



Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen.

Ønsker kommunalbestyrelsen at ændre kommuneplanen, kan man lade et tillæg til planen udarbejde for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområde kan kommunalbestyrelsen fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal arbejde for at virkeliggøre kommuneplanen. Det betyder, at Norddjurs Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Læsevejledning

Et kommuneplantillæg består af:

En **redegørelse** som beskriver baggrund og formål med kommuneplantillægget samt forholdet til kommuneplanens mål og indsatser. Her redegøres også for forholdet til overordnet planlægning og lovgivning, som berøres af tillægget.

Retningslinjer hvis tillægget berører kommuneplanens gældende retningslinjer om f.eks. infrastrukturanlæg, landskabelige bevaringsområder, vandmiljø og bymønster eller tillægget fastlægger nye retningslinjer

Rammer som fastlægger den overordnede udnyttelse af et område. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen.

Rammekort som viser rammeområdets afgrænsning.

Indhold

Fjellerup udvikling - rekreative muligheder ved Fjellerup Strand.....	1
---	---

Om kommuneplantillæg

Retsvirkninger.....	2
Læsevejledning.....	2

Redegørelse

Baggrund og formål.....	4
Indhold.....	4
Anden planlægning og lovgivning.....	5
Miljøvurdering.....	6
Kystnærhedszonen.....	7

Retningslinjer

Rammer

Eksisterende rammeområder.....	8
Nye rammeområder.....	10

Redegørelse

Baggrund og formål

Der udarbejdes en Lokalplan nr. 134-707 for at muliggøre udviklingsprojektet for Fjellerup Udvikling, som skal 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 den videre udvikling af området ved øget synlighed og bibringelse af kvaliteter, der styrker områdets profil.

Projektet udgøres af fire "nedslag" langs Fjellerup Strand. 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.

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.

4 "Tæppet",

En pladsdannelse på stranden skal forbinde byen, bebyggelsen Thomasminde og vandet. Pladsen skal indeholde opholdsareal, badebro 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.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre dette projekt med ændring af kommuneplanen og udarbejdelse af lokalplan.

Indhold

De fire områder kræver hver en ny kommuneplanramme. Et af områderne - "promenadebroen" ligger i rammeområde 07-1-S til sommerhusformål, mens et område - "Makrelfabrikken" ligger inden for

rammeområde 07-1-O. To af områderne - "Pælene" og "Tæppet" er ikke omfattet af gældende kommuneplanrammer.

Kommuneplantillægget fastlægger nye rammeområder, som kan rumme de fire nedslag, der i Lokalplan nr. 134-707 er fastlagt som delområder. Rammeområderne udlægges til rekreative formål og sommerhusområde, som kan rumme lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

De nye rammeområder medfører, at de eksisterende rammeområder 07-1-S og 07-1-O ændres i afgrænsningen med kommuneplantillægget.

Anden planlægning og lovgivning

International naturbeskyttelse

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 - 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, odde 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

Strandbeskyttelseslinjen

De nye rammeområder 07-3-F, 07-7-S, 07-4-F og 07-5-F ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

De ændrede rammeområder 07-1-S og 07-1-O ligger delvist inden for strandbeskyttelseslinjen.

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

Beskyttet natur

Det nye rammeområde 07-3-F omfatter beskyttet natur i form af hedeareal.

Det ændrede rammeområde 07-1-S omfatter beskyttet natur i form af hedeareal og engareal.

Der må ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttet natur, før der er opnået dispensation hertil fra Naturbeskyttelsesloven af Norddjurs Kommune.

Miljøvurdering

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.

Planlægningen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet.



Fjellerup Strand set mod nord.

Kystnærhedszonen

Rammeområderne 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.

Retningslinjer

Kommuneplantillægget omfatter udpegede arealinteresser i kommuneplanen, som der er fastlagt retningslinjer for:

Kommuneplantillægget omfatter et område, som er udpeget som økologisk forbindelse.

Stranden er udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi.

Hele Fjellerup Strand er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Strandarealet ved Fjellerup Strand er udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde.

Kommuneplantillægget ændrer ikke kommuneplanens retningslinjer.

