

Bolig- og Planstyrelsen  
v/ Spec.konsulent Jane Kragh Andersen

Afdeling: Byg og Miljø  
Dato: 03.12.2021  
Reference: Helen Carter  
Tlf.: 89 59 11 81  
E-mail: heca@norddjurs.dk  
Journalnr.: 21/12344

## Forsøgsprojekt "Fjellerup Strandliv" - ansøgning om mindre ændringer

Norddjurs Kommune har været i dialog med Bolig- og Planstyrelsen i løbet af 2021 vedrørende projektet "Fjellerup Strandliv", der er en del af forsøgsordningen for kyst- og naturturisme fra 2015. I 2020 blev der meddelt en forlængelse af forsøgstilladelsen indtil 2022. Som følge af denne dialog, ønsker Norddjurs Kommune nu at søge om mindre ændringer til forsøgstilladelsen.

### Overblik

Forsøgsprojektet Fjellerup Strandliv består af fire konkrete nedslag og en sammenbindende forbindelse herimellem. De fire nedslag omfatter konkrete tiltag, som skal realiseres med henblik på at højne kvaliteten af strandoplevelsen ved Fjellerup Strand.

Forsøgstilladelsen omfatter forbindende stiforløb, områder med stolper til leg og ophold på stranden, opholdsområder, vandlegeplads, strandsti, promenader, udvidelse af eksisterende badebro med badehuse, ny badebro, outdoor fitness og opholdsplatforme, p-pladser, opførelse af vartegn, genopførsel af historisk bygning samt oplagringsplads til udstyr.

Denne ansøgning omhandler mindre ændringer til projektet vedr. nedslagspunkt tre.

### Baggrund og Formål

Norddjurs Kommune er i dialog med en privat udvikler om etablering af en række turismeaktiviteter i og omkring den gamle makrelfabrik (også kaldt 'Strandkroen' - matrikel 9ai, Fjellerup By, Fjellerup). Det pågældende projekt ligger inden for arealet tilhørende det allerede tilladte nedslag tre, hvor der her således ansøges om mindre ændringer. Skitserne for projektet er vedhæftet.

Det fremgår i den oprindelige ansøgning for forsøgsprojektet, at Fjellerup Strand er udfordret af manglende investering i de historiske bygninger langs med stranden, hvilket påvirker helhedsindtrykket af Fjellerup Strand. De ansøgte mindre ændringer til forsøgstilladelsen er en oplagt mulighed for at påvirke denne udvikling.

De ansøgte mindre ændringer vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer af projektets samlede påvirkninger af omgivelserne og vurderes at have en betydelig gavnlig effekt på turismen. De ansøgte ændringer indebærer nedrivning og genopførsel af en bygning inden for forsøgstilladelsens geografiske anvendelsesområde og overvejende inden for de nuværende bygningsmæssige rammer. De ansøgte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen for området, som også er vedhæftet som bilag.

Det er Norddjurs Kommunes opfattelse, at det pågældende projekt udgør en helt oplagt del af det allerede tilladte forsøgsprojekt og har således en forhåbning om, at dette også formelt kan indarbejdes.

#### Mindre Ændringer til Nedslagspunkt 3

Ifølge den oprindelige ansøgning, er fokus for nedslagspunkt 3 'leg og ophold', blandt andet gennem opførelsen af stolper på stranden og ud i vandet og at forhøje standarden af slæbestedet. Der står følgende omkring bygningen ved nedslagspunkt tre, den gamle makrelfabrik (eller 'Strandkroen'):

*"Ejeren af Strandkroen vil på sigt gerne højne oplevelsen af stedet ved at fjerne den eksisterende bygning med henblik på opførelse af en ny bygning, som vil medvirke til at fremme turistoplevelsen og tilføre området flere aktiviteter og muligheder i form af restaurant eller cafe kombineret med udlejningslejligheder. Fokus vil være et kvalitetsløft af bygningsmassen og helhedsindtrykket af området."* (Fjellerup Strandliv projektbeskrivelse, 2015, s.12)

Nedrivning og genopførslen af den gamle makrelfabrik var således nævnt i den oprindelige projektsøgning, dog var det ikke en formel del af ansøgningen, og er derfor ikke omfattet af forsøgstilladelsen fra 2015. Da bygningen ligger inden for projektets geografiske anvendelsesområde ved nedslagspunkt 3, søges nu om mindre ændringer til forsøgsprojektet for at sikre, at det bliver en formel del af forsøgstilladelsen.

Norddjurs Kommune ønsker derfor at ansøge om mindre ændringer ved nedslagspunkt tre. Ændringerne vurderes ikke at ændre fokus eller formålet med nedslagspunktet, som angivet i den oprindelige ansøgning. Bygningen vil uændret blive nedrevet og en ny bygning opført, ligesom den nye bygning uændret vil fremme turistoplevelsen og skabe aktiviteter. Ændringerne søges for at sikre, at nedrivning og genopførslen af bygningen er omfattet af forsøgstilladelsen. Der ønskes desuden lidt bredere anvendelsesmuligheder end anført i den oprindelige projektbeskrivelse. Disse anvendelsesmuligheder er i overensstemmelse med den gældende lokalplan 52 for ejendommen (vedhæftet som bilag). Beskrivelsen af det konkrete projekt ved den gamle makrelfabrik er også vedhæftet som bilag.

Ejendommen ligger i landzone og projektet vil derfor kræve en landzonetilladelse.

Der ansøges om følgende ændringer:

- 'Den gamle makrelfabrik' bliver en formel del af forsøgstilladelsen
- Bygningen nedrives og genopføres med følgende ændringer (skitser vedlagt som bilag):
  - En placering længere fra vejen med henblik på at skabe et større ankomst-/forareal.
  - Den nyopførte bygning vil bevare det eksisterende grundareal og placeres ikke nærmere kysten end den eksisterende bygning. Bygningens højde og bredde ønskes imidlertid øget i begrænset omfang med henblik på bl.a. kystsikring af den nye bygning.
- Flere anvendelsesmuligheder, så den gamle makrelfabrik kan bruges til: restaurant, cafe, bar, ishus, take-away eller lignende, kontor til udlejning af vandsportsudstyr, salg af turistoplevelser m.v., mindre butikker målrettet turister, selskabslokale/mødefaciliteter, samt overnatning. Anvendelsesmuligheder er i overensstemmelse med lokalplanen.

Norddjurs Kommune vurderer ændringer til at være mindre, da bygningen ligger inden for forsøgstilladelsens geografiske anvendelsesområde, ligesom denne var nævnt i den oprindelige projektbeskrivelse.



Genopførslen af bygningen er altovervejende inden for de nuværende bygningsmæssige rammer. Desuden er ændringerne og anvendelsen inden for rammerne af den gældende lokalplan for området.

#### Vurdering af påvirkninger på landskabs- og naturinteresser

Det vurderes, at de ønskede mindre ændringer ikke medfører væsentlige ændringer af projektets samlede påvirkninger af omgivelserne.

De landskabelige og naturmæssige påvirkninger vurderes ikke at være væsentlige anderledes end forventet i den oprindelige forsøgstilladelse, da bygningen er et eksisterende forhold inden for forsøgstilladelsens geografiske anvendelsesområde.

Den gamle makrelfabrik ligger inden for følgende interesseområder for landskab og natur:

- Kystnærhedszone
- Bevaringsværdigt landskab 'Fjellerup Marine Forland'
- Specifik geologisk bevaringsværdig 'Bønnerup Strand'
- En økologisk forbindelse
- Et potentielt naturbeskyttelsesområde

Forsøgsprojektet og de ansøgte mindre ændringer ved den gamle makrelfabrik ligger i kystnærhedszone.

Den gamle makrelfabrik ligger i det bevaringsværdige landskab 'Fjellerup Marine Forland' og i et område med specifik geologisk bevaringsværdig 'Bønnerup Strand'. De øvrige nedslagspunkter i forsøgsprojektet ligger også i landskabet.

Fjellerup Marine Forland er et bevaringsværdigt landskab, der skal vedligeholdes og styrkes. Landskabets nøglekarakter er hedearealer og klitter, mange fortidsminder, markante udsigter og store sommerhusområder. Ifølge retningslinjerne i kommuneplan 2021, skal udvikling og deraf følgende forandringer ske i overensstemmelse med områdets landskabskarakter. Nyt byggeri, tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse kan således ske, hvis det tilpasses landskabets nøglekarakter og samtidig tager hensyn til landskabets særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Bønnerup Strand er et bredt abrasionsflak med talrige store sten. Ifølge retningslinjer i kommuneplan 2021 skal landskabsformer m.m. som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, søges bevaret og beskyttet. Derudover skal byggeri m.v., som kan sløre landskabets dannelsesformer, så vidt muligt undgås i områder med geologiske bevaringsværdier.

De ansøgte mindre ændringer ved den gamle makrelfabrik vurderes ikke at påvirke landskabets nøglekarakter, og vil ikke ændre landskabets karakter væsentligt. Det vurderes heller ikke, at de ansøgte ændringer vil ændre eller sløre landskabets former i området.

Den gamle makrelfabrik ligger inden for to områder med naturinteresser, som udpeget i kommuneplan 2021: en økologisk forbindelse og et potentielt naturområde. Ejendommen ligger også umiddelbart øst for et område med beskyttet natur, og i forbindelse med projektet har der været en undersøgelse af markfirben i området. De ansøgte mindre ændringer vil ikke ændre på den samlede projektpåvirkning

på §3-natur, bilag-IV arter og Natura-2000. De ansøgte mindre ændringer vurderes heller ikke at medføre yderligere påvirkning af udpegningerne i kommuneplan 2021.

#### Vurdering af betydningen for turismen

Det vurderes, at de ønskede mindre ændringer kan have en betydelig gavnlig effekt på turismen ved kysten, i Fjellerup og by og for hele den Norddjurske nordkyst. Med en renoveret bygning, vil kysten fremstå mere indbydende for gæster, og kan markedsføres stærkere.

Området er præget af mange besøgende i højsæsonen for turisme, men der mangler etablerede fysiske lokaliteter hvor der eksempelvis kan være spisested, mulighed for at leje udstyr til vandsportsaktiviteter, overnatning m.v. langs kysten, der kan forlænge gæsters ophold i området. Med bygningens inddragelse i nedslag 3, og med den ønskede anvendelse, vil nedslagspunktet give flere positive effekter.

- Øget besøgstal til området
- Bedre fordeling af gæster langs kysten i spidsbelastningsperioder
- Øget tiltrækningskraft i ydersæson

En etableret restaurant eller cafe på den unikke placering, kombineret med øvrige beskrevne anvendelsesmuligheder, vil medvirke til at tiltrække flere besøgende til området, i og med der tilbydes muligheden for at få en madoplevelse af god kvalitet, samt eventuelt overnatning, leje af udstyr, køb af naturoplevelser. Disse gæster vil med muligheden for at bruge bygningens tilbud, med større sandsynlighed gøre brug af Fjellerup Strandlivs øvrige nedslag, samt Fjellerup bys tilbud. Dermed styrkes også indtægtsmuligheder for turismeaktører i området.

Samtidig kan bygningen som en del af nedslag 3, medvirke til at gæsterne fordeles ud over hele Fjellerup strand, hvor især nedslag 2 er presset i forhold til parkering og besøgende i højsæsonen for turisme. Ligeledes kan bygningen styrke forbindelsen mellem nedslag 2 og nedslag 4.

Med et stort pres på området i de traditionelle 6 ugers højsæson for turisme, sker der et dramatisk fald i besøgende før og efter højsæsonen. Her oplever gæster også færre aktiviteter og muligheder. Med de muligheder der beskrives for den gamle makrelfabrik som omdrejningspunkt for et større antal besøgende i ydersæsonen, og dermed skabe grundlag for øvrige aktiviteter og turismetilbud kan have en længere sæson, med yderligere jobskabelse som effekt.

Derudover kan bygningen også være et tilbud til lokale, og dermed styrke det lokale samfund i området.

Venlig hilsen

Helen Carter  
Planlægger



Bilag:

- Projektbeskrivelsen fra ansøgningen (2015)
- Projektbeskrivelse / skitser for makrelfabrikken (2021)
- Lokalplan 52
- Bilag-IV undersøgelse







# MAKRELFABRIKKEN

SKITSEPROJEKT

NORRØN  
TERRITORY FOR DREAMING

**FJELLERUP STRAND**  
APRIL 2021

**KLIENT**

Arne Niemann  
Greenlandprojects  
3952 Ilulissat

**KONTAKT**

mobil: +45 54316060  
mail: arne@greenlandprojects.gl

**ARKITEKT/RÅDGIVER**

NORRØN A/S  
Tagensvej 85F, 1.th  
2200 København N  
tlf: +45 50 57 87 27  
mail: info@norroen.dk  
web: www.norroen.dk

**KONTAKT**

Poul Højlund, arkitekt MAA, partner og indehaver  
mobil: +45 26 28 36 00  
mail: poul@norroen.dk

**NORRØN**  
TERRITORY FOR DREAMING



# INDHOLD

Baggrund	4
Stedets historie	6
Bygningens historie	7
Fiskeindustriens bygninger	8
<b>Eksisterende forhold</b>	<b>10</b>
Eksisterende bygning	12
Lokalplan	16
<b>Funktionsprogram</b>	<b>20</b>
Aktivitetsoversigt	22
Funtioner	24
<b>En ny bygning</b>	<b>30</b>

## BAGGRUND

Arne Niemann har i mange flere årtier beskæftigede sig indenfor turisme- og hotelhvervet i Grønland. Både med Disko Bay Hotel i Qasigiannuit og Hotel Uummannaq. Senest har Arne drevet en serie af turismerelateret aktiviteter ud af grønlandske Ilulissat. I 2020 har Arne Niemann solgt sine turismevirksomheder i Grønland og ønsker nu at flytte hjem til Danmark. Ligeledes ønsker han at starte en række ligende erhvervsaktiviteter i en dansk kontekst. I den forbindelse er ejendomshandlen omkring den gamle makrelfabrik ved at være indgået og ejendomshandlen er faldet på plads og dermed overdraget 100% til Arne Niemann. Den gamle fabrik ligger i Fjellerup-området hvis økonomiske grundlag historisk har været fiskeri men i dag er turisme. Fabrikken ligger i dag på Norddjurs i yderste række mod Kattegat. Bygningen har tidligere været brugt som eventsted og kro, deraf navnet Fjellerup Strandkro.

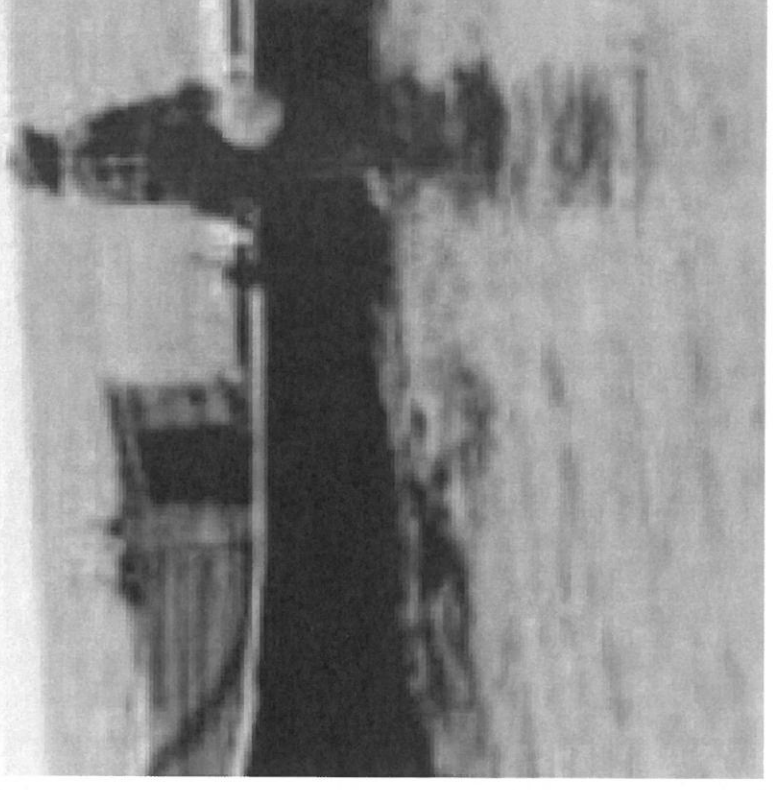




## HISTORISK OVERBLIK

I 1859 var der to fiskerfamilier ved Fjellerup Strand. Hundrede år senere stod bundgarnene side om side og fiskeriet be- skæftigede flere end hundrede mand. Fiskeriet ved Fjellerup eksploderede i starten af 30'erne i det, der senere er blevet kaldt "Makreleventyret". Makrelfiskeriet toppede under 2. verdenskrig, hvor bestanden af makrel faldt og til sidst forsvandt. Herved forsvandt også grundlaget for Fjellerup Strand som blomstrende industrifiskerleje. Fiskeriet ved Fjellerup Strand bestod først og fremmest i bundgarnsfiskeri, og da fiskeriet var på sit højeste, var der i alt 60 bundgarn. Bundgarnene kunne stå tolv på række, og da hvert garn fyldte ca., 400 m., var der langt på arbejde, når de yderste garn skulle røgtes. Efter fiskeriet blev turismen det bærende økonomiske funda- ment i Fjellerup-området. I begyndelsen af 1900-tallet åbnedes de første pensionater, og i 1930'erne kom de første sommer- huse. Turismen blomstrede dog for alvor op i 1950'erne, hvor der var en kraftig vækst i samfundsøkonomien og muligheden

for fritidsaktiviteter blev øget, bl.a. som følge af Ferielovens vedtagelse i 1953. Al ubebygget jord i Fjellerup-området blev udstykket i små grunde og bebygget med sommerhuse. I dag består Fjellerup-området af Fjellerup By, som er en landsby med omkring 300 indbyggere, og store sommerhus- områder med i alt ca. 1790 sommerhuse. På trods af den store mængde sommerhuse er det projektets påstand, at turismepotentialet langt fra er udnyttet til fulde. For årtier tilbage var Fjellerup Strand kendt som et område, hvor man tog til for at søge oplevelser. Siden er det gået synligt tilbage for området, idet både antal af turister og omsætning er for nedadgående. Der er brug for tiltag, som kan vende udviklingen, og i langt højere grad udnytte turismepotentialet. Destination Djurs- land beretter i den forbindelse, at turisterne efterspørger flere oplevelser og mere kvalitet.



## STEDETS HISTORIE

### FJELLERUP STRAND

Tre typer erhverv i Fjellerup Strands historie med havet som omdrejningspunkt.



TANGFISKERI

Før stormene i 1920'erne blev der høstet masser af tang ved Fjellerup. Tangens forsvinden ændrede fiskeriet, og det succesfulde bundgarnfiskeri opstod.



MAKRELEVENTYRET

Stedet var 1850-1950 fiskerleje med en række bygninger og anlæg i strandkanten. Efter 1920'erne begyndte man at fiske med bundgarn hvor man især fiskede makral fra Fjellerup Strand. Bundgarnfiskeriet var i mange år Fjellerup-områdets primære økonomiske fundament og vækstkaber.



SOMMERHUSOMRÅDE

Ligesom tangen forsvandt makrellen også. Da bestanden af fisk faldt, blev det nye økonomiske fundament sommerhusene og de mange turister, som var en naturlig konsekvens heraf. I nutidens Fjellerup er turismen fortsat den vigtigste økonomiske vækstkaber, men turismepotentialet er langt fra udnyttet til fulde.

# BYGNINGENS HISTORIE

MAKRALFABRIKKEN



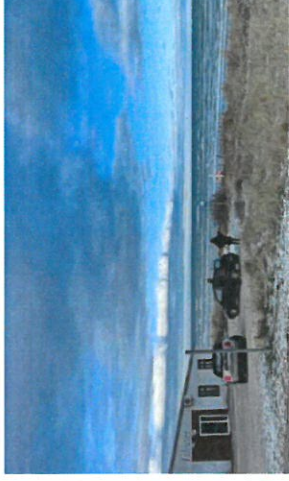
MAKRALFABRIK

Bygningen ved Klitvej nr. 9 bliver i den forbindelse bygget som en makralfabrik hvor man renser og nedkøler de mange makraller der bliver fisket her. Når bundgarnene var røgtet blev fisken landet i bygninger på stranden. Strandkroen er en af de bygninger, hvor fiskene blev renset. En måde at sikre fiskenes holdbarhed på var at ise dem. Bygningen var en betydende arbejdsplads med mange ansatte. På nordsiden kan man se resterne af et tilhørende anlæg af beton og sten, som strækker sig ud i vandet, og som har været brugt til at transportere fangsten til land. Bygningen har indtil ca. 1995 været anvendt til fiskerierhverv, hvor der udover den primære anvendelse til fiskehal har været indrettet en mindre fiskeforretning.



