

Endelig vedtagelse af Lokalplan 140-707 - ny dagligvarebutik i Fjellerup

25/5947 Åben Sag

Sagsgang

NMT, ØK, KB

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 og Lokalplan nr. 140-707 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. februar 2026 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 24. februar til den 21. april 2026.

Der er i den offentlige høring indkommet 29 høringssvar.

Der skal tages stilling til endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Kommuneplantillæg nr. 6 og Lokalplan nr. 140-707.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for centerformål i form af én dagligvarebutik, herunder varemodtagelse, varegård, støjafskærmning, affaldsstationer, mindre bygninger til udendørs udstillede varer, kundevogne, overdækket cykelparkering, bilparkering mm.

Lokalplanen fastlægger, at dagligvarebutikken maksimalt må være 1200 m², som Planloven giver mulighed for. Det er bygherres forventning, at butikken bliver 1040 m². Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan indpasses liberale erhverv og service i bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens placering med et byggefelt, dog kan mindre bygninger placeres udenfor byggefeltet.

Lokalplanen giver mulighed for opstilling af én pylon ved Kastbjergvej med en maksimal bredde på 1,5 meter og en maksimal højde på 6 meter, samt et henvisningsskilt ved Strandvejen med en maksimal bredde på 0,6 meter og en maksimal højde på 2,1 meter.

Der er foretaget en beregning af støjbelastningen fra dagligvarebutikken på de omkringliggende områder, herunder boligerne ved Gartnerengen. Støjberegningerne viser, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes ved, at der langs butikkens varelevering etableres en støjafskærmning mod boligerne ved Gartnerengen. Med de forventede antal vareleveringer viser beregningerne, at støjafskærmningen skal have en højde på 3 meter. Herudover skal etableres - langs butikkens parkeringsplads - et tæt hegn med en højde på maks. 1,8 m langs skellet mod boligerne ved Gartnerengen for at afskærme visuelt og begrænse støj- og lysgener fra parkeringspladsen.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret nødvendig støjafskærmning mod boligområdet ved Gartnerengen.

Lokalplanen sikrer, at området skal vejbetjenes fra Strandvejen. Lokalplanen fastlægger, at oversigtsarealer skal sikres efter gældende regler, ligesom lokalplanen stiller krav om manøvrearealer, så en 16,5 meter lang sættevogn kan vende eller betjene varegården uden uhensigtsmæssige bakkemanøvrer mod offentlige veje.

Lokalplanforslaget, der har været i offentlig høring, er vedlagt.

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for detailhandel på den ansøgte placering, idet området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført i den gældende Kommuneplan 2025, ikke er udlagt til detailhandel. For at give mulighed for den nye dagligvarebutik udpeger Kommuneplantillæg 6 den centrale del af Fjellerup som lokalcenter.

Indenfor lokalcentret må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 3.000 m², og det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 1.200 m² for dagligvare og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse. Formålet med redegørelsen er at opfylde kravene til redegørelse i Planloven, når der skal udlægges et lokalcenter, samt at bidrage som grundlag for en

politisk stillingtagen til planlægningen og til den offentlige debat om planforslaget. Redegørelsen indgår i forslag til kommuneplantillæg 6.

Forslag til kommuneplantillæg, der har været i offentlig høring, er vedlagt.

Klage over afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt

Afgørelsen om ikke-miljøvurderingspligt af planforslagene blev annonceret samtidig med offentliggørelse af planforslagene.

Afgørelsen er påklaget og afventer Klagenævnets behandling. Klagen vedrører manglende dokumentation for afgørelsen i form af selve miljø-screeningen. Det er forvaltningens vurdering, at klager ikke vil få medhold. Klagenævnet forventer at træffe afgørelse ultimo februar 2027.

Klagen er ikke tillagt opsættende virkning, hvorfor lokalplanen og kommuneplantillægget kan vedtages endeligt. Der er dog en vis usikkerhed forbundet med en endelig vedtagelse, idet der består en risiko for, at Klagenævnet mod forventning giver klager medhold.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er i den offentlige høring indkommet 29 høringssvar, herunder bl.a. fra de lokale købmænd, en underskriftindsamling og høringssvar med flere medunderskrivere. Høringssvarene er vedlagt i forlængelse af høringsnotatet.

Høringssvarene omhandler bl.a.:

- Detailhandel
 - Ønsker ikke eller advarer mod dagligvarebutikken,
 - Tvivler på detailhandelsredegørelsen
 - Positiv over for den nye dagligvarebutik
- Forurennet jord
- Cykel- og gangsti
- Visionsplan for Fjellerup
- Nedrivning af bygning
- Vedtagelse af planerne er besluttet på forhånd

I vedlagte høringsnotat er høringssvarene behandlet efter ovenstående emner, herunder forvaltningens forslag om hvorvidt de indkomne bemærkninger giver anledning til ændring af planforslagene.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2025.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at Lokalplan 140-707 - ny dagligvarebutik i Fjellerup og Tillæg 6 til Kommuneplanen 2025 vedtages endeligt.

Bilag:

1 -	Åben	Forslag til LP 140-707	(17933/26)	(H)
3878528				
2 -	Åben	Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 med	(17935/26)	(H)
3878530		detailhandelsredegørelse		
3 -	Åben	Oversigtskort med afgrænsning	(73005/25)	(H)
3811183				
4 -	Åben	Høringsnotat	(29502/26)	(H)
3894634				