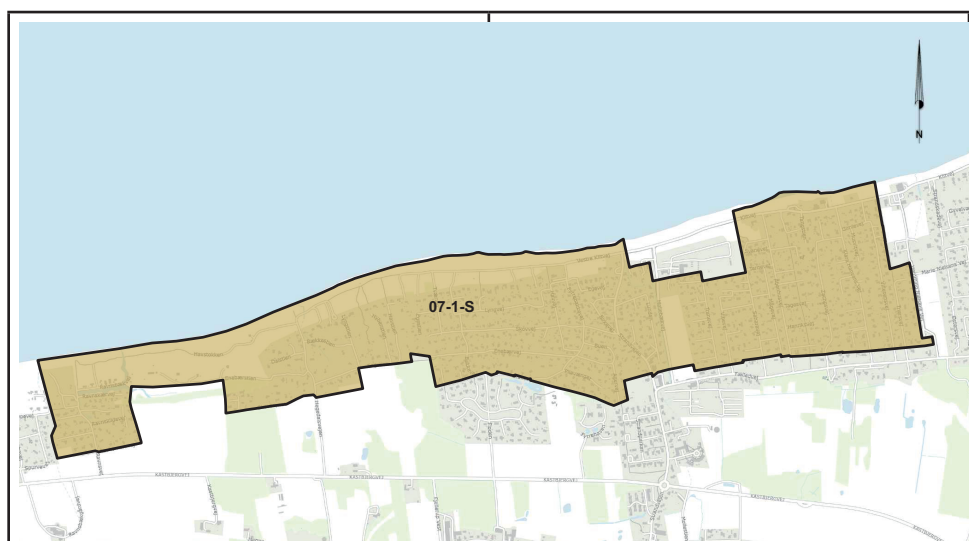
Der skal i lokalplanlægningen redegøres for overholdelse af disse retningslinjer.