STRANDKRO

Efter 1995 har den gamle fikerbygning haft en række blandede funktioner. Bygningen har gennem tiden huset strandkro, grillbar, iskiosk, udlejningslokaler, tøjbutik, bar og et diskotek i bygningens gamle ishus.



FREMTIDIGT POTENTIALE

I dag står bygningen tom. Med den helt unikke placering få meter fra vandkanten og de mange sommerhusgæster og besøgende i sommerhalvåret ligger der et stort fremtidigt potentiale i den funktionstømte bygning.



# FISKEINDUSTRIENS BYGNINGER

KORTLÆGNING AF EN TYPOLOGI



Aurora,  
Esbjerg

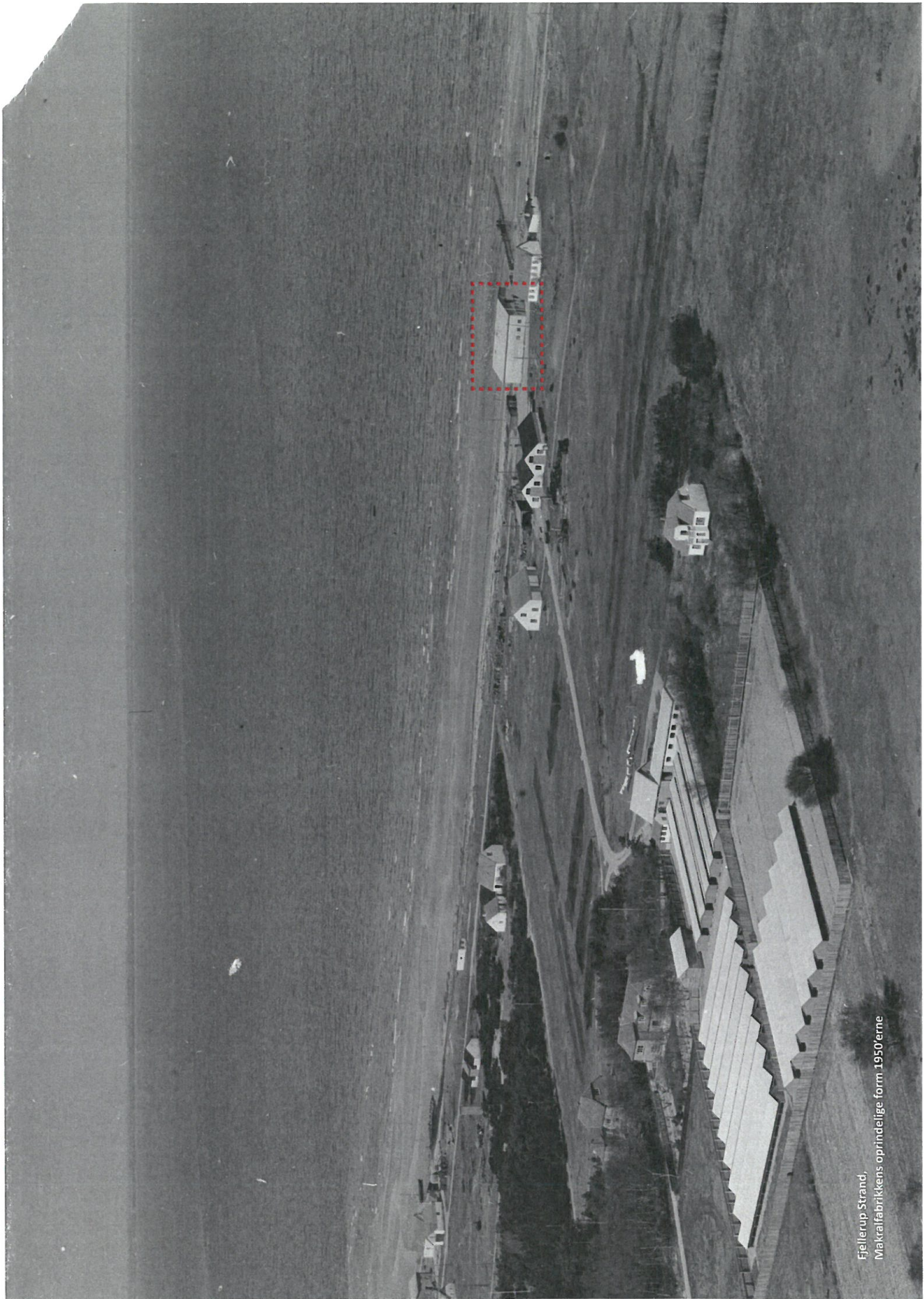


Kattegat Seafood



Fjellerup Strand,  
Makralfabrik



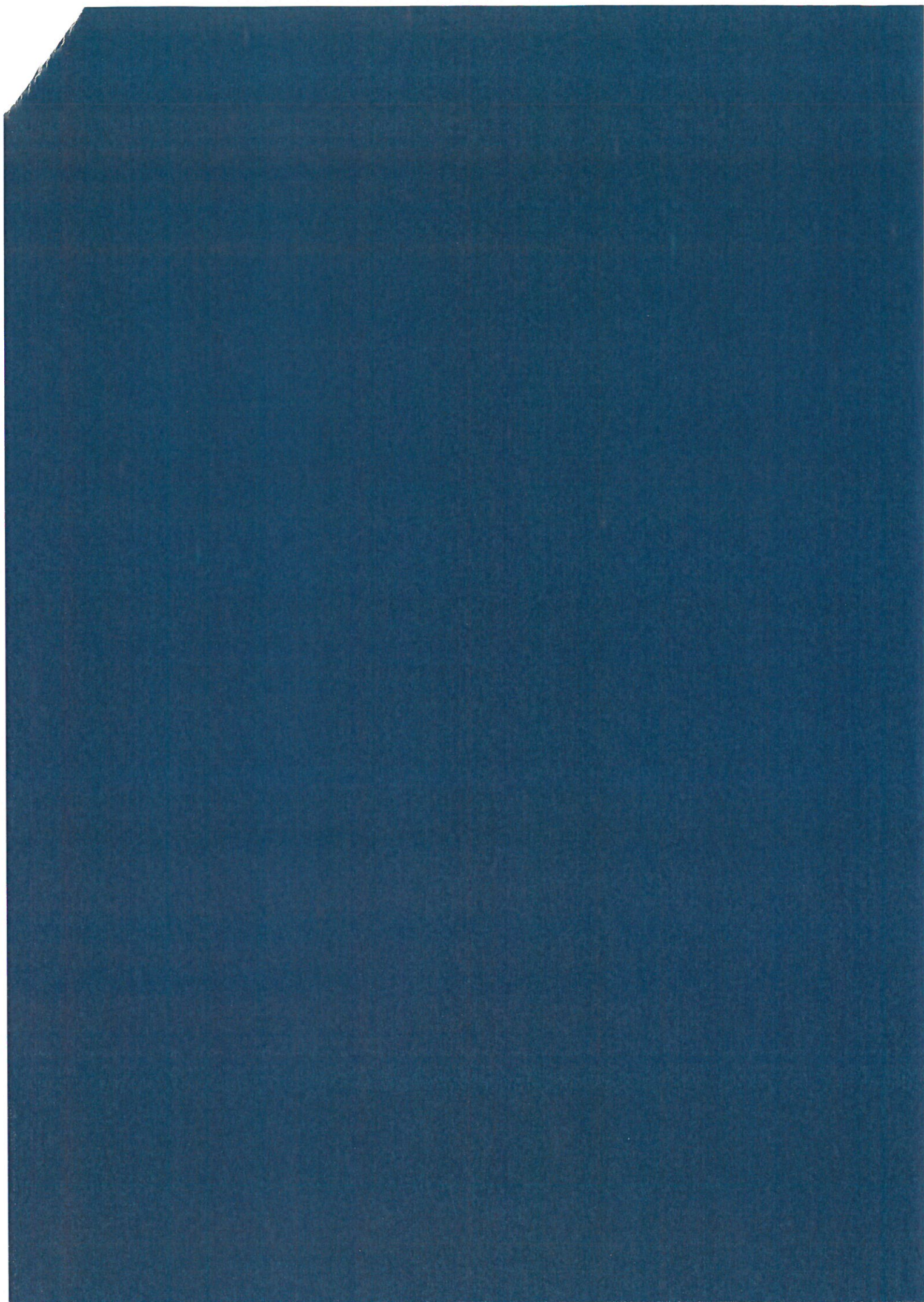


Fjellerup Strand,  
Makralfabrikkens oprindelige form 1950'erne



EKSISTERENDE FORHOLD







## EKSISTERENDE BYGNING

EKSISTERENDE FORHOLD



*Fjellerup Strandkro set fra vest.*



*Fjellerup Strandkro set fra øst.*







## EKSISTERENDE BYGNING

### EKSISTERENDE FORHOLD

#### Umiddelbare bemærkninger:

Der har før i forb. med ekstrem storm været vand inde (som lokale beboere beretter).

Taget er udbedret efter brand (ses på billeder).

Plantegning passer ikke efter faktiske forhold. Der er ca. 25 rum i hele bygningen. Hovedsaglig bygget op af træ/gips.

Ydervæggene synes at være i støbte betonvægge, og betondæk der hvor der er dobbeltetage.

Det ser ud som om at bygningen er opført af flere gange (kan ses i revnen i murværket). Den del mod vandet synes at være kommet på til sidst.

En fremtidig bygning skal løftes måske omkr. 1 meter for at fremtidssikre for stigende vandstand. Evt. en stålkonstruktion som opfylder en fornuftig indretning.

De eneste rum som passer nogenlunde i forhold til plantegning er rum 101-105-106-(110 kølerum).

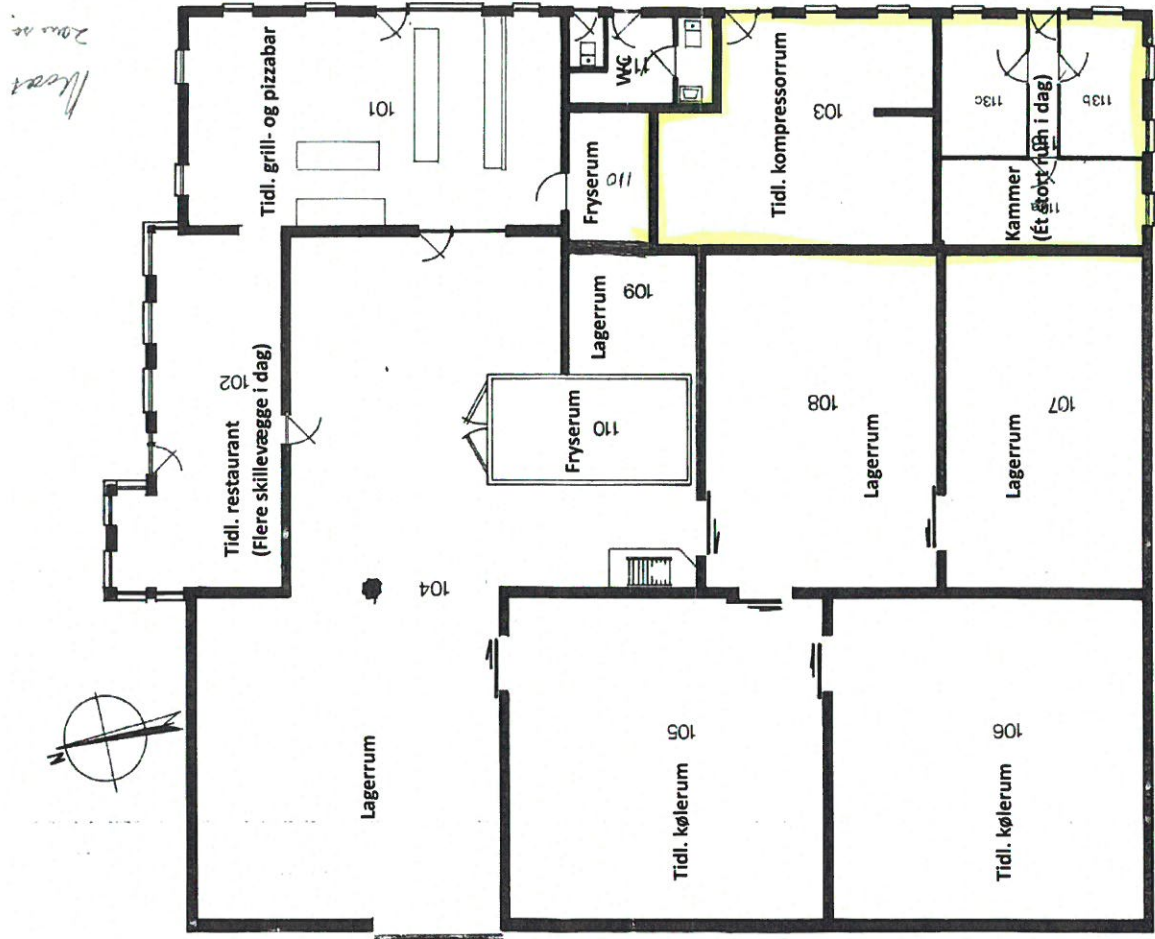
Rum 113 er et stort rum.

Rum 102 er opbygget med flere skillevægge. Og alle øvrige rum afviger fra plantegning.

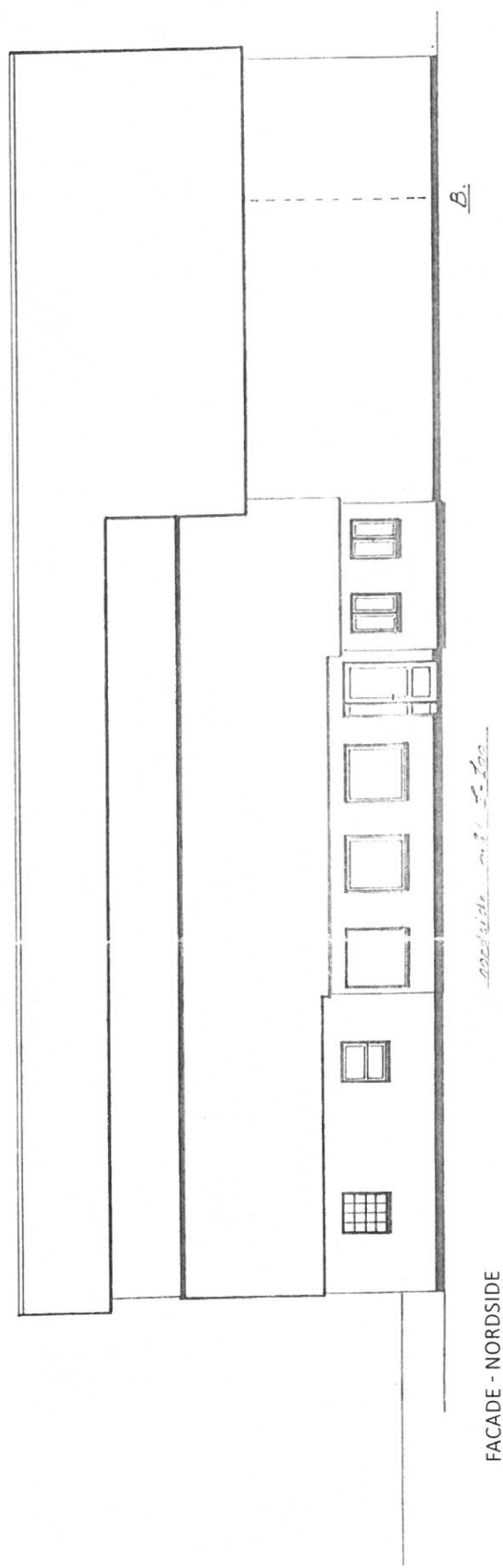
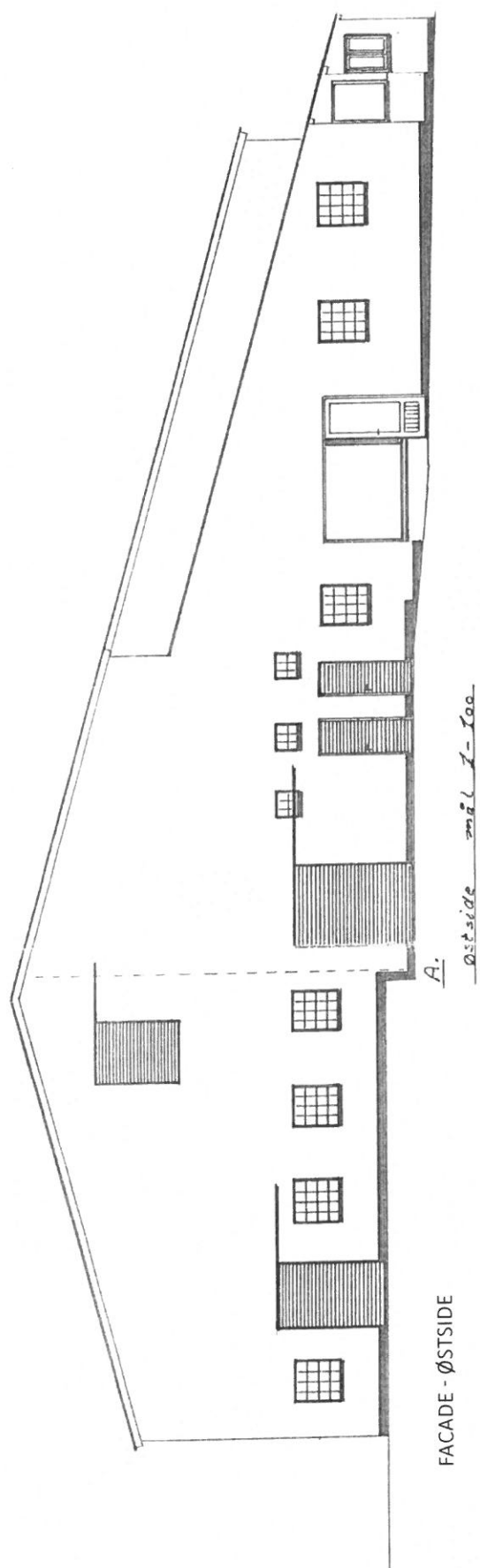
Det meste af rum 104 har lofthøjde på 2.70 så her kan max hentes 20 cm hvis lofthøjde skal ende på 2.50.

Bygningen er i generel dårlig stand.

Fleere i området, har tilkendegivet deres tilfredshed med, at der kommer kræfter på banen, som kan få den bygning løftet op til nye højder.



GRUNDPLAN (Ikke korrekt i forhold til nuværende situation)





## LOKALPLAN EKSISTERENDE FORHOLD

### FAKTA:

Klitvej 9  
8585 Glesborg  
Matr. nr. 9ai, Fjellerup Strand  
Opført: 1935  
Grundareal: 4.458 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal: Stueetagen er 894 m<sup>2</sup>, og overetagen er 368 m<sup>2</sup>. I alt: 1262 m<sup>2</sup>

BESTEMMELSER PÅ STEDET IFLG. LOKALPLAN NR. 52, JUNI 1999:

### Områdets anvendelse:

3.6 Området må anvendes til hotel- og restaurationsvirksomhed, offentlige og private servicefunktioner m.v. som efter kommunalbestyrelsens skøn henigtsmæssigt kan indpasses i området. Der må ikke indrettes diskotek.

### Bebyggelsens placering, omfang og udseende:

7.19 Eksisterende bygning må ikke tilbygges, udover ganske små tilbygninger til brug for tekniske installationer eller lignende. Indre ombygning kan finde sted.

7.20 Bygningen skal fremtræde i pudset mur i hvid eller jordfarver. Taget skal fremtræde i tegl, eternit, eller tagpap.

7.21 Bygningen må maksimalt have 2 etager og må ikke overstige 8,5 m (nuværende højde). Højden kan dog efter kommunalbestyrelsens nærmere skøn tillades overskredet i begrænset omfang til brug for ventilationsanlæg eller lignende.

7.22 Reklamer og skiltning skal placeres på bygningssider eller gavle og skal begrænses til det nødvendige







# STRANDBESKYTTESLINJEN

## FREDNINGER

Den eksisterende bygning og den dertilhørende matrikel ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, som administreres af Naturstyrelsen. Dermed gælder en række forhold der er vigtige at kortlægge i forhold til den videre proces.

Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen er at sikre, at arealerne nær kysten friholdes for indgreb, der ændrer deres nuværende tilstand og anvendelse. Arealer, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, skal som udgangspunkt bevares så uberørt som muligt.

### Inden for strandbeskyttelseslinjen må du eksempelvis ikke:

- Opføre nye bygninger eller ændre og udvide eksisterende bygninger.
- Opstille camping-eller skurvogne.
- Opsætte hegn, master, stativer, skilte m.m.
- Ændre på terrænet ved at flytte, fjerne eller tilføre f.eks. jord og sten.
- Plante træer og buske m.v.
- Bygge terrasser eller trapper.
- Udstykke eller foretage areal overførsel, så der opstår nye skel.

