Endelig vedtagelse af Lokalplan 134-707 og Kommuneplantillæg nr. 3 - Projekt Fjellerup Udvikling

25/3787 *Åben Sag*

Sagsgang

NMT, ØK, KB

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan nr. 134-707 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. april 2026 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 30. april 2026 til den 25. juni 2026.

Grundet en teknisk fejl på Plandata.dk er kommuneplantillæg nr. 3 ikke blevet offentliggjort på Plandata.dk. Derfor er det offentliggjort på ny den 2. juli med høringsfrist den 27. august 2026.

Der skal tages stilling til endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan nr. 134-707.

Lokalplanens indhold

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

Lokalplanen udlægger fire delområder og giver 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.

<u>Kommuneplantillæggets indhold</u>
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".

<u>Høringssvar og forslag til ændringer</u>
I forbindelse med høringsfasen er der indkommet 13 høringssvar, herunder et høringssvar fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV).

Høringssvarene er behandlet i vedlagte bemærkningsnotat. Bemærkningerne er systematiseret og inddelt i 14 kategorier, som er de indkomne høringssvars primære temaer. De 14 kategorier fremgår af bemærkningsnotat og er følgende:

- Lokalplan og kommuneplantillæg
- Pælene - delområde 1
- Promenadebroen - delområde 2
- Makrelfabrikken - delområde 3
- Tæppet - delområde 4
- Støj og andre gener
- Trafik, parkering, veje og stier
- Bebyggelse, anlæg og bymiljø
- Natur og landskab
- Strandbeskyttelse og kystpåvirkninger
- Miljøpåvirkninger og miljørapport
- Planens indvirkning på yngle- og rasteområder IV-arter
- Økonomiske forhold
- Øvrige bemærkninger.

Forvaltningen anbefaler jf. bemærkningsnotat, at høringssvarene giver anledning til følgende ændringer:

- Kommuneplantillægget rettes til med præcisering og henvisning til miljørapporten hvad angår planens indvirkning på yngle- og rasteområder - bilag IV- arter.
- Lokalplanen tilrettes, så den ikke omfatter del af ejendommen matrikel 11u. Projektet tilpasses, så det holder sig inden for 11t, Fjellerup By, Fjellerup. Kortbilag i lokalplanen tilrettes.
- Kobber udgår som muligt materiale i lokalplanens § 8.6.
- Illustrationen i lokalplanen, hvor der er indtegnet parkering ved Thomasminde tilrettes, så den ikke indikerer parkering på dette areal. Arealet er ikke omfattet af lokalplanen.
- Det præciseres i § 8, at materialekarakteren på ”Ishuset” ikke må ændres.
- Det præciseres i lokalplanen, at der ikke kan etableres andre former for belysning end ledelys langs stier i delområde 3.
- Lokalplanen tilføjes følgende bestemmelser, bebyggelse inden for byggefelterne B i delområde 3 må have en højde på max 5,5 m i højst én etage i forhold til et niveauplan, der fastsættes af byggemyndigheden i henhold til bygningsreglementet.

Vedlagt er forslag til lokalplanen og kommuneplantillæg, som har været i offentlig høring. Eventuelle ændringer vil blive indarbejdet efter Kommunalbestyrelsens beslutning.

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 nr. 134-707 og kommuneplantillæg nr. 3 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Bilag:

1 - 3876195	Åben	Forslag til Lokalplan 134-707	(16112/26)	(H)
2 - 3925920	Åben	Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3	(51885/26)	(H)
3 - 3876078	Åben	Miljørapport	(16061/26)	(H)
4 - 3929950	Åben	Bemærkningsnotat med høringssvar	(54766/26)	(H)