Rammer

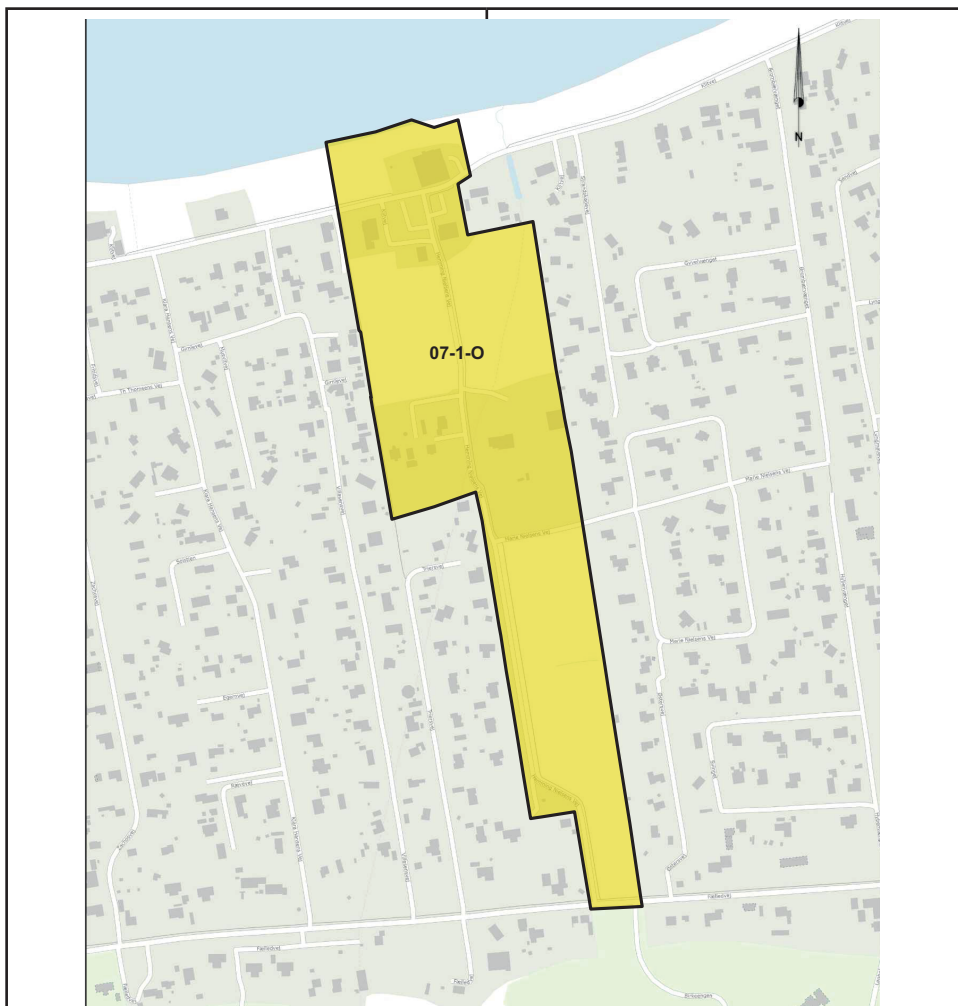
Eksisterende rammeområder

De eksisterende rammeområder, der ændres med kommuneplantillægget.

07-1-S - Hegedal/Fjell.Str.Vest - eksisterende rammeområde



Plannummer	07-1-S
Plannavn	Hegedal/Fjell.Str.Vest
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	15 % beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max etageantal	1
Max bygningshøjde m	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

**07-1-O - Areal ved Hemming Nielsens Vej
- eksisterende rammeområde**

Plannummer	07-1-O
Plannavn	Areal ved Hemming Nielsens Vej
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max etageantal	1.5
Max bygningshøjde m	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

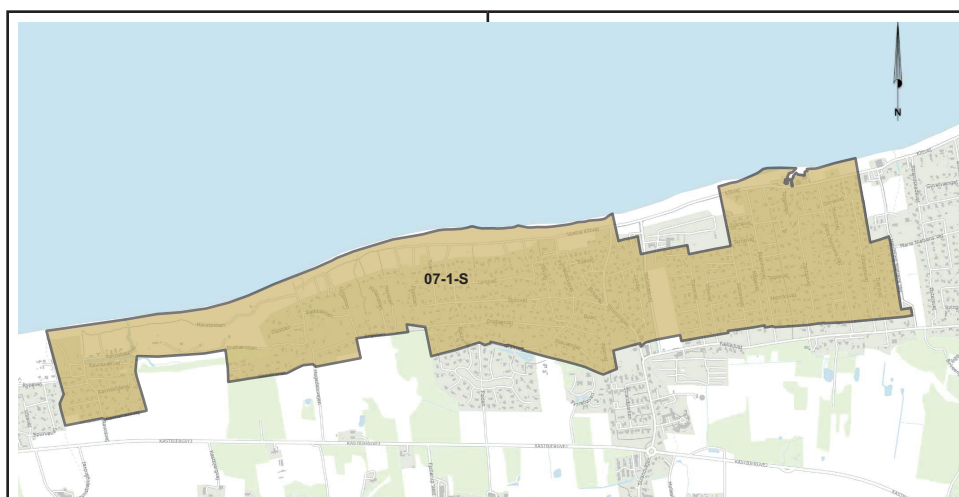
Nye rammeområder

Kommuneplantillægget udlægger nye rammeområder til rekreative formål, som kan rumme delområderne i Lokalplan nr. 134-707.

De nye rammeområder medfører, at de eksisterende rammeområder 07-1-0 til offentlige formål reduceres samt at rammeområde 07-1-S til sommerhusområde deles i to rammeområder med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 03. Rammebestemmelserne for de eksisterende rammer ændres ikke.