### Enkelte undtagelser - du må gerne:

- Fjerne beplantning og bygninger.
- Udføre almindelig mindre vedligeholdelse på bygninger.
- Udskele vinduer med nye i samme størrelse og udformning.
- Udskele tage med et nyt tilsvarende, hvis bygningshøjden ikke øges.



Strandbeskyttelseslinjen



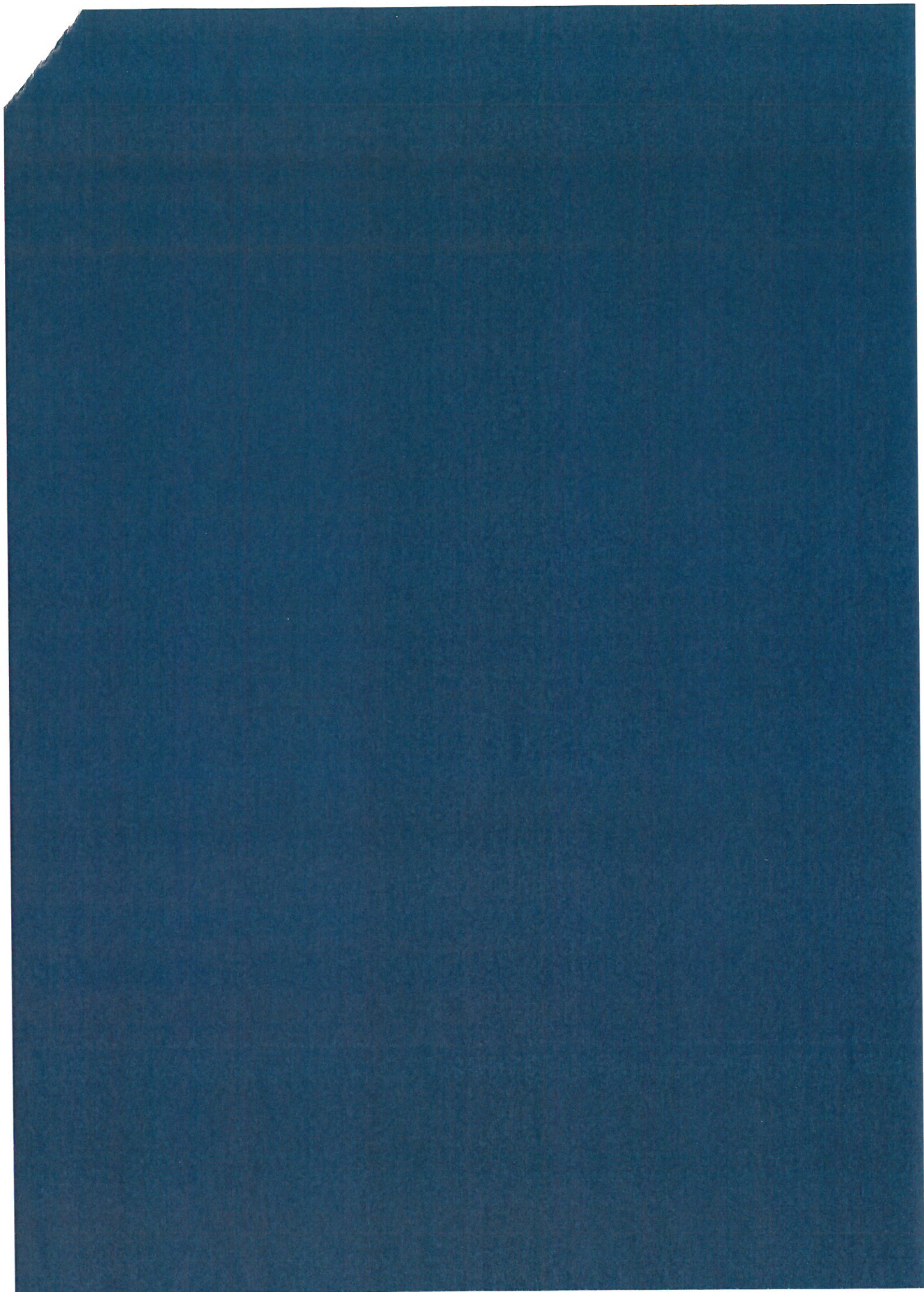






# FUNKTIONSPROGRAMM







# AKTIVITETSOVERBLIK

## KORTLÆGNING AF FREMTIDIGE AKTIVITETER

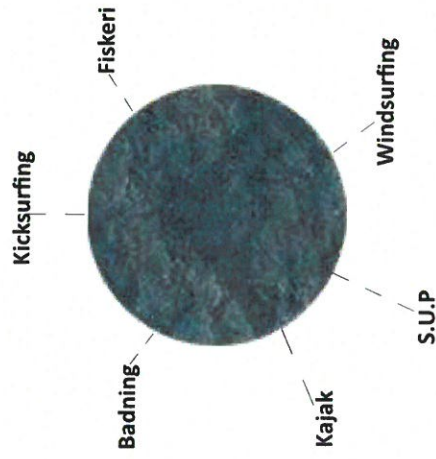
### INDENDØRS AKTIVITETER:

- Fiskerestaurant/fiskebutik med plads til 60-65 pers. Inkl. disk m/fisk og lukket køkke og køkken/frys/køl centralt i huset.
- Spillested med bar med plads til 40 pers.
- Sunset boulevard- Takeaway inkl. få ståpladser
- Ishus
- Ejendomsmæglerkontor
- Badebutik
- Omklædning & bad- Kicksurfer
- 6 lejligheder på 1.sal

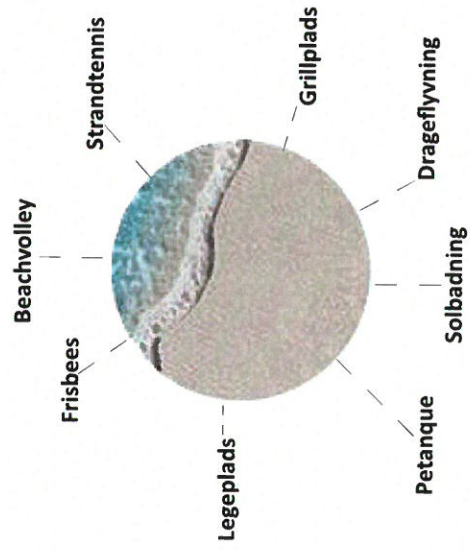
### UDENDØRS AKTIVITETER:

- Badebro
  - Kajaker
  - Terrasser- morgen-/aftensol
  - Stor legeplads (mod nord)
  - Grillplads (Privat)
- NORRØNS FORSLAG:
- Beach Club
  - SUP (Stand up paddle)
  - Nyeste trend indenfor vandsport? Skiftende
  - Windsurfing

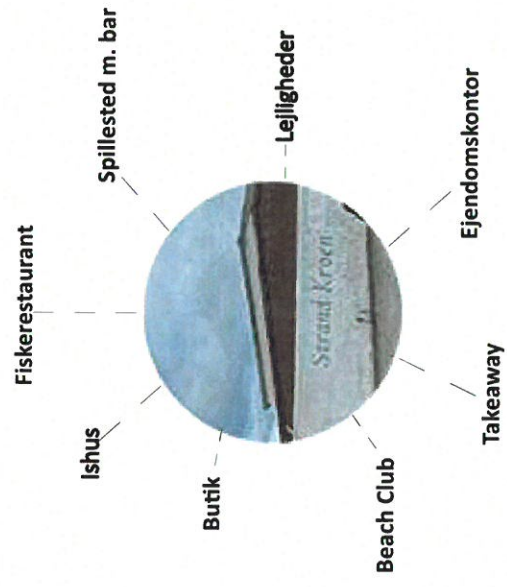
## VANDAKTIVITETER



## STRANDAKTIVITETER



## AKTIVITETER I HUSET







# 1. MAD & DRIKKE

## FUNKTIONSPROGRAM

- **Fiskerestaurant** med servering til omkring 65 personer. (140 m<sup>2</sup>)
- **Fiskebutik**, hvor besøgene selv kan købe fisk med hjem.
- **Bar** med tilhørende spillested og toilet (65 m<sup>2</sup>)
- **Takeaway** som en mindre operatør (sandwich/burger) med plads til 15-20 personer. Sunset (60 m<sup>2</sup>)
- **Ishus** der også sælger juice og kaffe. (18 m<sup>2</sup>)
- **Køkken** 50m<sup>2</sup>, **Køl** (12 m<sup>2</sup>), **Frys** (10 m<sup>2</sup>)



Kødbyens Fiskebar  
Kødbyen, København



Gasoline Grill  
Værnedamsvej, København



## 2. OPLEVELSE & AKTIVITET

### FUNKTIONSPROGRAM

- **Grejudejling** til vandsport, strandsport, dykkerudstyr, fiskeudstyr etc.
- **Bådtur** med turkontor
- **Legeareal**

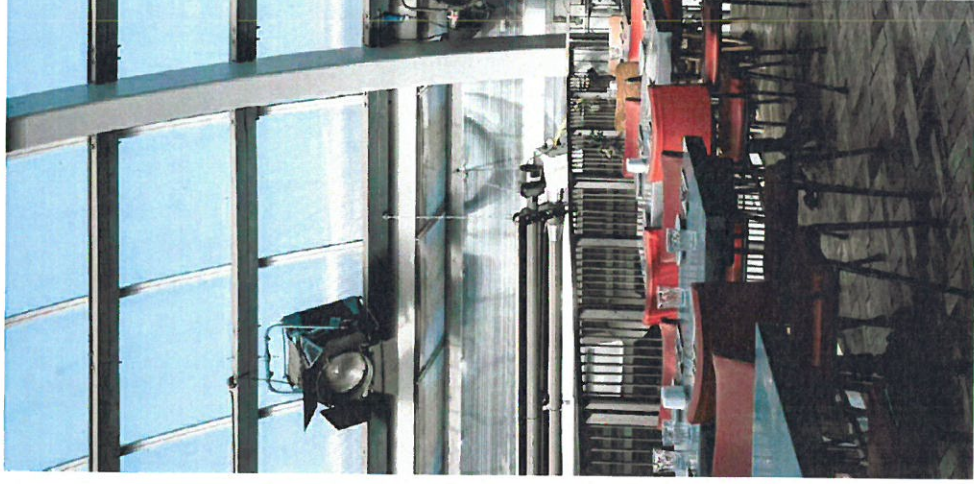


Kastrup Søbad  
White Arkitekter

### 3. EVENTS & FORSAMLING

#### FUNKTIONSPROGRAM

- **Eventspace** der er fleksibelt og kan håndtere mindre forsamlinger og events.



A'Challtann Fish Restaurant & Bar  
Glasgow, UK



Rå Hal, Godsbanen  
Aarhus



## 4. OVERNATNING

### FUNKTIONSPROGRAM

- **6-8 mindre værelser** (ca. 25 m<sup>2</sup>) med udsigt og evt. balkon.



Reception House in Higashiyama  
Japan



VIPP Loft  
København

## 5. BUTIKSAREALER

### FUNKTIONSPROGRAM

- **Butik** af ca. fire-fem eneklt enheder der kan lejes ud til modebutik, salg af strand-ting etc.



Reception House in Higashiyama  
Japan



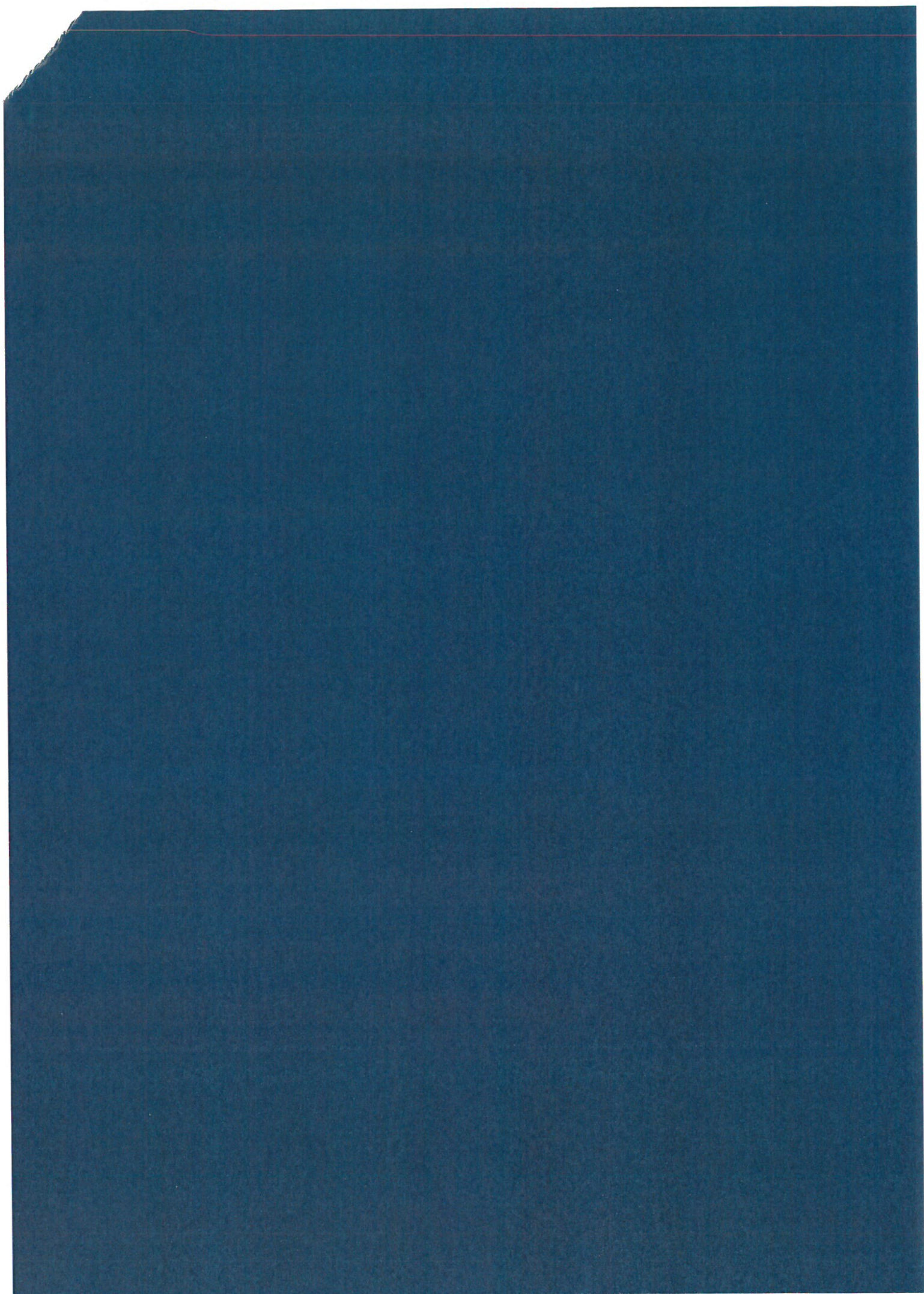
Torvehallerne  
København





**NY BYGNING**  
SKITSEPROJEKT







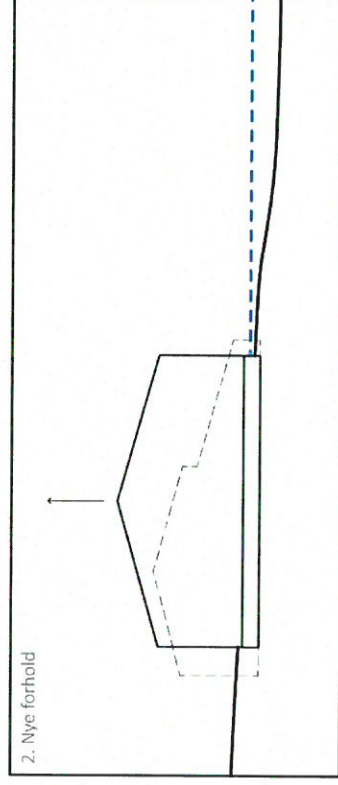
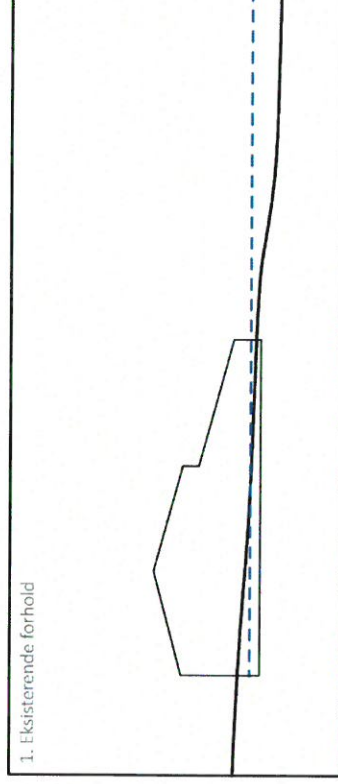
## OPFØRELSE AF NY BYGNING

### NYBYG

I dette undersøgende scenarie nedrives den eksisterende bygning og en ny bygges på stedet. Dette har en række fordele: for det første bliver det lettere at kystsikre bygningen ved at hæve det nybyggede volumen med en passende mængde (se diagram), og for det andet kan bygningskroppen rykkes længere væk fra vejen og der dannes en forplads til ankomst.

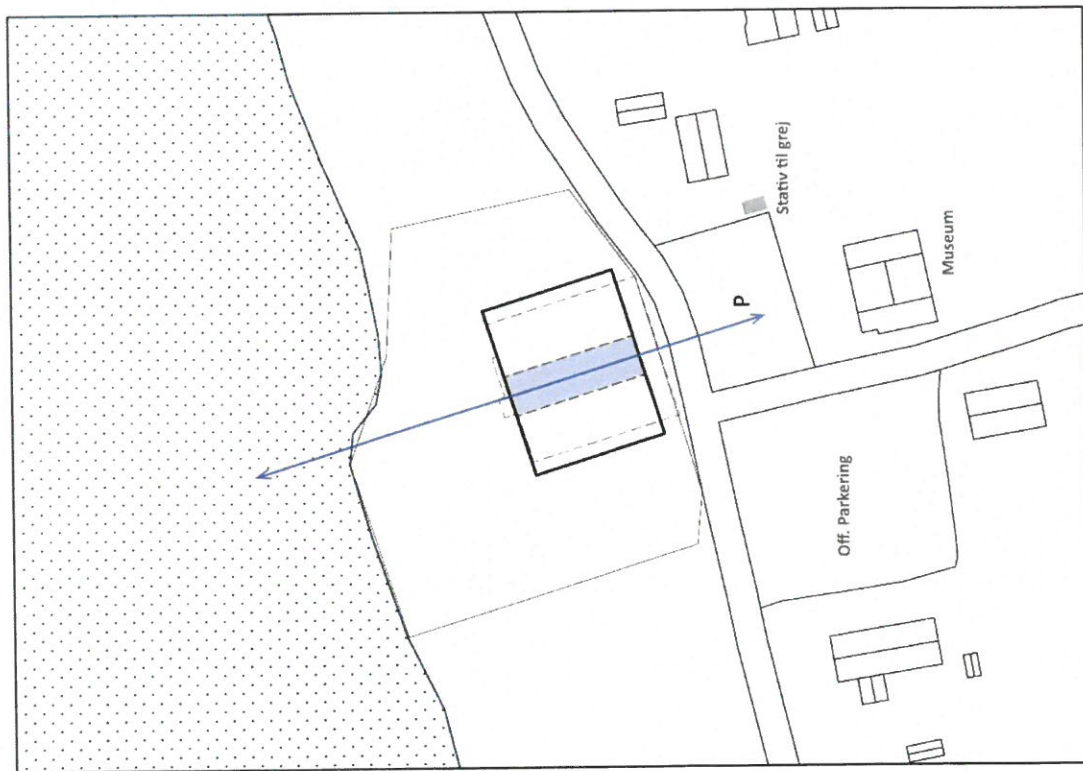
Den nye bygning arbejder med en stærk nord-syd-akse der binder bygningen sammen med den offentlige parkeringsplads, grejstativ og museet mod syd og havet og stranden mod nord.

Langs denne akse findes det indre event- og forssamlingsrum fyldt med aktivitet- havets dagligstue.

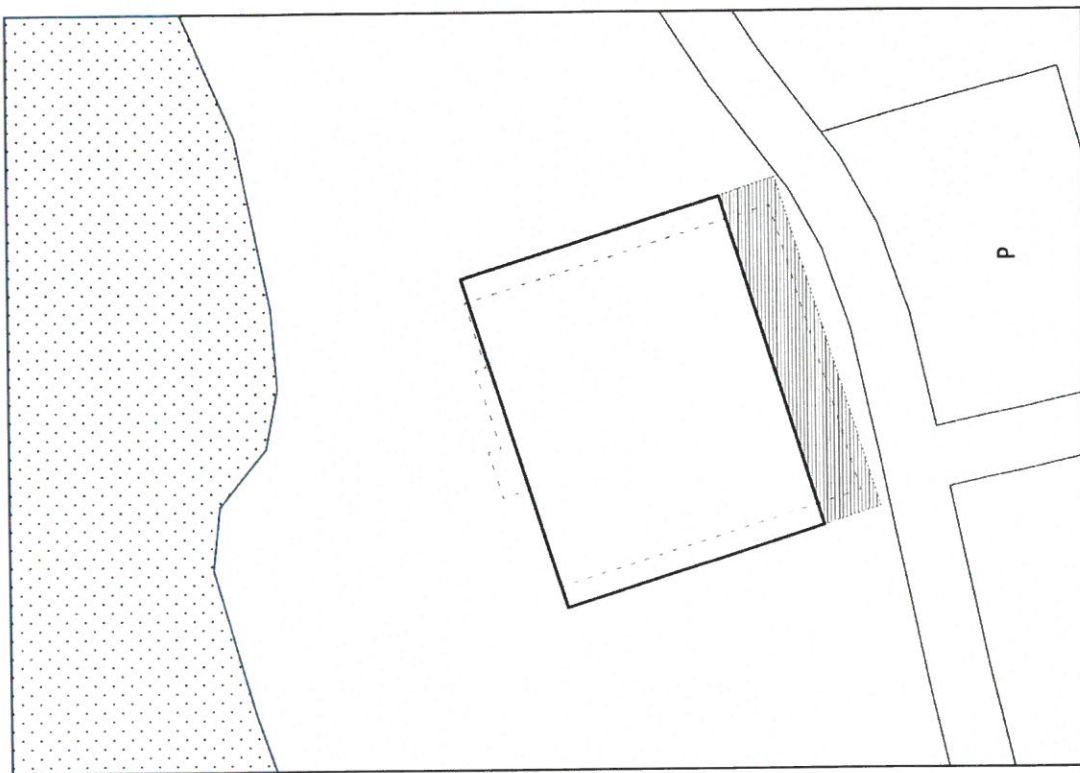


For at forhindre oversvømmelse hæves en ny bygning ved at etablere et nyt dæk der samtidigt skaber en udendørs terrasse. Oversvømmelse er beregnet ud fra 100-årshændelser.





Scenario 1 arbejder aktivt med en gennemgående nord-syd-akse der sammenbinder bygningens indre aktiviteter med stranden mod nord og parkering, grejbank og museet mod syd.



Ved at nedrive den eksisterende bygning muliggør det etableringen af en forplads ved at rykke bygningen væk fra vejen og derimod gøre den bredere i siderne. Bygningen bevare sit grundareal men kommer ikke tættere på kysten.

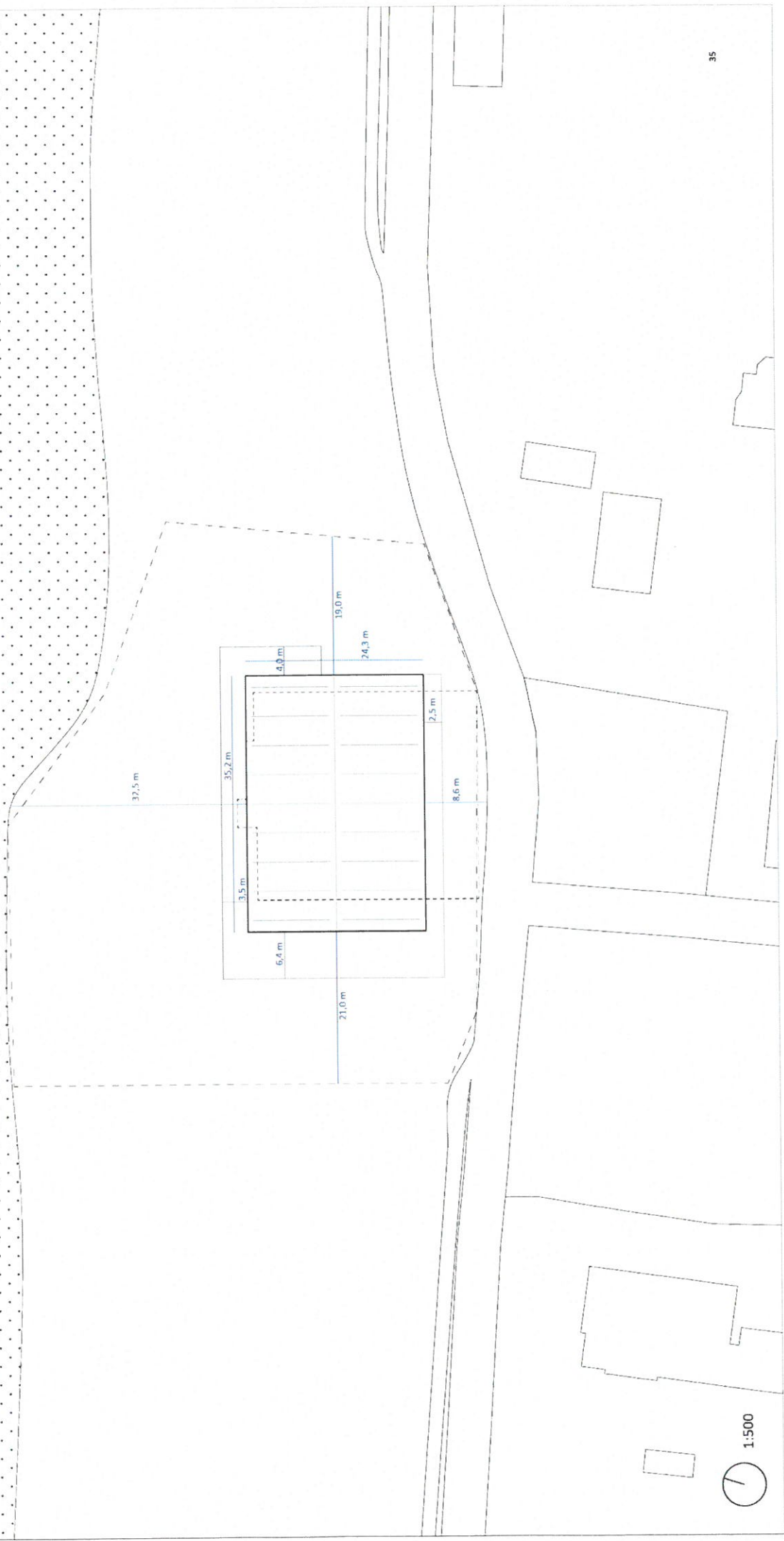
# EN DEL AF FISKEINDUSTRIENS BYGNINGSKULTURARV

## TILPASNING TIL DE OMKRINGLIGGENDE BYGNINGER



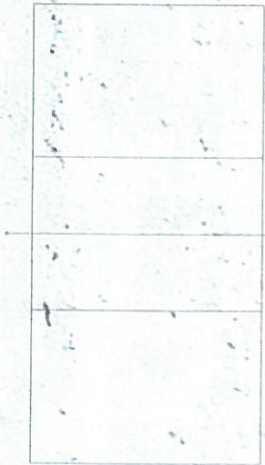


# SITUATIONSPLAN





Bade- og  
bådbrø





## STUEETAGEN

### HAVETS DAGLIGSTUE, BESPISNING OG UDELIV

Ankomsten sker via den nye forplads der vender mod den offentlige parkeringsplads. Herfra går man ind i havets dagligstue der er hjertet i bygningen. I dette dobbelthøje rum kan stedets aktiviteter, borde og stande rykke ud og events som koncerter kan finde sted. Rummet bliver fyldt med liv og aktivitet. I bygningens fire hjørner er placeret bespisning. Mod syd og vejen finder man Sunset der er åbent for take away eller spising på stedet. Mod syd og vest finder man baren der dermed får aftensolen og livet tiltrækker de forbi passerende. Mod nord og havet er placeret café og fiskerestaurant der har direkte adgang til terrassen hvor man i godt vejr kan nyde sin mad med en helt unik udsigt.

Mod det indre centrale rum er placeret butiklokaler der ligeledes kan rykke ud i det store rum. To servicekerner er placeret mod øst og vest indeholdende køkken, lager, admin, offentlige toiletter etc. På bygningens øst-side findes der servicefaciliteter, vareindlevering og skrald.

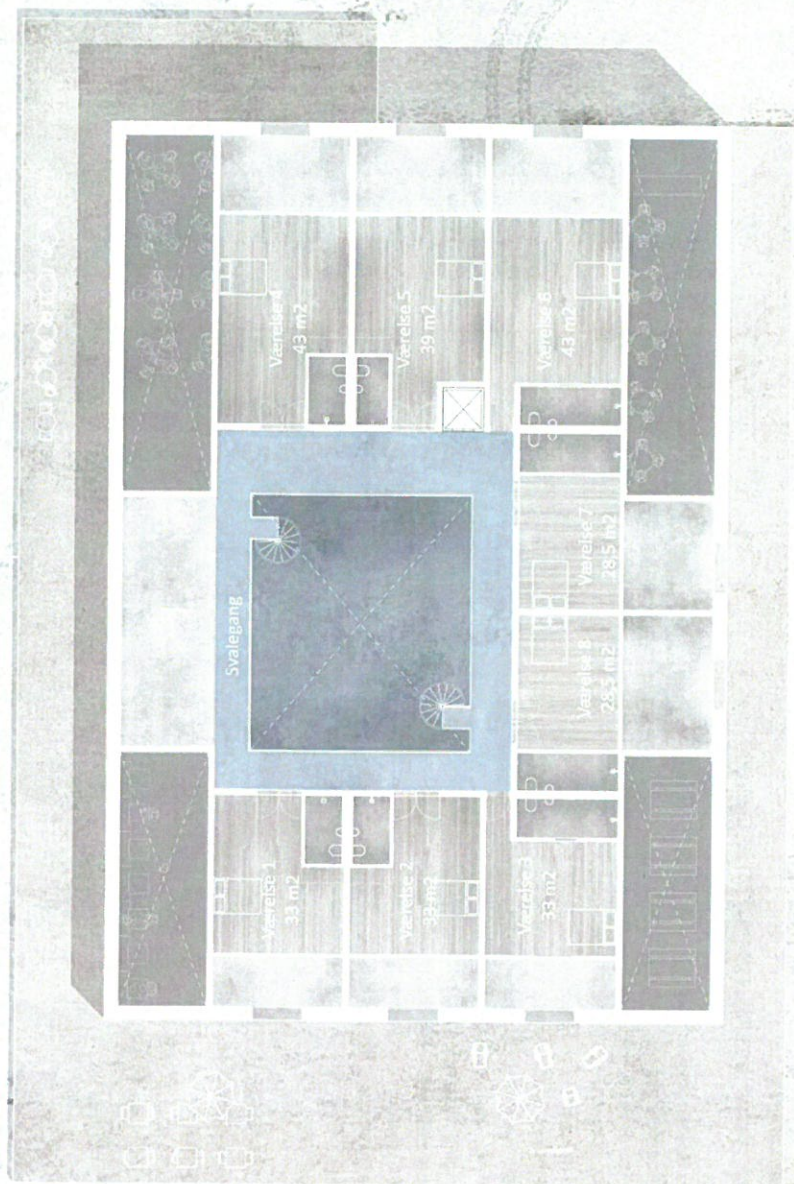


Bespisning under unikke rammer med udsigt og tæt relation til havet. (Costa Nova Sailing Club Restaurant, Portugal)



Et indre overdækket rum med aktiviteter og boder. (Torvehallerne, København)







## FØRSTE SAL

### VÆRELSE MED INDBYGGET ALTAN

To centralt placeret trapper fører gæsten ovenpå til bygningens første sal hvor seks værelser i varierende størrelse er placeret. Værelserne er placeret mod øst og vest og har alle en unik udsigt langs kysten og stranden. Værelserne er med eget toilet og bad og har alle en invendig altan hvorfra man i læ af vinden kan nyde den storslåede udsigt. En indre svalengang forbinder værelserne rundt om det dobbelthøjle indre rum. Fra svalegangen kan stedets liv og aktiviteter fornemmes.



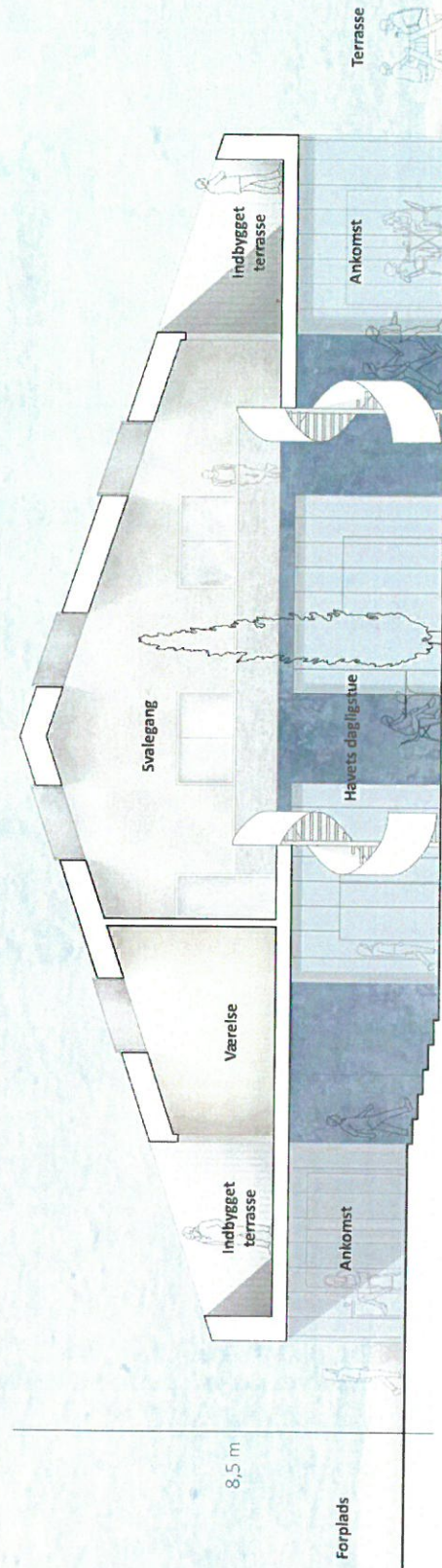
Overnatning med udsigt og tæt relation til hav og strand. (Claus Pryds Hus, Danmark)



Svalengang med overblik over liv og aktivitet

## LÆNGDESNIT

Mod nord og syd ankommer man først til et ankomstareal der har adgang til spise- og barområderne. Herefter ankommer man til Havets dagligstue der er et dobbelthøjt rum med ovenlys. I direkte forlængelse af dette rum ligger stranden og havet hvor vandsport, vinterbadning etc. kan finde sted. En stærk nord-syd-akse er etableret og forstærker de aktiviteter der kan finde sted her.









## FACADE - ØST

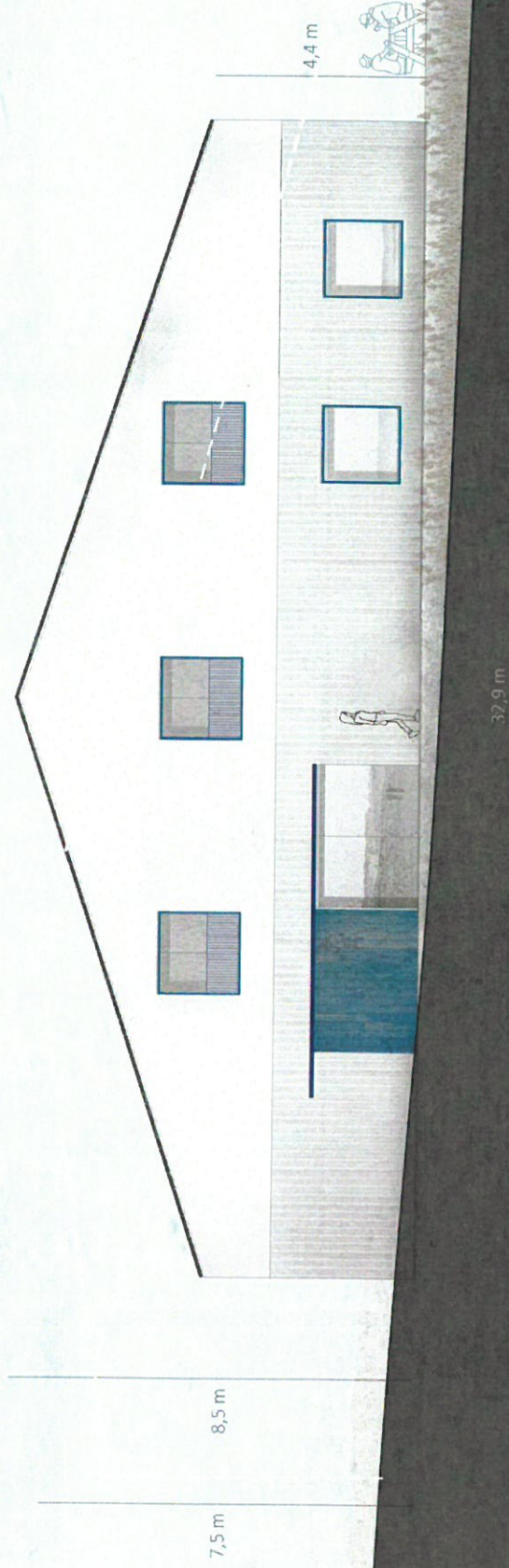
### EN GENFORTOLKNING AF EN FISKERITYPOLOGI

Bygningens sluttede form bevarer det monolitiske udtryk bygningen har i dag. Den hvide monolit er et stærkt genkendeligt udtryk der bevidst arbejdes videre på.

Samtidigt refererer den til bygningens oprindelige form da fiskehallen blev bygget uden de mange fremskud og tilbygninger. Formen er en klar reference til bygningens historiske og kulturelle kontekst.

Facaden er beklædt i hvidpudset cementblokke med blå vinduesrammer og portmotiv der ligeledes peger tilbage til fiskeindustrien.

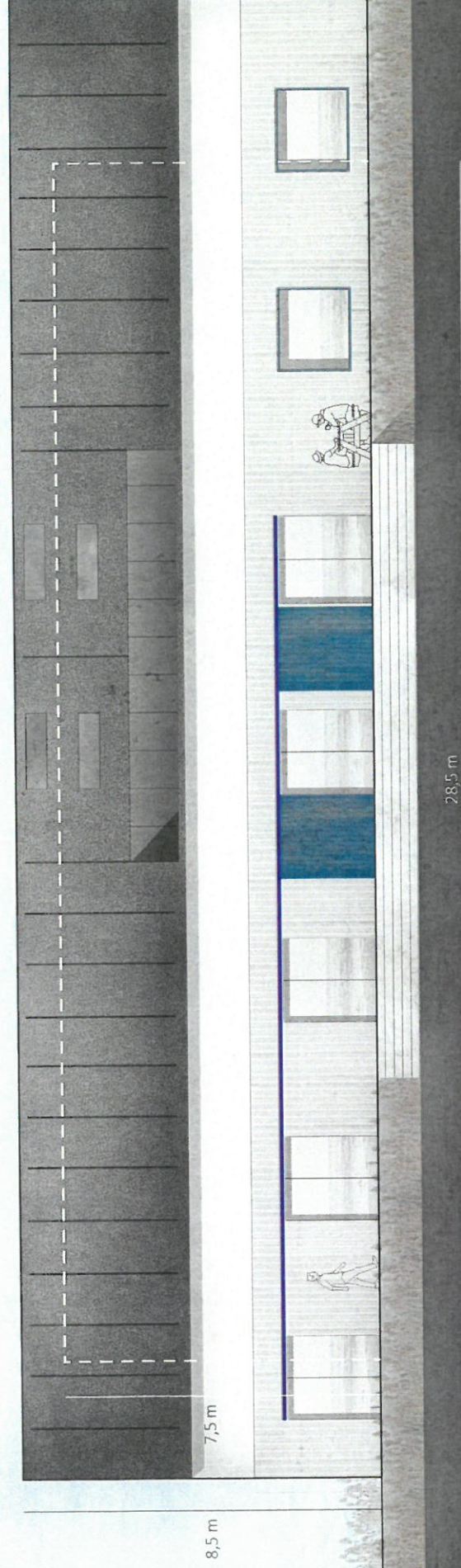
24,3 m





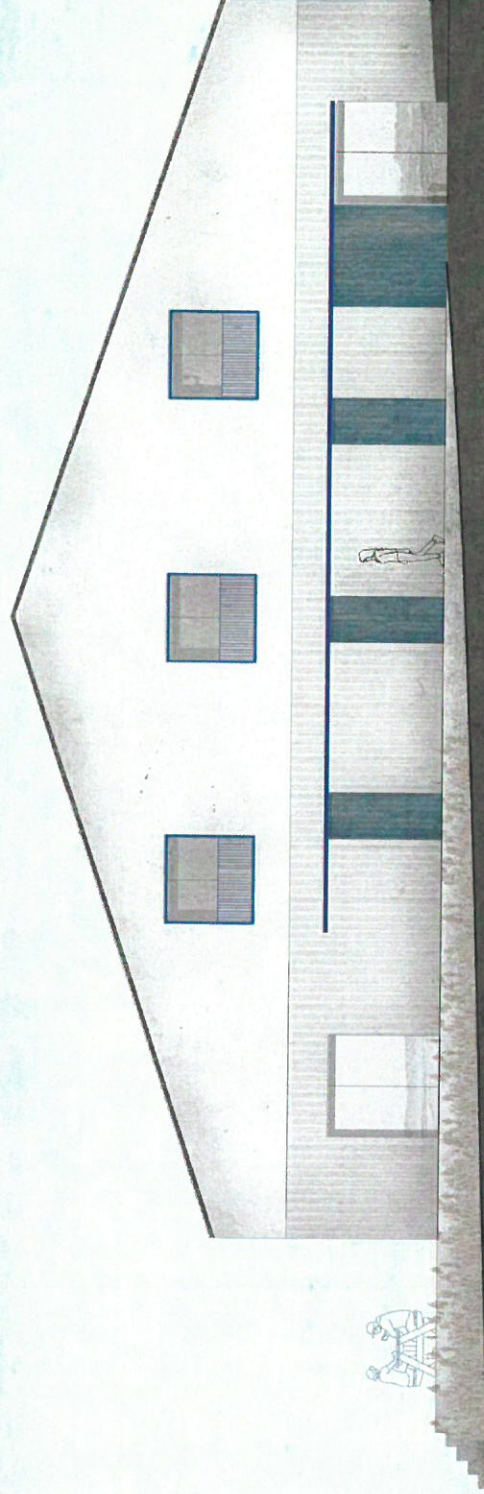
## FACADE - NORD (MOD HAVET)