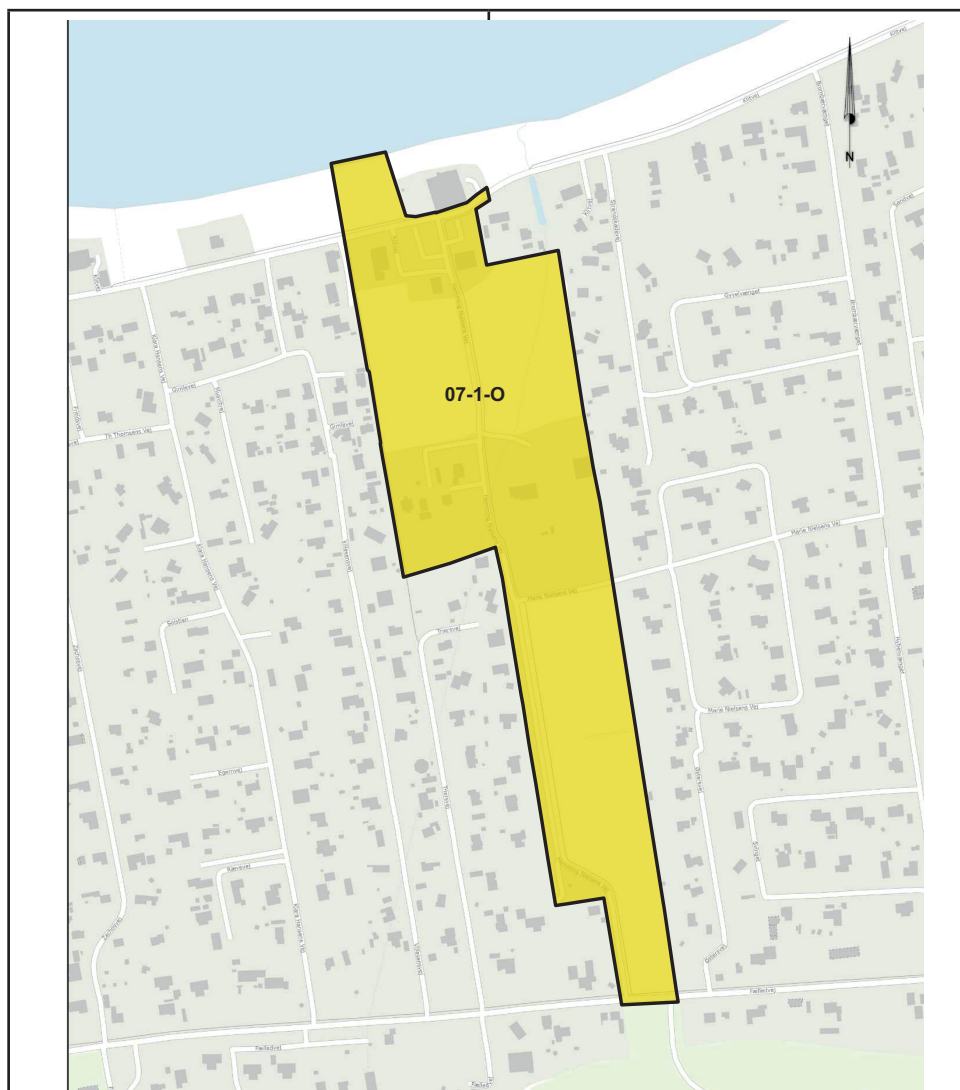
Kommuneplantillæg nr. 03 udlægger nye rammeråder: 07-3-F, 07-4-F, og 07-5-F til rekreative formål samt 07-7-S til sommerhusformål.