35,2 m



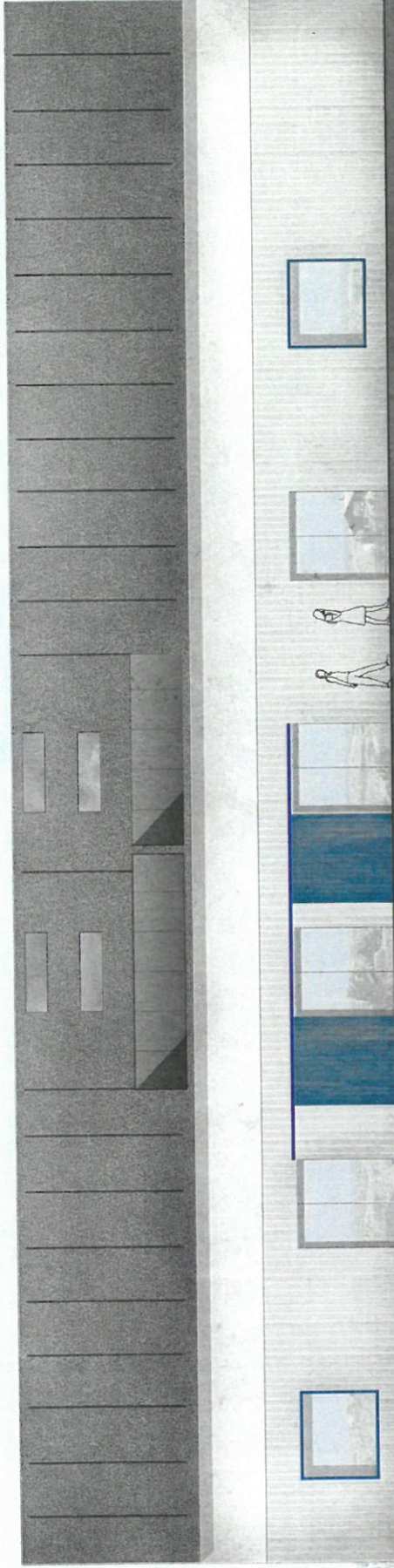


# FACADE - VEST



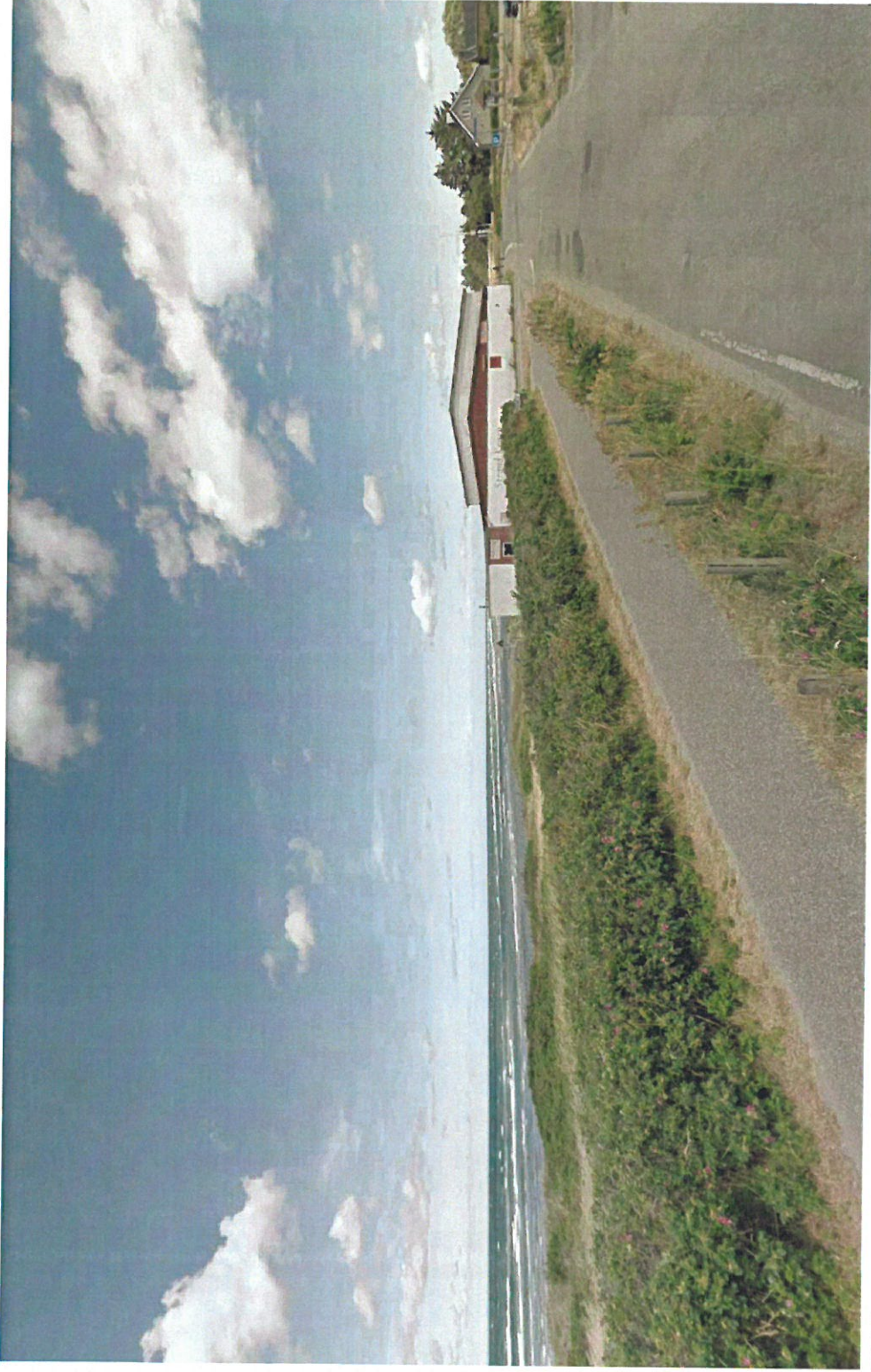


## FACADE - SYD



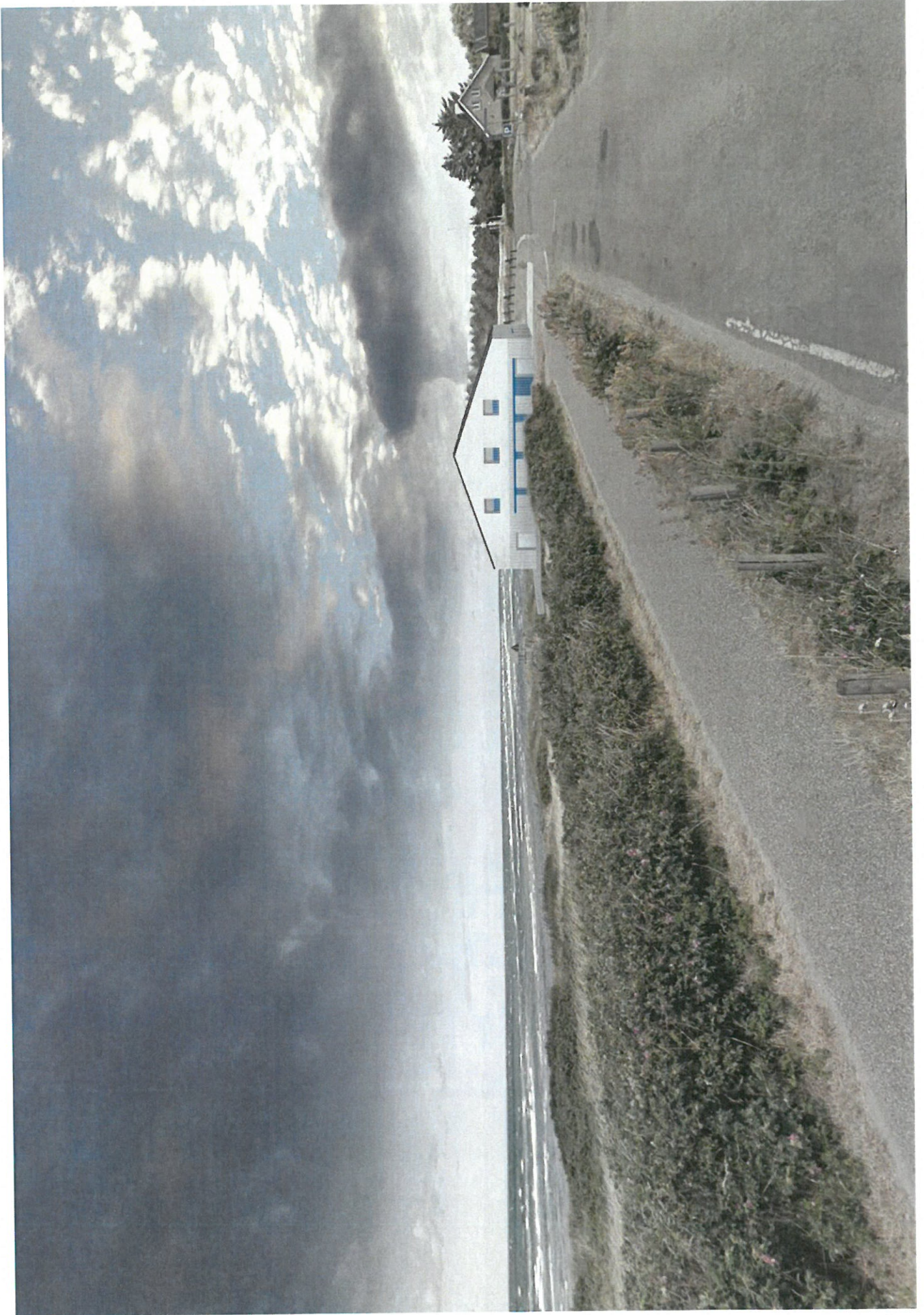


## KIG FRA VEJEN



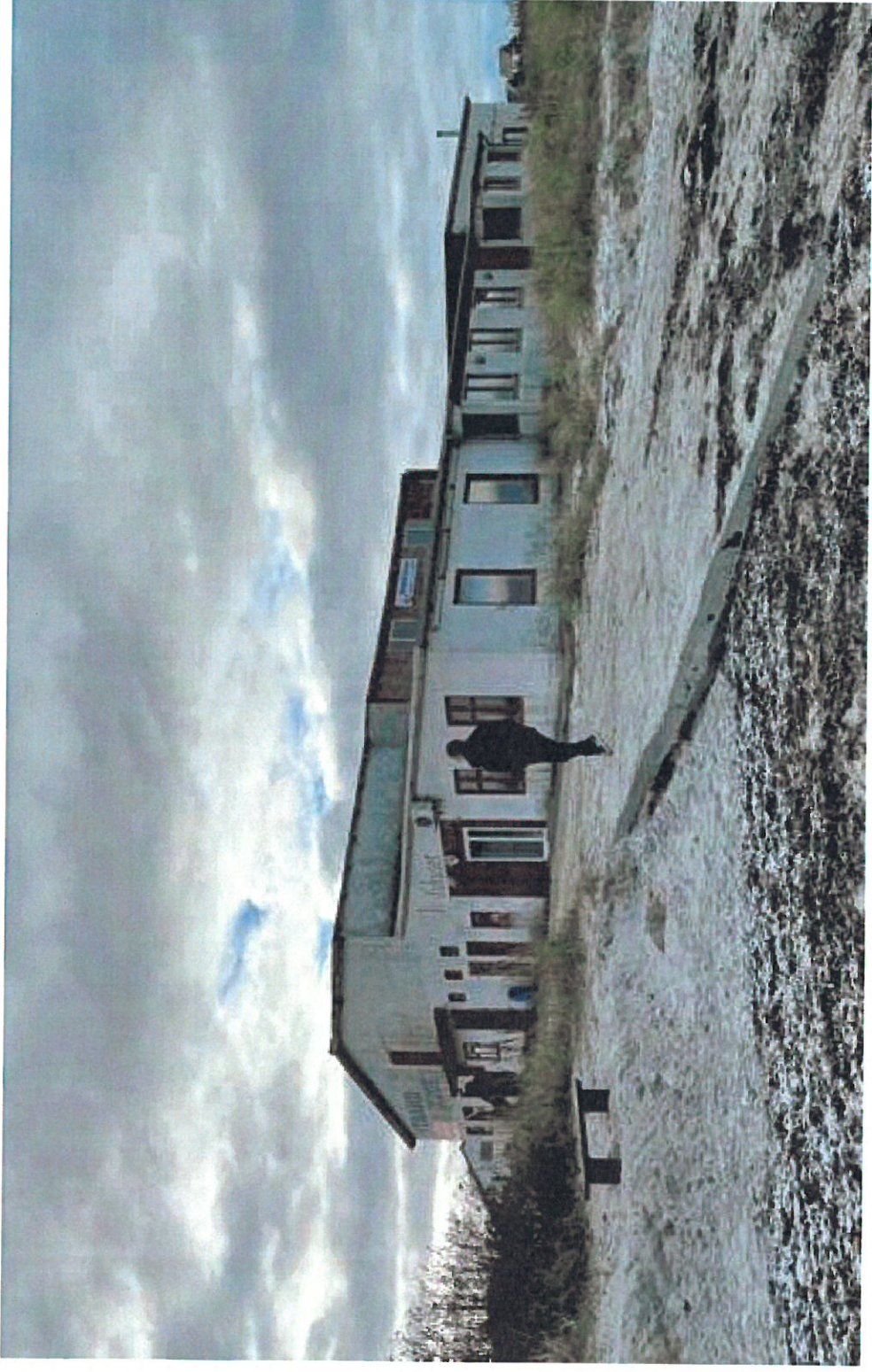
I DAG







## KIG FRA STRANDEN



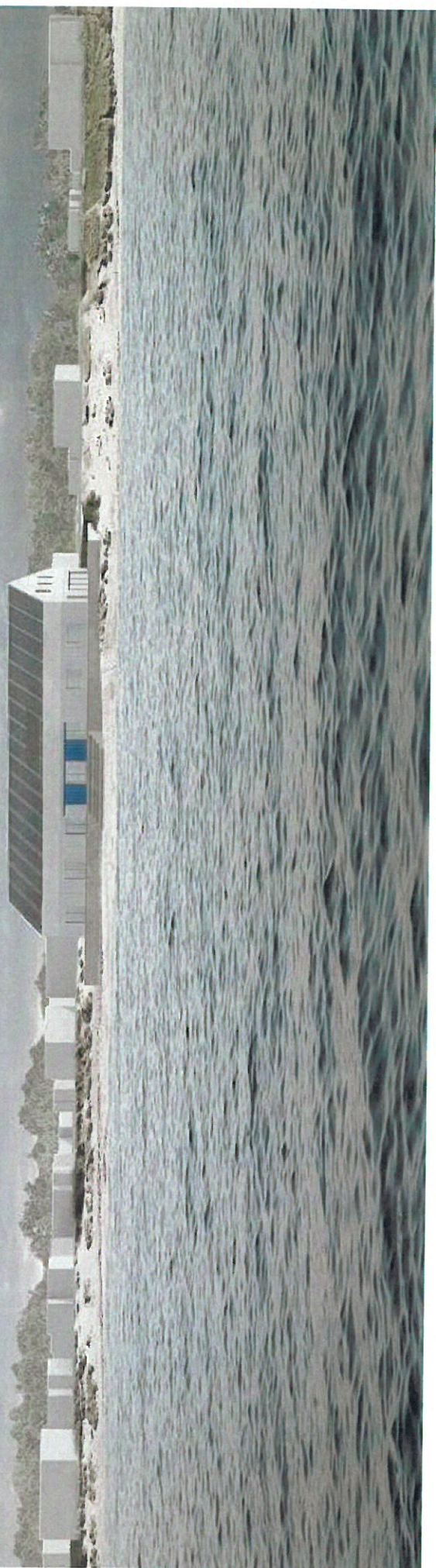
I DAG





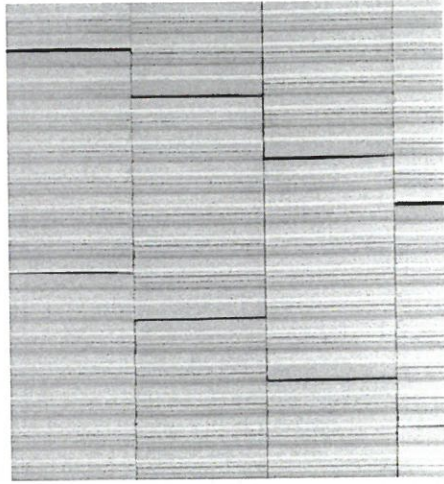


KIG FRA VANDET  
NYBYG





## MATERIALE



Mure i hvidpudset Porotherm



Detaljer i blålakeret stål og sinusplader

## AREALOVERSIGT

<b>MAD OG DRIKKE</b>	
Café	55 m2
Bar	55 m2
Fiskerestaurant	140 m2
Sunset	58 m2
	<b>308 m2</b>
<b>KØKKEN</b>	
Køkken	50 m2
Anretterkøkken	20 m2
Kølerum	12 m2
Fryserum	10 m2
	<b>92 m2</b>
<b>BUTIK</b>	
Butik 1	30 m2
Butik 2	30 m2
Butik 3	20 m2
	<b>80 m2</b>
<b>ADMINISTRATION</b>	
Administration	15 m2
Lager	13 m3
	<b>28 m2</b>
<b>VÆRELSE EKSKL. VÅDRUM</b>	
Værelse 1	28 m2
Værelse 2	28 m2
Værelse 3	28 m2
Værelse 4	38 m2
Værelse 5	34 m2
Værelse 6	38 m2
Værelse 7	21 m2
Værelse 8	21 m2
	<b>236 m2</b>
<b>FORSAMLING</b>	
Event/forsamling	<b>230 m2</b>
<b>VÅDRUM</b>	
Toilet	28 m2
Toilet + bad (værelser)	42m3
	<b>70 m2</b>
<b>SAMLET AREAL</b>	<b><u>1.044 m2</u></b>

(Brutto)






# STRANDLIV | FJELLERUP STRAND

FJELLERUP STRAND







## Projektbeskrivelse | Strandliv i Fjellerup

Projektansøgning til Forsøgsordning for natur- og strandturisme.  
1. maj 2015

### Projektholder:

Norrdjurs Kommune  
v/ Udviklingsforvaltningen  
Kultur- og Udviklingschef Helen Rosager  
helen@norrdjurs.dk  
Tlf. 8959 4071



# INDHOLD | FJELLERUP STRAND

STEDET	4
VISIONEN	6
TURISTER	8
NEDSLAG OG FORBINDELSE	9
NEDSLAG 1 - LEG OG OPHOLD I	10
NEDSLAG 2 - PROMENADE	11
NEDSLAG 3 - LEG OG OPHOLD II	12
NEDSLAG 4 - OUTDOOR OG SPORT	13
FORBINDELSE	14
BINDINGER	15



# STEDET | FJELLERUP STRAND

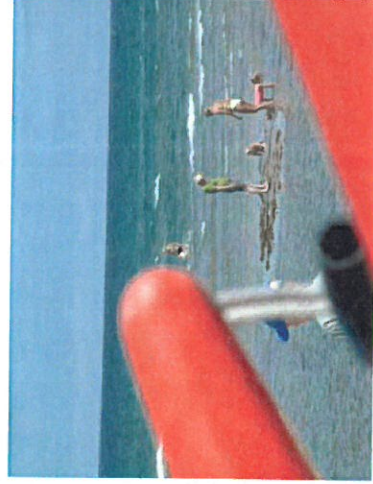
Fjellerup Strand er beliggende på nordkysten af Djursland og er et område, som består af Norddjurs Kommunes største sommerhusområde og er den foretrukne badestrand i Norddjurs Kommune.

Fjellerup Strand har sjæl og autenticitet, som i høj grad skyldes stedets kulturhistoriske bygninger og anlæg, der langs med stranden ligger som perler på en snor. Bygningerne er fra den tid, hvor Fjellerup Strand fungerede som et fiskerleje, og de er med til at give området en særlig stedsidentitet. Fiskerientyret begyndte i 1850'erne frem til dets ophør under 2. verdenskrig. Langs med stranden findes i dag fem markante historiske bygninger fra denne tid. Her ud over ligger der flere fiskerhuse, som i dag bruges som sommerhuse.

Fra 1930'erne begyndte de første sommerhuse at blive etableret og efter Ferielovens vedtagelse i 1953 blev ethvert ubebygget areal i området udstykket til sommerhusgrunde. Der findes i området flere ældre sommerhuse, som viser, at der er tale om et sommerhusområde, som har en historisk karakter og stemning.

Fjellerup Strand består i dag af et sommerhusområde med ca. 1.800 sommerhuse, to campingpladser, bygningerne fra fiskeriets storhedstid fordelt over strandens udstrækning på 2,5 km., en naturformidlingsstation i en af de kulturhistoriske bygninger ved vandet, udsalgssteder af fisk og is, et sommerhusudlejningskontor. Der ud over er der et slæbested, en badebro og et lille formidlingspunkt omkring en gammel tjæreplads for bundgarnsfiskeriets tid. Fjellerup Strand har blå flag.

Historisk set var bundgarnsfiskeriet Fjellerup-områdets primære økonomiske fundament og vækstskeber. Da bestanden af fisk faldt, blev det nye økonomiske fundament sommerhusene og de mange turister, som var en naturlig konsekvens heraf. I nutidens Fjellerup er turismen fortsat den vigtigste økonomiske vækstskeber, men turismepotentialet er langt fra udnyttet til fulde.





Nordkysten af Djursland er her fredelig og vandet står lavt. Derfor er det et ideelt badested. Stedet er også godt for oplevelser på og under vandet. Eksempelvis er der gode forhold for snorkling pga. af det rolige lave vand samt stedets revler. Vandet indtages også til vandsportsaktiviteter så som kajakroning, windsurfing og kitesurfing. Der fiskes også ved stranden og der ses ofte sæler fra stranden.

Projektområdet er koblet op på stisystemer, som går til andre sommerhus- og turistområder og dermed kobler disse sammen. I projektområdets østlige ende er der en fin sammenhæng med den mere frie natur udenfor sommerhusområdet i form af en sti, der går forbi fine strandenge og den rolige kyst 7 km til Bønnerup. Men der er også en god sam menhæng Norddjurs Kommune har et godt samarbejde med lodsejer omkring stisystem og ruteangivelser og lokalområdet arrangerer i samarbejde med Mejlgård kronvildtsafari med bespisning.

Fra områdets vestlige ende fører en cykelsti til campingpladserne og landsbyen Fjellerup. Samtidig arbejder Norddjurs Kommune på at etablere en cykelsti til Fjellerup fra det længere vestlige beliggende sommerhusområde Skovgårde.

Fjellerup Strand er kendt for sin børnevenlige strand og sin smukke natur. Men Fjellerup Strand er udfordret af manglende investering i de historiske bygninger langs med stranden, hvilket påvirker helhedsindtrykket af Fjellerup Strand. Norddjurs Kommune har i 2014 opkøbt en af de historiske bygninger for selv at kunne påvirke udviklingen direkte.





# VISIONEN | FJELLERUP STRAND

Med projektet vil vi løfte oplevelsen af Fjellerup Strand, så stedets besøgende får mulighed for at få bedre oplevelser igennem en helhedsorienteret og sammenhængende udvikling af strandområdet.

Fjellerup Strand skal kunne tilbyde en række faciliteter, som højner strandoplevelsen og indtagelsen af vandet. Områdets stedsidentitet skal understøttes af omkringliggende faciliteter og de historiske bygninger skal formidles på stedet. Fjellerup Strand skal tiltrække flere turister og gæster via områdets natur og kulturhistorie, som er områdets stedbundne ressourcer og potentialer.

Fjellerup Strand skal være et eksempel på, at investeringer i et kvalitetsmæssigt løftende tiltag kan virke katalyserende for investeringer i et lokalområde i et ellers presset landdistrikt. Projektet skal gøre Fjellerup Strand til et unikt eksempel på udnyttelse af de stedbundne ressourcer, som for landdistrikterne kan være med til at give disse dele af landet en fornyet men realistisk rolle set i forhold til byerne.

Projektet har til formål at give Fjellerup Strand et kvalitetsmæssigt løft til gavn for fastboende og gæster, så området kan videreudvikle sig som et efterspurgt og attraktivt feriested.

Sammenhængskraft skal skabes og enkelte nedslag skal foretages som løftestang for videre udvikling af den bygningsmasse, som er privatejet.

Hele området er præget af privat strand. Det er en stor udfordring i udviklingen af turismen i området, fordi offentligheden i princippet kan afholdes for adgang på stranden. Vi vil gerne med nedslagene give offentligheden stranden tilbage, så alle er i deres gode ret til at besøge Fjellerup Strand. Ligeledes vil vi på sigt arbejde med sammenhæng mellem nedslagene, så alle vil kunne færdes i området på lovlig vis og bevæge sig rundt mellem de forskellige aktivitetszoner, som nedslagene vil skulle understøtte.

## Delmål:

Der skal foretages 4 konkrete nedslag på kyststrækningen:

- Sammenhængskraften imellem de konkrete nedslag skal styrkes over den 2,5 km lange kyststrækning via et design, som går igen i de forskellige nedslag
- Udviklingen skal ske med udgangspunkt i Fjellerup Strands kulturhistorie, hvor det historiske fisker- og senere bademiljø skal være synligt, fremtrædende og fortællende
- På sigt vil der skulle opnås forbindelse mellem nedslagene, så sammenhængskraften understreges ved en fysisk sammenhæng





De konkrete projektelelementer er nærmere beskrevet i afsnittet Nedslag og forbindelse.

Udviklingen skal ske ud fra en helhedsorienteret tilgang for området ved stranden, men med fokus på forbindelsen til de værdifulde landskabsselementer, som er med til at understøtte herlighedsværdien i området. Stranden og den dertil knyttede historie med tilhørende bygningsmasse skal aktiveres med anden funktionalitet og attraktivitet. Bygningsmassen fra fiskeriveventyret, som ligger markant på kyststrækningen, fremstår i dag forfaldent og dermed iøjnefaldende. Stranden i Fjellerup Strand strækker sig over en 2,5 km lang strækning, hvor der ønskes arbejdet med sammenhængskraft og konkrete nedslag med fokus på aktiviteter. Det er målet at få skabt en kvalitetsmæssig og oplevelsesbaseret kyststrækning med aktivitetstilbud og et gennemgående særligt fokus på oplevelsen af stedets kulturhistorie.

Projektet er i tråd med Norddjurs Kommunes turismestrategi 'Vækst gennem oplevelser'. Heri sætter kommunen fokus på den gode ferieoplevelse. Et af strategiens fokusområder er, at der er potentiale i at styrke vand- og kystoplevelsen, og det vil vi gøre igennem dette projekt. Samtidig vil vi arbejde for den gode ferieoplevelse i gennem projektet ved at højne standard og tilgængelighed til - og vedligeholdelse af strandområdet, hvilket er et indsatsområde i strategien.





# TURISTER | FJELLERUP STRAND

Stedet er primært besøgt af danske, svenske, norske og tyske turister.

De danske turister er typisk sommerhusgæster, dagsgæster eller campister. Dagsgæsterne kommer fra et stort opland på Djursland og ind i det midtjyske. Sommerhusgæsterne er såvel sommerhusejerne som danske lejere. De danske gæster, som bor ved Fjellerup Strand, bruger Fjellerup Strand til afslapning og nogen bruger området som base for deres ferie på resten af Djursland.

De udenlandske turister bruger primært Fjellerup som overnatsningsdestination og dermed udgangspunkt for deres besøg rundt på Djursland og resten af Jylland. Gæsterne bruger til trods herfor også tid ved Fjellerup Strand. De udenlandske gæster benytter campingpladserne og lejer sommerhuse i området.

Projektet skal medvirke til at gøre Fjellerup Strand til en endnu mere attraktiv destination for besøg, overnatning og bare at være for de udenlandske og danske turister og gæster ved at give strandoplevelsen et kvalitetsløft.





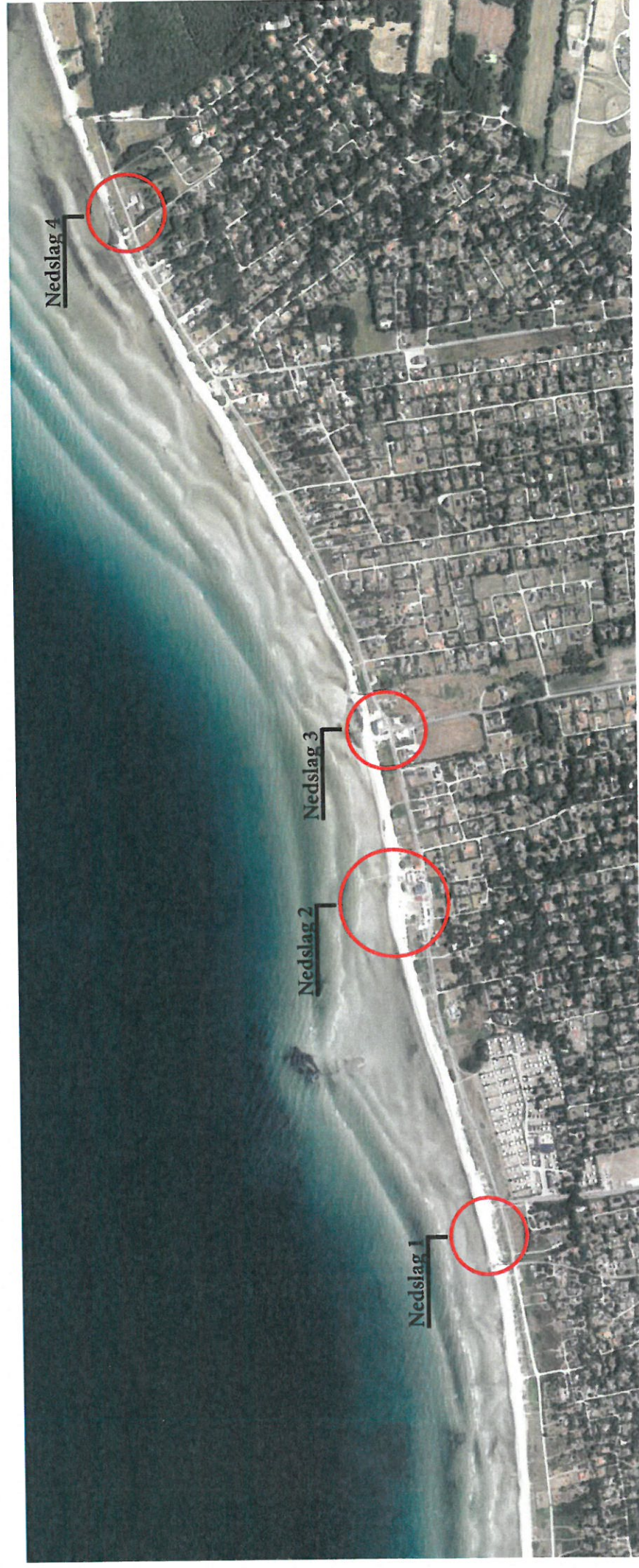
# NEDSLAG | FORBINDELSE

Projektet består af 4 konkrete nedslag og på sigt en sammenbindende forbindelse her imellem. De fire nedslag skal udtrykke konkrete tiltag, som gennemføres med henblik på at højne kvaliteten af strandoplevelsen ved Fjellerup Strand.

De fire nedslag skal etableres i et design, hvor der vil være fokus på genkendeligheden mellem de fire nedslagspunkter, således sammenhængskraften for kyststrækningen understreges.

Designet skal arkitektonisk indpasses i omgivelserne. Det er Norddjurs Kommunes intention på sigt at skabe ydelrigere forbindelse mellem nedslagene. I dag er der gang-/cykelsti fra nedslag 1 til nedslag 3 og delvist til nedslag 4. Denne gang-/cykelsti ønskes forbedret på sigt og stableret igennem klitterne så vidt muligt. Det vil give mulighed for mere plads til vejbane, således trafikken kan afhjælpes en smule.

Nedslag 1-4 beskrives på de følgende sider.





# NEDSLAG 1 | LEG OG OPHOLD I

Her skal bade- og opholdsoplevelsen understøttes igennem etablering af en række bundgarnslignende stolper, som understøtter leg og ophold i området.

Stolperne skal fungere skulpturelle samtidig med, at de har en fortælling om områdets historie. De skal udformes som bundgarnspæle og dermed understrege kulturhistorien.

Stolperne skal kunne virke indbydende for leg og de skal kunne understøtte ophold i form af hængekøjer imellem stolperne. Der vil kunne være mulighed for beachvolleynet. Stolpernes placering skal være på stranden og ud i vandet.

I området syd for Vestre Klitvej kan faciliteres ophold med udsigt.

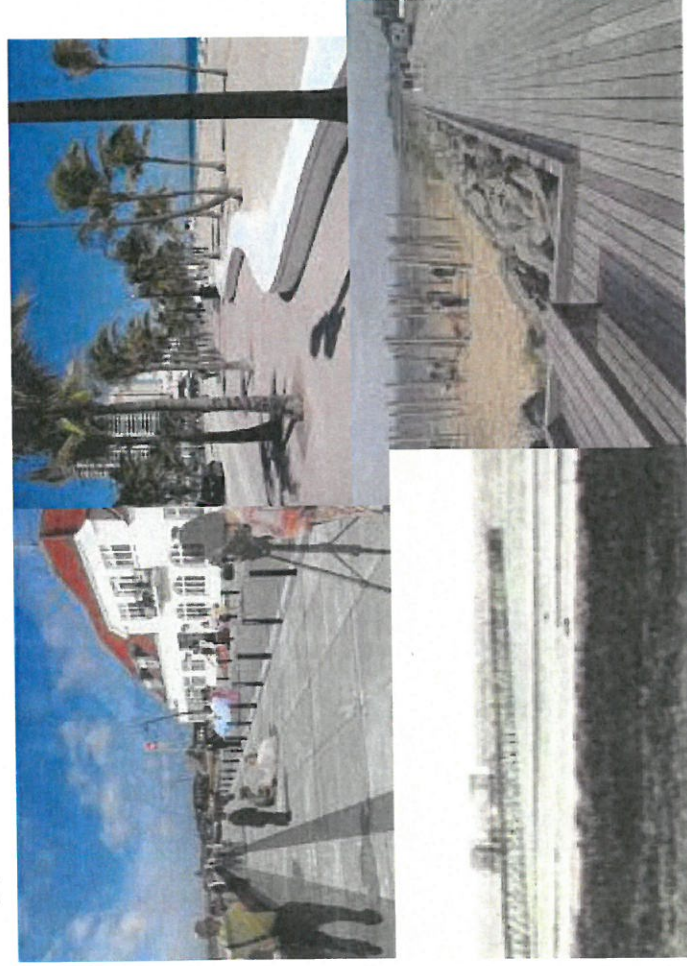




# NEDSLAG | 2 - PROMENADE

Her skal bade- og strandoplevelsen understøttes igennem en promenade for strandgæsterne og områdets 'bløde' trafikkanter. Der er her behov for via en promenade at 'styre' områdets mange gæsters trafikstrøm, idet klitterne netop her belastes hårdt og fordi der på vejbanen opstår mange farlige situationer for de bløde trafikkanter, fordi parkeringsforholdene er pressede i netop dette nedslagspunkt. Promenaden skal placeres mellem eksisterende bebyggelse og stranden. Promenaden skal fungere som trafikledende for de bløde trafikkanter og vil skulle understøtte ophold og tilgængelighed for områdets gæster. Det er målet, at områdets eksisterende 75 meter lange badebro bygges sammen med promenaden, således der opnås tilgængelighed fra parkeringsplads og promenade til badebro.

Badebroen skal udbygges med sideplatforme, så flere mennesker kan opholde sig på broen. Tilbage i begyndelsen af 1900-tallet var der ved Fjellerup



Strand en udskibningsbro med badehuse for enden - reetablering af badehuse kan være en del af udbygningen af eksisterende badebro.

Da denne zone i høj grad understøtter leg i form af badelivet og læring igennem Norddjurs Kommunes naturformidlingsstation Blå flag station er det vores mål at etablere en vandlegeplads på stranden og eventuelt ud i vandet. Her skal fokus være havets kræfter og der skal her laves tiltag, som understøtter læring igennem leg. Denne type legepladser er ofte set i regi af oplevelsesparker, men her ønskes den placeret på stranden. Der vil være behov for udendørs bruser ved Blå flag stationen og eventuelt sauna til vinterbadende gæster.

Kysten er under kraftig forandring her og der vil i forbindelse med promenadeetableringen være behov for at sikre klitterne, som promenaden ønskes etableret i. Der kan arbejdes på forbedring af parkeringsforholdene for biler langs med vejen og med cykelparkering i området, når cykel- og gangsti flyttes til promenaden.



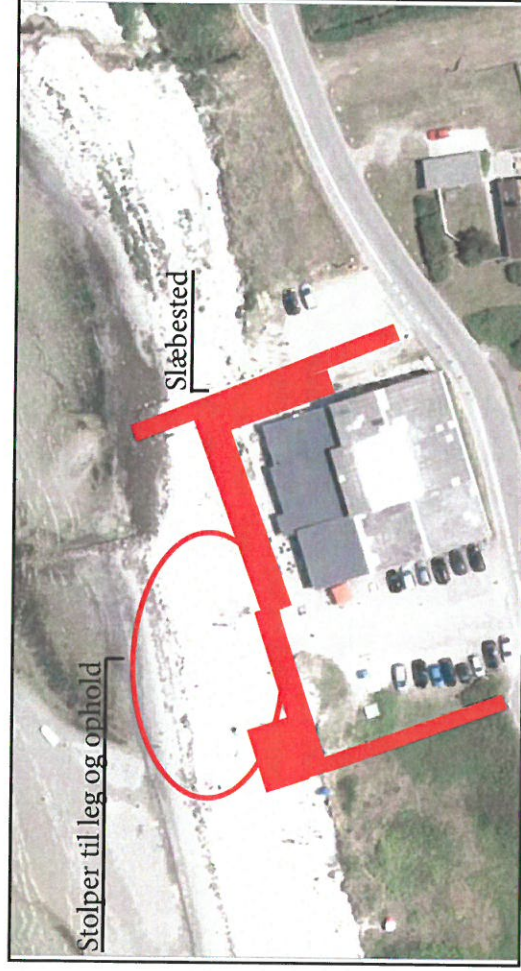


# NEDSLAG 3 | LEG OG OPHOLD II

Her skal bade- og opholdsoplevelsen understøttes igennem etablering af en række bundgarmlignende stolper, som understøtter leg og ophold i området. Stolperne skal fungere skulpturelle samtidig med, at de har en fortælling om områdets historie. Stolperne skal kunne understøtte leg (mulighed for klatring på stolperne og kolbøttestænger mellem stolper) og ophold i form af hængekøjer imellem stolperne. Der vil kunne være mulighed for beachvolleynet. Stolpernes placering skal være på stranden og ud i vandet.

Det lokale slæbested skal aktiveres yderligere ved at højne standarden og indbygge flere funktioner omkring. Slæbestedet bygges sammen med et terrændæk i træ og en eksisterende sti, som med ny belægning giver øget tilgængelighed til stranden for flere grupper.

Ejeren af Strandkroen vil på sigt gerne højne oplevelsen af stedet ved at fjerne den eksisterende bygning med henblik på opførelse af en ny bygning, som vil medvirke til at fremme turismeoplevelsen og tilføre området flere aktiviteter og muligheder i form af restaurant eller cafe kombineret med udlejningslejligheder. Fokus vil være et kvalitetsløft af bygningsmassen og helhedsindtrykket af området.