07-1-S - Hegedal/Fjell.Str.Vest - ændret rammeområde

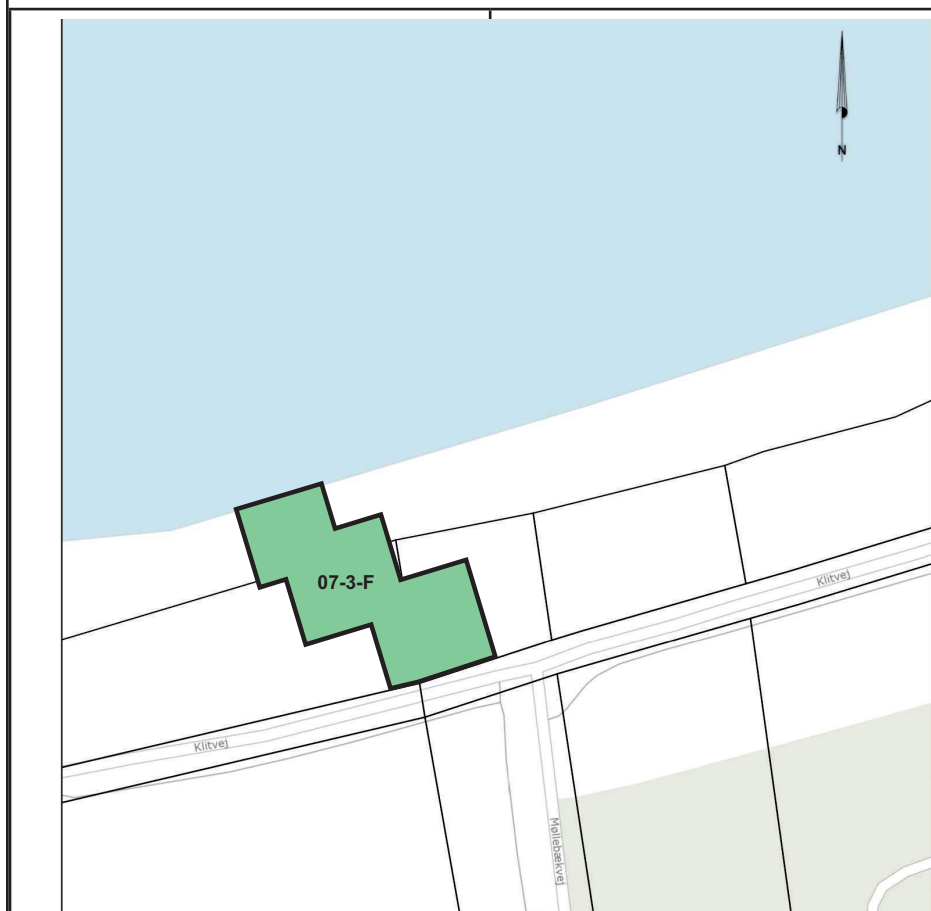


Plannummer	07-1-S
Plannavn	Hegedal/Fjell.Str.Vest
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	15 % beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max etageantal	1
Max bygningshøjde m	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

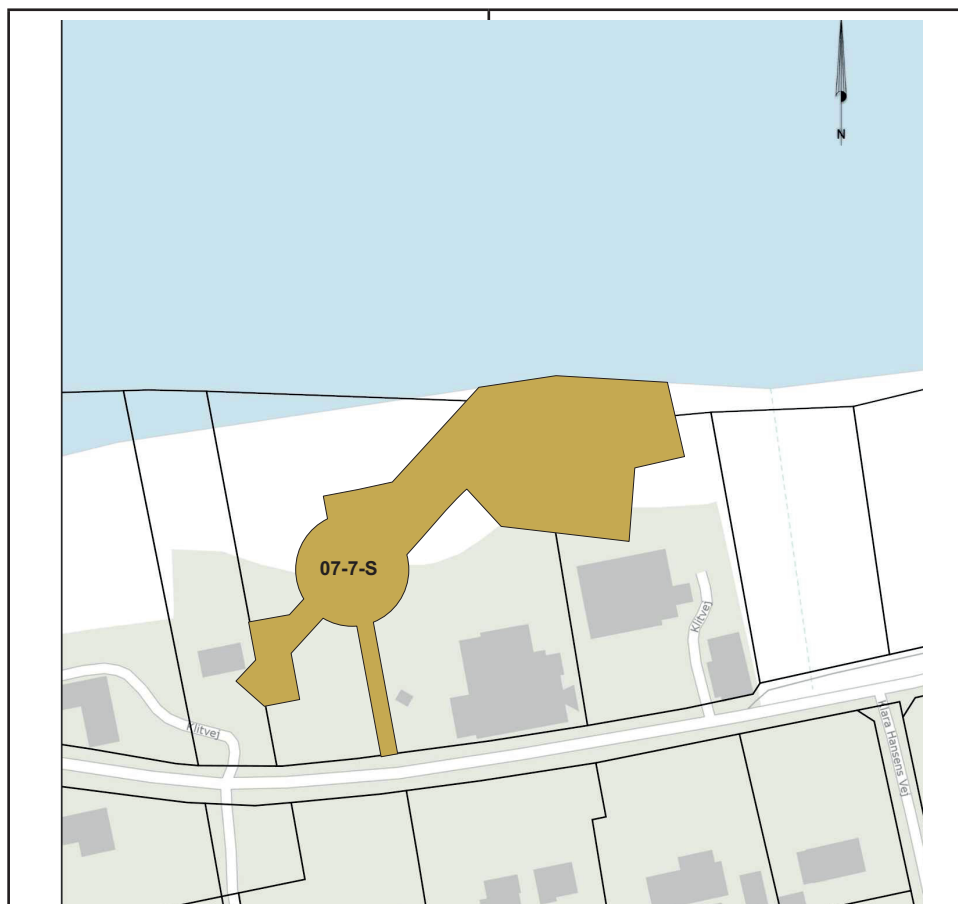
07-1-O - Areal ved Hemming Nielsens Vej - ændret rammeområde