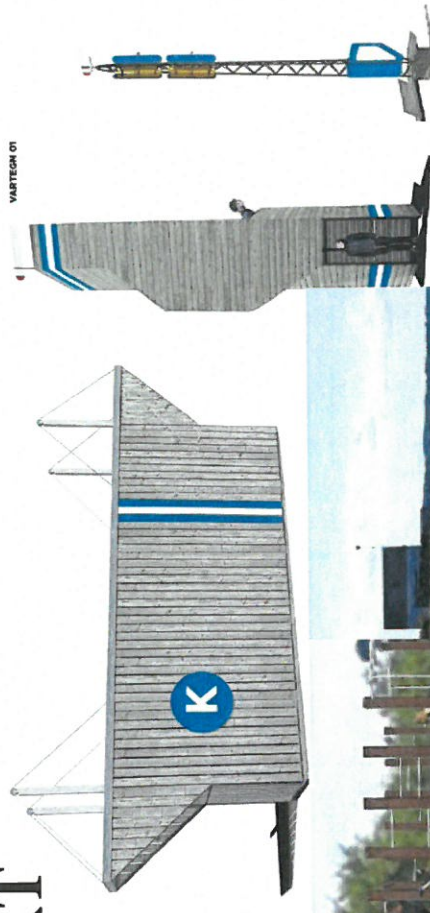
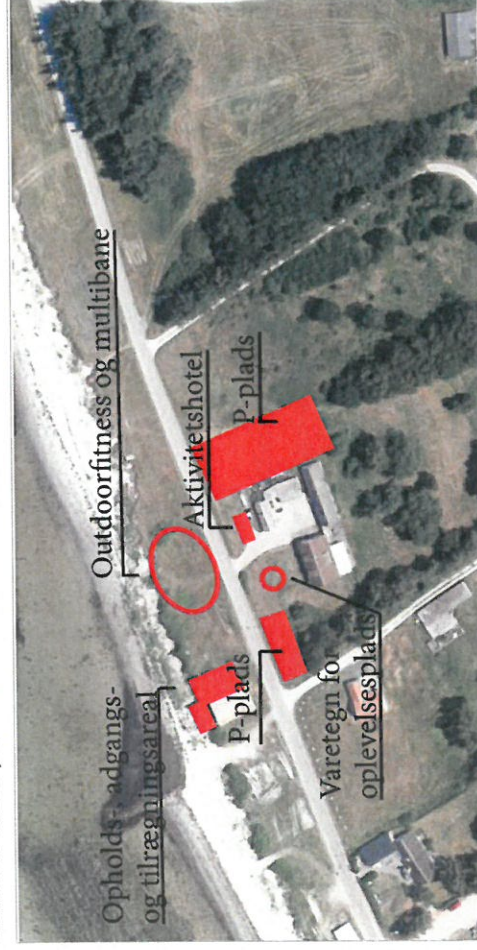
# NEDSLAG 4 | OUTDOOR OG SPORT

Her skal etableres en oplevelsesplads med fokus på fysisk aktivitet. Stedet skal være bindeled mellem stranden og baglandet. Norddjurs Kommune har købt ejendommen, som er et fiskerhus med ishus, røgeri og udebygninger fra straten af 1900-tallet. Målet er at tilføre området aktivitetsmuligheder i en kulturhistorisk ramme.

Bygningsmassen skal føres tilbage til oprindelig stil. Bygningsmassen skal være formidlingssted af fiskerhistorien fra området og der skal være faciliteter til outdoor- og sportsaktiviteter. Vandsport har her en særlig rolle.

Der skal etableres adgangs-, opholds- og tilrægningsfaciliteter mellem vejen og kysten. Der skal etableres oplagingsplads til udstyr (et aktivitets-hotel) og parkeringspladser til af- og pålæsning af udstyr samt faste parkeringspladser. Der skal etableres outdoor aktivitetsanlæg, udendørs bruser og tørrefaciliteter i området. En multibane vil kunne tilføre området yderligere aktivitetsmulighed. Der skal være fokus på tilgængelighed.

Norddjurs Kommune har sammen med Destination Djursland og Syddjurs Kommune udviklet et koncept for oplevelsespladser ved kysten på Djursland. Her er genkendelighed i design med forskellige funktionaliteter i fokus. Denne plads skal rumme elementer herfra.



Oplevelsespladsen skal desuden kunne rumme forbipaserende på Nordsøstien - både vandrende og cyklende. Dermed skal det være muligt at tanke vand, få lokal information og evt. få pumpet cyklen. og områdets beliggenhed gør, at det er et forbindelsespunkt mellem stranden, strandengene i øst og Mejlgård Skov sydøst for lokaliteten. Dermed bliver nedslaget vigtig for at facilitere vandet og landet for områdets gæster.

'Det gamle Ishus' skal have en ny funktion - fx som madpakkehus med for-midling af lokalhistorien i området, eller som tørrefacilitet mm. Huset skal istandsættes, så det bevarer proportionerne, men evt. kan få et nyt udtryk i facaden.



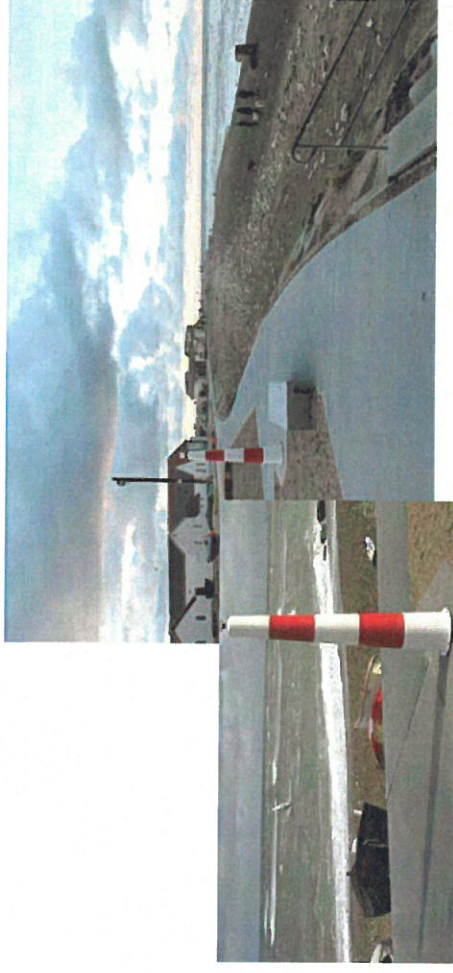
# FORBINDELSE | FJELLERUP STRAND

Der skal arbejdes med forbindelsen mellem de fire nedslag. Grundlæggende vil der være sammenhæng mellem de fire nedslag igennem ensartet design. Endvidere er der i dag en vejstrækning med gang- og cykelsti, som skaber forbindelse i dag.

Norddjurs Kommune vil på sigt arbejde for en stærkere forbindelse mellem nedslagene i form af et stiforløb, som ligger adskilt fra vejen, hvor der ikke er bebyggelse. Målet med adskillelsen af stien og vejen er, at der er ønske om at tilføre oplevelsen for de bløde trafikanter mere naturværdi, udsigt og sikkerhed. Endvidere vil trafikafviklingen kunne afhjælpes på den smalle vej langs med stranden.

Stiforløbet skal have en snoet forløb i materiale, som passer til omgivelserne.

Stiforløbet har ikke været muligt at gennemarbejde i denne projektsøgning, da der på strækningen er behov for tilkendegivelse fra mange lodsejere.





# BINDINGER | FJELLERUP STRAND

## Naturbeskyttelseslovens §15

Størstedelen af de fire nedslag ligger placeret indenfor strandbeskyttelses-zonen og er derfor beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 15. Nedslag 1, 2, 3 og delvist nedslag 4 ligger indenfor strandbeskyttelseszonen. Projektets gennemførelse vil derfor kræve dispensation for strandbeskyttelseszonen.

## Naturbeskyttelseslovens §3

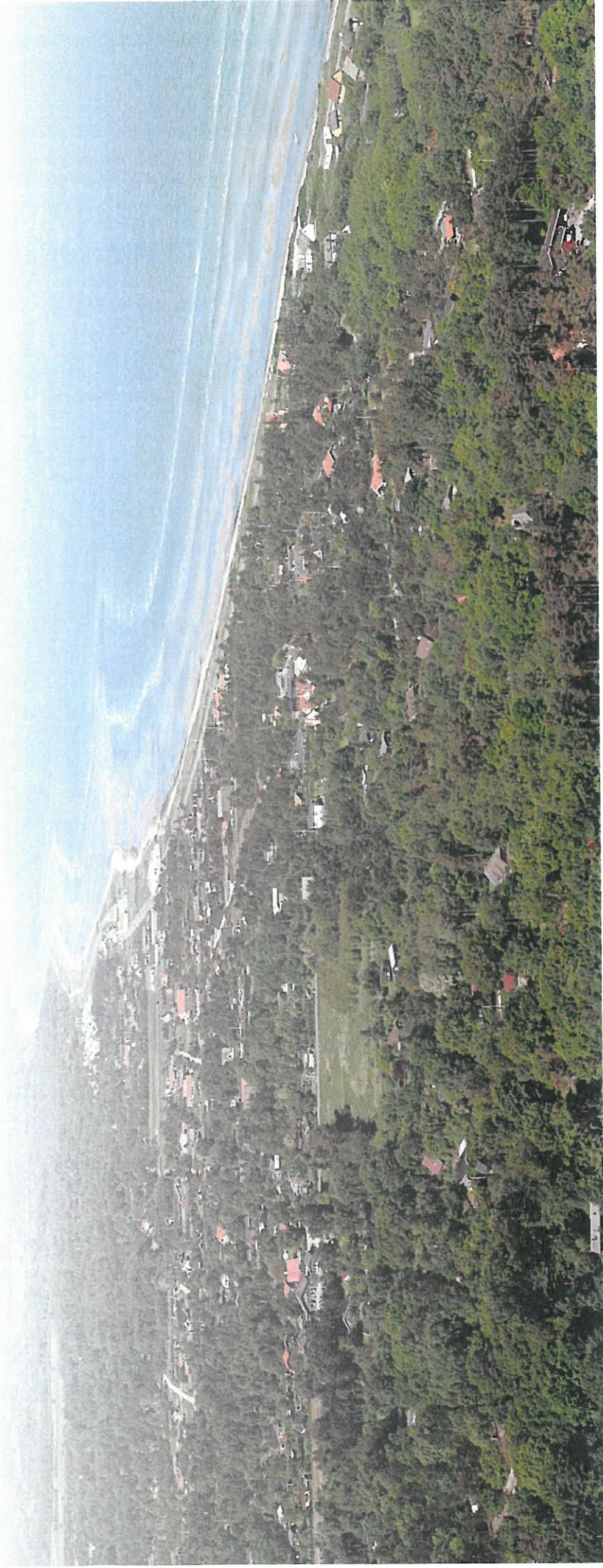
Et mindre areal indenfor nedslag 1 er registreret som §3 hede jf. naturbeskyttelseslovens §3. Kommunen er dispensationsmyndighed. Placering af elementer i området vil kræve dispensation.

## Landzone

Nedslag 1, 3 og 4 ligger i landzone og vil derfor kræve landzonetilladelse for de eneklte tiltag her. Kommunen er myndighed herpå.

## EF-fuglebeskyttelsesområde

Nedslag 1, nedslag 2 og nedslag 3 vil i begrænset omfang have delelementer placeret indenfor EF-fuglebeskyttelsesområde. Kommunen er myndighed herpå. Delelementerne i de tre nedslag vil tilpasses, så de påvirker fuglene i området mindst muligt.



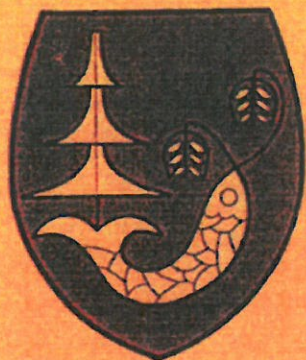


STRANDLIV | FJELLERUP STRAND  
Bilag til projektsøgning til  
Forsøgsordning for kyst- og  
naturturisme



norddjurs  
kommune





# Nørre Djurs Kommune

Lokalplan nr. 52

STEMPELMÆRKE

RETEN I  
GRENAA

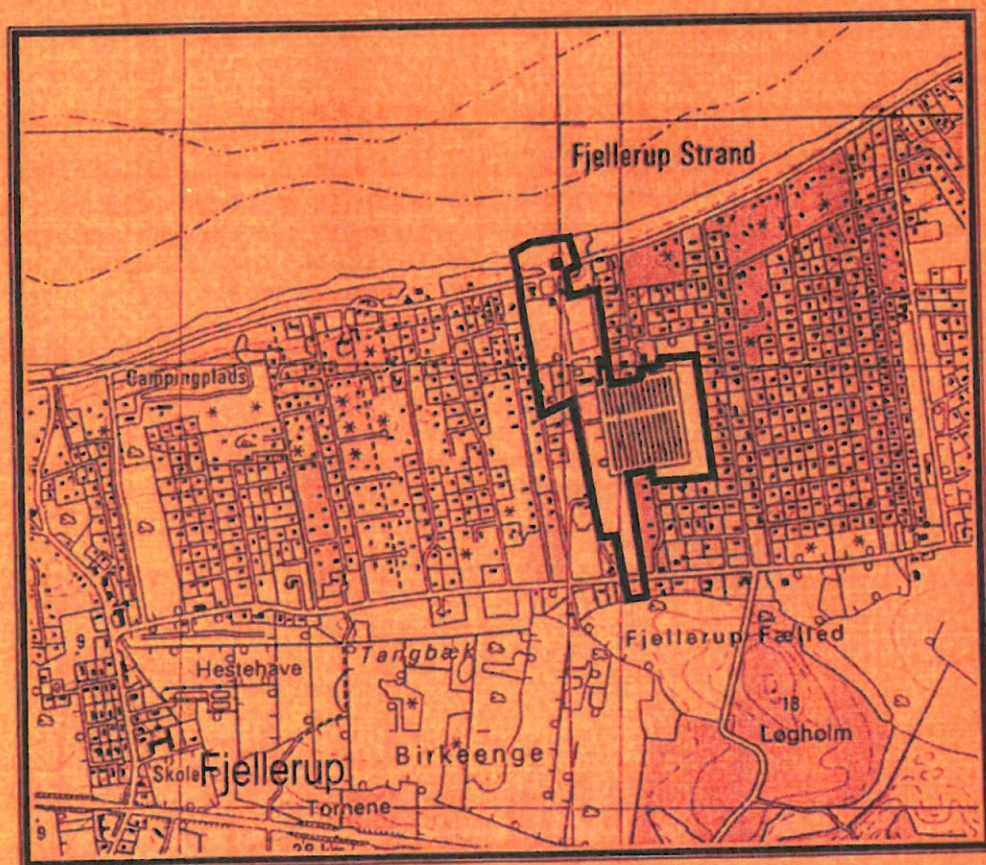
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
KOMMUNIKATIONENS KASSEKONTROLAFDELING

P 576320

31.03.99 10:16  
0001200.00  
408487 SM 01

Tidligere minkfarm-arealer i Fjellerup Strand

Område til sommerhuse og offentlige formål



Juni 1999



## Indhold:

<b>Beskrivelse .....</b>	<b>4</b>
<i>Baggrund for lokalplanen.....</i>	<i>4</i>
<i>Lokalplanens indhold.....</i>	<i>5</i>
<i>Lokalplanens område .....</i>	<i>6</i>
<b>Redegørelse .....</b>	<b>7</b>
<i>Regionplan 1997 .....</i>	<i>7</i>
<i>Kommuneplan 1993-2005 .....</i>	<i>7</i>
<i>Trafikplanlægning.....</i>	<i>8</i>
<i>Zoneforhold .....</i>	<i>9</i>
<i>Støj.....</i>	<i>9</i>
<i>Forurening .....</i>	<i>9</i>
<i>Kystnærhedszonen .....</i>	<i>9</i>
<i>Naturbeskyttelsesloven .....</i>	<i>10</i>
<i>Landbrugspligt.....</i>	<i>11</i>
<i>Spildevand .....</i>	<i>11</i>
<i>Vandforsyning .....</i>	<i>11</i>
<i>Varmeforsyning .....</i>	<i>11</i>
<i>Saltvandsfiskeriloven.....</i>	<i>11</i>
<i>Tilladelse fra andre myndigheder.....</i>	<i>12</i>
<i>Landzonetilladelse - bonusvirkning.....</i>	<i>12</i>
<i>Lokalplanens retsvirkninger.....</i>	<i>13</i>
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>14</b>
§ 1 Lokalplanens formål.....	14
§ 2 Området.....	14
§ 3 Områdets anvendelse.....	15
§ 4 Udstykning.....	15
§ 5 Veje, stier og parkering .....	16
§ 6 Teknik.....	16
§ 7 Bebyggelsens placering, omfang og udseende .....	17
§ 8 Ubebyggede arealer.....	19
§ 9 Grundejerforening .....	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen .....	20
§ 11 Landzonetilladelse - bonusvirkning.....	20
§ 12 Ophævelse af servitutter .....	20
Vedtagelsespåtegning .....	21
<b>Kortbilag: .....</b>	<b>22</b>
Nr. 1 Matrikelkort - lokalplanområdets afgrænsning og områdeinddeling	
Nr. 2 Oversigtsplan – veje, stier, p-pladser m.v.	
Nr. 3 Udstykningsplan – sommerhusområde	
Nr. 4 Illustrationsplan – tværsnit	



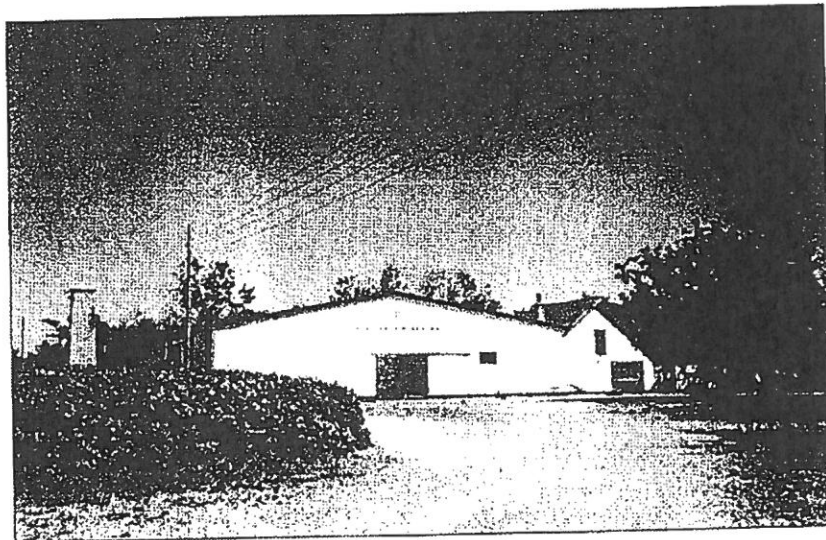
## Beskrivelse

→ beskrivelse af lokalplanens baggrund, dens hovedindhold og lokalplanområdet

### Baggrund for lokalplanen

Fjellerup Minkfarm havde i 1980'erne vanskeligheder med lugt- og fluegener samt gødningshåndtering i forhold til miljøreglerne og de nærliggende sommerhuse.

I 1990 indgik kommunen og ejeren en aftale om at farmen skulle nedlægges inden udgangen af 1994, og at området samtidig skulle søges udlagt til sommerhusområde og offentligt rekreativt område.



*Fjellerup Minkfarms hal*

Såvel Planstyrelsen (nuværende landsplanafdeling) og Århus Amt tilkendegav at ville acceptere et sådant arealudlæg, trods forbud om nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, jf. "kystcirkulæret" af 1991 (nu indført i planloven). Der blev lagt afgørende vægt på, at der blev løst et alvorligt miljøproblem i området, samt at arealet, der adskiller de to sommerhusområder, samtidig skulle udlægges til offentlige rekreative formål. Endvidere er der tale om en afrunding af sommerhusområdet, idet arealet ligger som en "kile" ind i eksisterende sommerhusområde og på tre sider vil være omgivet af sommerhuse.



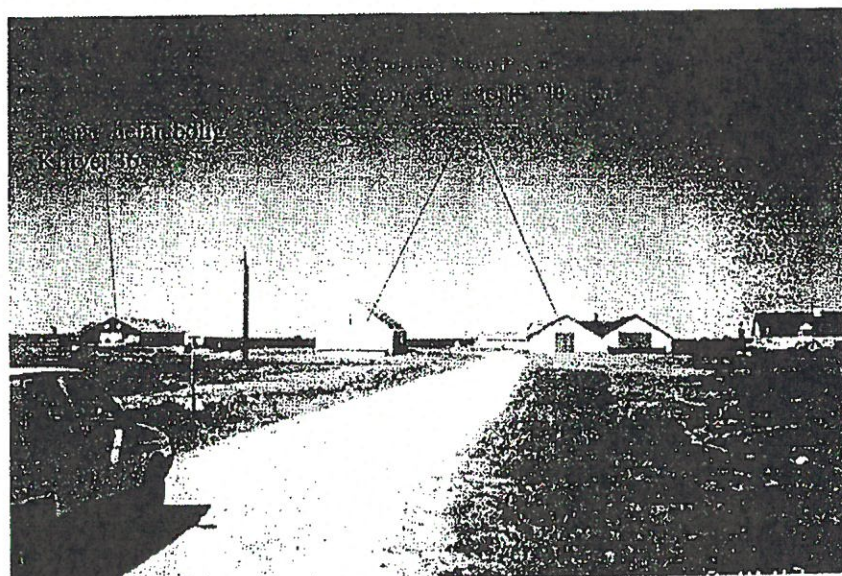
På den baggrund blev der foretaget arealudlæg til formålet i kommuneplan 1993-2005. Disse er videreført i forslag til ny kommuneplan 1998.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen indeholder udstykningsplan til 32 nye sommerhusgrunde.