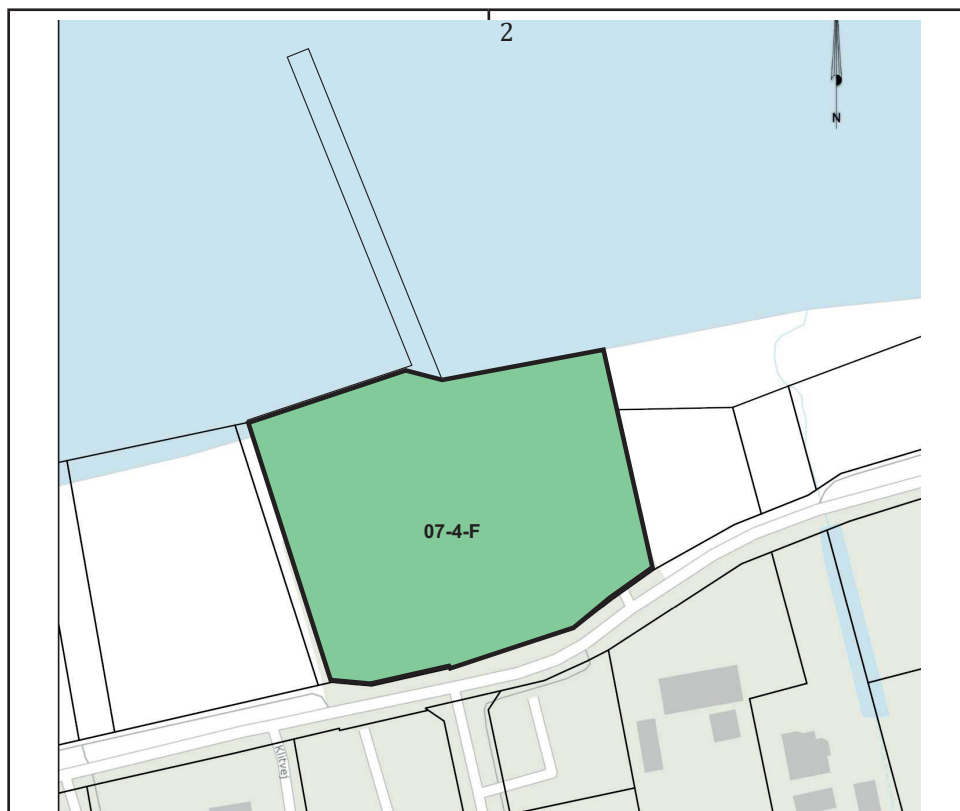
Plannummer	07-1-O
Plannavn	Areal ved Hemming Nielsens Vej
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max etageantal	1.5
Max bygningshøjde m	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

07-3-F - Fjellerup Strand - Pælene - nyt rammeområde


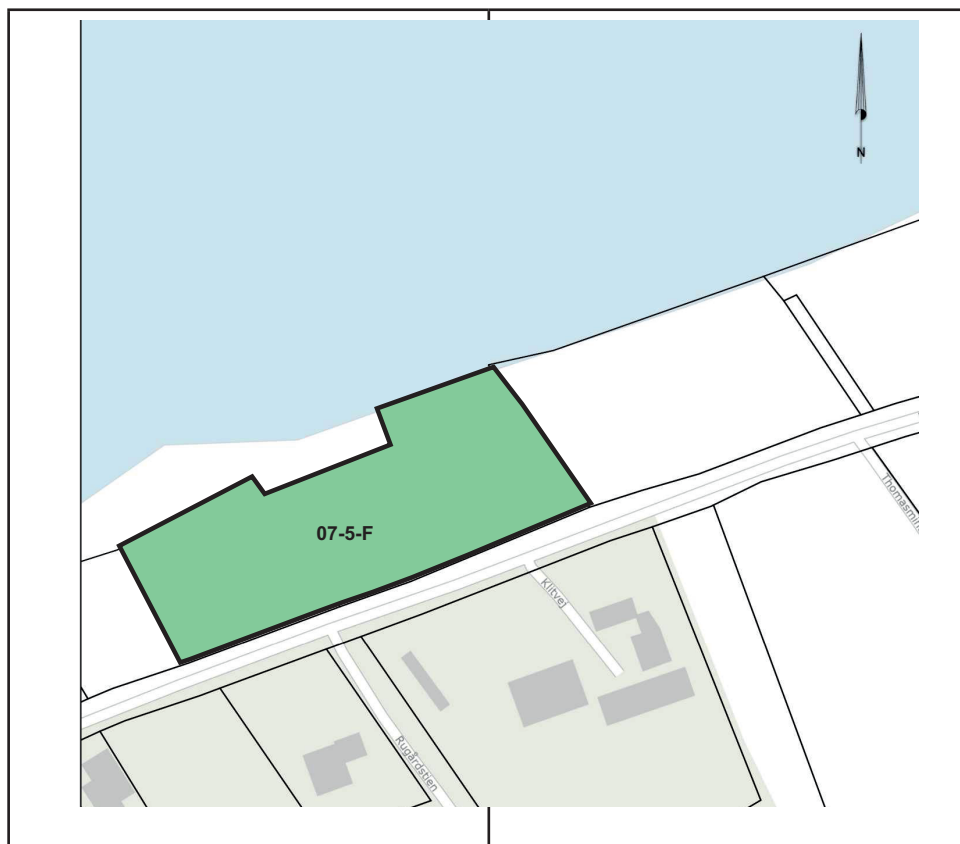
Plannummer	07-3-F
Plannavn	Fjellerup Strand - Pælene
Generel anvendelse	Rekreative formål
Specifik anvendelse	Ferie- og fritidsformål - se note
Fremtidig zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	-
Max etageantal	-
Max bygningshøjde m	-
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Note: Specifik anvendelse uddybet	Anlæg til aktivitet, leg og ophold i form af bl.a. lege- og sportsredskaber, bænke og lignende.

07-7-S - Fjellerup Strand - Promenadebroen - nyt rammeområde

Plannummer	07-7-S
Plannavn	Fjellerup Strand - Promenadebroen
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Ferie- og fritidsformål - se note
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	-
Max etageantal	-
Max bygningshøjde m	-
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Note: Specifik anvendelse uddybet	Anlæg til aktivitet, leg og ophold i form af bl.a. lege- og sportsredskaber, bade- og promenadebro og lignende.

07-4-F - Fjellerup Strand - Makrelfabrikken - nyt rammeområde


Plannummer	07-4-F
Plannavn	Fjellerup Strand - Makrelfabrikken
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og fritidsformål - se note
Fremtidig zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelse	Bebyggelse kan kun ske inden for rammerne af eksisterende bebyggelse samt sekundær bebyggelse, som fastlagt i en lokalplan for rammeområdet.
Max etageantal	2
Max bygningshøjde m	11 m
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Note: Specifik anvendelse uddybet	Faciliteter for turister som fx café, restaurant, faciliteter for overnatning, mindre butikker og erhverv til service-ring af turister og områdets gæster, muligheder for events og lignende. Der kan desuden etableres bro samt faciliteter for badning og vandsport.

07-5-F - Fjellerup Strand - Tæppet - nyt rammeområde

Plannummer	07-5-F
Plannavn	Fjellerup Strand - Tæppet
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og fritidsformål - se note
Fremtidig zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelse	Området kan bortset fra nedenstående anlæg ikke bebygges.
Max etageantal	-
Max bygningshøjde m	-
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Note: Specifik anvendelse uddybet	<p>Faciliteter for information om området, samlingsplads for aktiviteter som ophold og leg, vandsport samt anlæg til kystsikring.</p> <p>I det eksisterende "ishus" kan der etableres udstillinger, events, rammer for fysisk aktivitet og lignende.</p>