Endvidere udlægges areal til offentligt opholds- og parkeringsareal som en kile mellem de to sommerhusområder, og med forbindelse til Klitvej i nord og Fælledvej i syd.

Arealudlægget til offentlige formål giver mulighed for at forbedre tilkørsels- og parkeringsforholdene i Fjellerup Strand-området omkring Klitvej/Strandkroen. Endvidere vil der gives mulighed for offentlige toiletfaciliteter, kiosk og lignende. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelse af de eksisterende store minkfarmbygninger, der derfor forudsættes nedrevet. Dette vil give muligheder for bedre stiforbindelse og rekreative opholdsarealer i området.

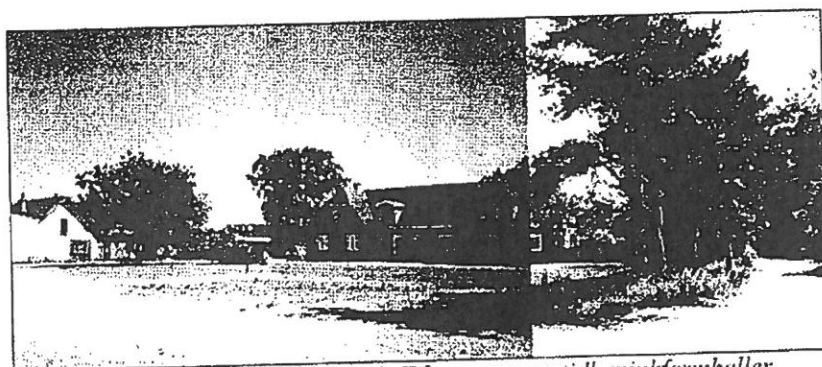


Den nordlige del af området. Arealet vest for grusvejen (Hemming Nielsens Vej) tænkes anvendt til p-pladser. Arealet øst for vejen til off. opholdsarealer. Begge arealer anvendes i dag af fiskere som stejleplads.

Det skal pointeres, at arealerne p.t. er i privat eje, og at lokalplanen ikke i sig selv gør arealerne offentligt tilgængelige – udover hvad ejerne accepterer. Det er således først når ejerne ønsker det, eller når kommunen overtager jorden, at planerne i det offentlige område kan realiseres. Se afsnittet om lokalplanens retsvirkninger.



Eksisterende helårshuse i området berøres ikke, udover at de gives mulighed for at indrette og drive visse former for mindre serviceerhverv m.m., som findes naturligt i tilknytning til et offentligt rekreativt område.



Eksisterende helårsbolig Klitvej 40. Til venstre ses tidl. minkfarmhaller.

### Lokalplanens område

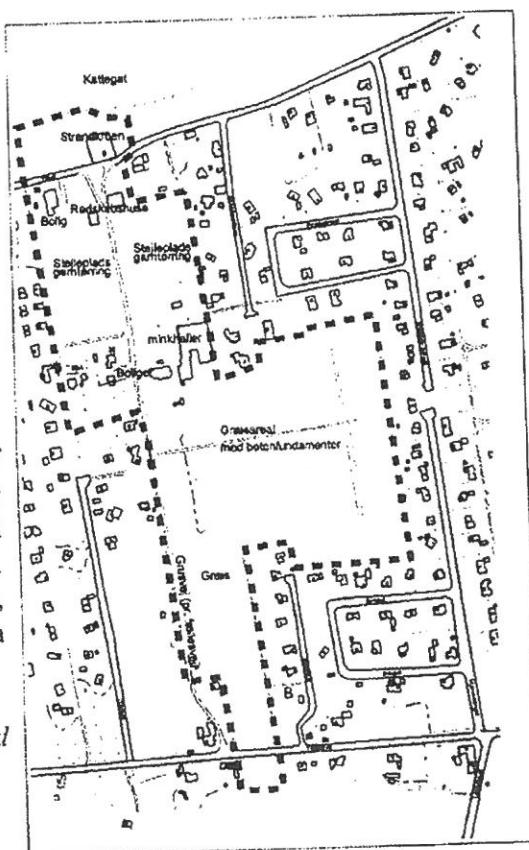
Lokalplanens område udgør et areal på ca. 143.000 m<sup>2</sup> (14,3 ha). Heraf udgør arealet til sommerhuse ca. 49.200 m<sup>2</sup> (4,9 ha).

I den nordlige del af området anvendes arealer til stejleplads mv. for bundgarnsfiskere. To bygninger anvendes som redskabsskure.

Der er 4 eksisterende helårsboliger i området, samt Strandkroen, der er restaurant og grillbar.

Den øvrige del af arealerne henlægger som græsarealer. På disse arealer findes bl.a. de tidligere minkhaller, betonfundamenter fra minkburene m.v.

Lokalplanområdet med dets omgivelser





## Redegørelse

→ redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

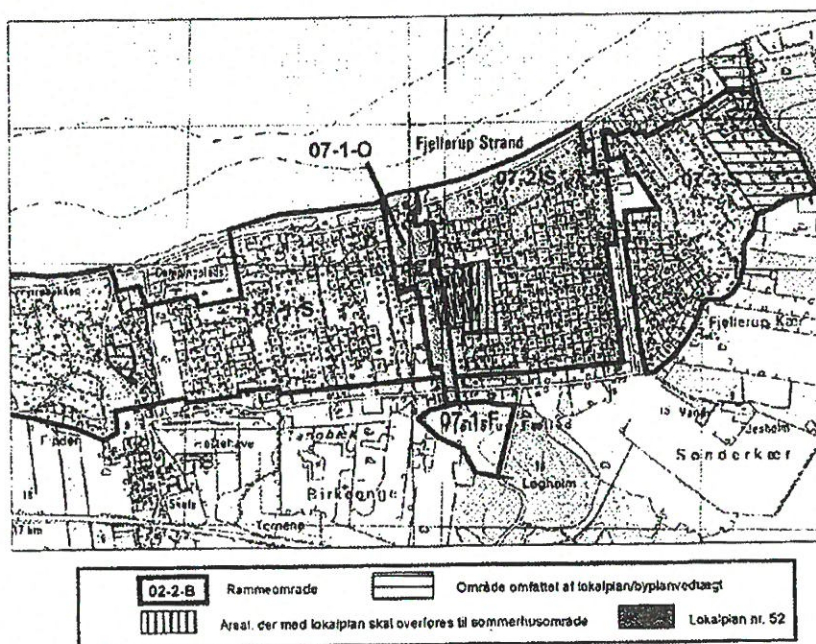
### Regionplan 1997

Området, der overføres til sommerhusområde ligger indenfor regionplanens afgrænsning af sommerhusområdet ved Fjellerup Strand.

Området, der udlægges til offentlige formål er ikke udlagt i regionplanen, idet det ligger som en kile mellem to udlagte sommerhusområder. Århus Amt har tidligere tilkendegivet, at området vil kunne udlægges til offentlige formål, jf. beskrivelsen om lokalplanens baggrund, side 4.

### Kommuneplan 1993-2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan 1993-2005, samt forslag til ny kommuneplan 1998. Lokalplanen omfatter dels en del af kommuneplanens område 07-2-S (sommerhusområde), samt område 07-1-O, der udlægger området til offentlige formål, herunder specielt parkering, kiosk, ophold, gang- og cykelsti, samt grønt område.



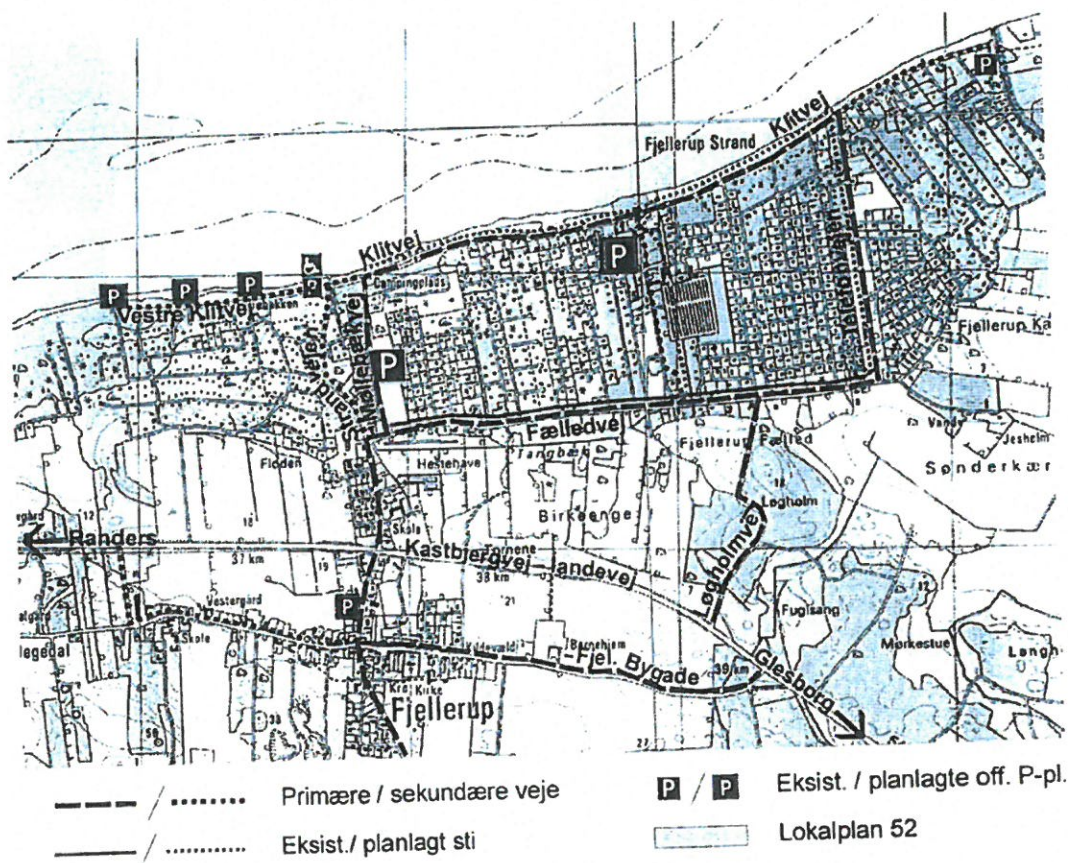


## Trafikplanlægning

Fjellerup Strand er trafikalt stærkt belastet om sommeren. For at komme til stranden køres der ofte en del rundt på de smalle befolkede veje – specielt Strandvejen, Klitvej og Telefonvej. Klitvej, der går langs kysten er smal og befærdet, og færdslen bliver af og til besværet af parkerede biler i vejrabatten.

Med realiseringen af denne lokalplan nr. 52 skabes der en mere direkte vej til stranden med parkeringsplads i umiddelbar nærhed. For især besøgende fra øst vil det være en oplagt tilkørselsvej til stranden, at køre ad Løgholmvej-Fælledvej og ind i lokalplanområdet ad Hemming Nielsens Vej til de kommende parkeringspladser her. Ved denne tilkørsel passeres kun meget få boliger.

Det indgår endvidere i kommunens vej- og stiplanlægning, at der skal etableres sti langs Klitvej og Telefonvej. Med hensyn til parkeringspladser er der i kommuneplanen udlagt aflastningspladser ved stranden langs Vestre Klitvej.





### **Zoneforhold**

Hele lokalplanområdet er i dag landzone.

Lokalplanen overfører en del af området til sommerhusområde, mens området til offentlige formål forbliver i landzone. Kommunalbestyrelsen overtager landzonekompetencen ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

### **Støj**

Der forventes ingen støjmæssige problemer med den planlagte arealanvendelse i forhold til omgivelserne.

### **Forurening**

På ejendommen matr.nr. 8-aa Fjellerup By, Fjellerup er der den 8. april 1997 tinglyst deklaration om registrering af affaldsdepot, jf. affaldsdepotlovens § 12. Arealet anvendes i dag til stejleplads m.v.

Registreringen omfatter et areal omkring de tjæregryder m.v., der er placeret på arealet. Som konsekvens af registreringen, kan dette areal ikke overgå til anden anvendelse uden forudgående godkendelse af Århus Amt, der ligeledes kan afmelde registreringen som affaldsdepot fx efter oprensning.

På matr.nre. 5-o, 6-t, 6-u og 8-æ Fjellerup By, Fjellerup har der tidligere været minkfarm, og der er stadig bygninger, betonfundamenter m.v. på arealet, som forudsættes fjernet. Arealet vurderes ikke at være forurenet på baggrund af de kendte tidligere aktiviteter.

På øvrige arealer er der ligeledes ikke registreret eller i øvrigt kendskab til forurening.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger inden for planlovens kystnærhedszone på 3 km.

Med hensyn til udvidelsen af sommerhusområdet i forhold til planlovens kystzoneregler, henvises til afsnittet om lokalplanens baggrund, side 4.



Området til sommerhuse ligger som et "hul" i det eksisterende sommerhusområde. Mod nord, øst og syd er området omgivet af eksisterende sommerhuse (heraf flere op til 6,5 m's højde) og beplantninger (flere steder ca. 8-12 m's højde). Mod vest ligger eksisterende helårshuse (op til 6,5 m's højde) samt plantebælter (ca. 12-15 m's højde).

Ny sommerhusbebyggelse vil indpasse sig i det eksisterende miljø og omkringliggende bebyggelse, jf. tværsnittet i bilag nr. 4. Det skyldes bl.a. lokalplanens bestemmelser om byggehøjde, materialer og udseende m.v.

På den baggrund vurderes det, at byggeriet til nye sommerhuse ikke vil påvirke kystlandskabet af betydning.



*Tidl. minkfarmbygninger, der forudsættes fjernet (set fra syd), og arealet til sommerhuse (set fra vest). Grusvejens placering svarer nogenlunde til Marie Nielsens Vej, der bliver stamvej for sommerhusene.*

I området til offentlige formål giver lokalplanen ikke mulighed for nyt byggeri i området, udover eventuelle tilbygninger til eksisterende beboelsesejendomme, samt eventuel ombygning eller begrænset tilbygning til restaurant. Eksisterende minkfarm-bygninger forudsættes nedrevet, mens to eksisterende bygninger gives mulighed for at kunne istandsættes til toiletbygninger.

På den baggrund vil kystlandskabet ikke blive påvirket af betydning.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er strandbeskyttelseslinie på matr.nr. 8-aa, 9-i, 9-av og 9-ai Fjellerup By, Fjellerup, jf. kortbilag nr. 1. Inden for strandbeskyttelseslinie må der ikke foretages ændringer i arealets tilstand, etableres byggeri eller andet, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.



Lokalplanområdet vedrører ingen øvrige bygge- og beskyttelseslinier i naturbeskyttelseslovens §§ 16-19 (å- og sø-, skov, fortidsminde- eller kirkebeskyttelseslinie).

Lokalplanområdet vedrører ligeledes ingen fredede arealer eller beskyttede naturtyper omfattet af lovens § 3 (moser, enge, overdrev m.m.).

### **Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er ikke pålagt landbrugspligt.

### **Spildevand**

Området er inddraget i spildevandsplan 1997-2001. Spildevandet fra eksisterende og ny bebyggelse ledes fra området til Fjellerup Strand renseanlæg. Overfladevandet nedsives.

Det tilgrænsende område er kloakeret i 1998.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen af lokalplanområdet skal ske fra Fjellerup Strand Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Der er ikke fastsat bestemmelser om varmforsyningen i området. Lokalplanen giver mulighed for solvarmeanlæg på bygninger.

### **Saltvandsfiskeriloven**

Matr.nr. 8-aa, 8-k og 9-i Fjellerup By, Fjellerup anvendes som stejleplads og lignende i forbindelse med fiskeri.

Hvis der *nægtes* en erhvervs- eller bifisker plads til ophaling af både, oplagsplads for bundgarnspæle, tørreplads for garn m.v. kan fiskeren ifølge saltvandsfiskerilovens § 20 forlange at få afgjort af retten, *om* og i givet fald *hvor* der kan anvises et passende erstatningsareal.

Lokalplanen forhindrer ikke i sig selv at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, jf. planlovens regler om lokalplaners retsvirkning.



### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Der er ikke behov for tilladelser fra andre myndigheder end kommunen (byggetilladelse) for at realisere lokalplanens bestemmelser inden for sommerhusområdet.

For arealer, der ligger søværts strandbeskyttelseslinies, jf. kortbilag nr. 1, kræver enhver ændring af arealernes tilstand forudgående tilladelse af Århus Amt efter naturbeskyttelseslovens § 15.

For så vidt angår Klitvej 9 (Strandkroen), kræves der tilladelse af Århus Amt efter naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinie) til ombygninger, der medfører større ændringer af bygningens ydre udseende.



*Strandkroen, der ligger mellem Kattegat og Klitvej og inden for strandbeskyttelseslinie.*

### **Landzonetilladelse - bonusvirkning**

Inden for området til offentlige formål, der ligger i landzone, indeholder lokalplanen de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35 til etablering af parkeringsplads, indretning af grønt område m.v., og indretning af toiletfaciliteter i eksisterende bygninger.



## **Lokalplanens retsvirkninger**

### Bebyggelse/anvendelse

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, fremover kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

En lokalplan regulerer kun fremtidige dispositioner (både faktiske og retlige dispositioner) - eksisterende lovlige forhold berøres ikke. En eksisterende lovlig anvendelse kan således fortsætte som hidtil - indtil der ønskes en anden anvendelse eller indtil anvendelsen har været afbrudt i en længere periode (kontinuitetsbrud). Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i en lokalplan, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

### Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer ved den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Servitutter

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges med den endelige vedtagelse af lokalplanen.



## Bestemmelser

→ bindende bestemmelser for lokalplanområdet fastsat i medfør af planloven (lov nr. 746. af 16. august 1994 med senere ændringer)

### § 1 Lokalplanens formål

#### 1.1 Lokalplanen har til formål:

- at overføre en del af arealet til sommerhusområde med henblik på udstykning og opførelse af sommerhusbebyggelse,
- at fastsætte nærmere regler sommerhusbebyggelse, der sikrer at fremtidig sommerhuse indpasses i sammenhæng med de omkringliggende sommerhuse,
- at sikre at en del af arealet fremtidigt kan anvendes som offentligt opholds- og parkeringsareal m.v.
- at fastlægge vej- og stianlæg i området.

### § 2 Området

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matrikler i Fjellerup By, Fjellerup:  
5-o, 6-t, 6-u, 8-aa, 8-ab, 8-k, 8-æ, 8-ø, 8-z, 9-i, 9-aa, 9-ag, 9-ah, 9-ai, 9-av og 9-ax.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder, jf. kortbilag nr. 1:  
**Område S:** Sommerhusområde  
**Område O:** Offentligt opholds- og parkeringsareal  
**Område B:** Helårsbeboelse og mindre serviceerhverv  
**Område R:** Hotel- og restaurationsvirksomhed og lign.
- 2.3 Område S overføres fra landzone til sommerhusområde ved denne lokalplans endelige vedtagelse.  
Den øvrige del af lokalplanområdet er landzone og forbliver i landzone.



### § 3 Områdets anvendelse

#### Område S : Sommerhusområde

- 3.1 Området må anvendes til udstykning og bebyggelse med sommerhuse.
- 3.2 Sommerhusene må kun beboes i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferieophold, weekends og lignende. Dette gælder dog ikke pensionister, der opfylder reglerne om helårsbeboelse i planlovens § 41.
- 3.3 Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv i området.

#### Område O : Offentligt opholds- og parkeringsareal m.v.

- 3.4 Området må anvendes til offentligt opholdsareal med fx sti, parkering, toiletfaciliteter, sportsbaner, kiosk og lignende.

#### Område B: Helårsbeboelse og mindre serviceerhverv m.v.

- 3.5 Området må anvendes til helårsbeboelse. Der kan ikke opføres nye selvstændige boligenheder på ejendommene. På ejendommene gives endvidere mulighed for opførelse af mindre bygninger eller indretning til kunsthåndværks- og udstillingserhverv, som fx galleri, glaspusteri og lignende samt café, kiosk og lignende funktioner som efter kommunalbestyrelsens skøn hensigtsmæssigt kan indpasses i området.

#### Område R : Hotel- og restaurationsvirksomhed

- 3.6 Området må anvendes til hotel- og restaurationsvirksomhed, offentlige og private servicefunktioner m.v. som efter kommunalbestyrelsens skøn hensigtsmæssigt kan indpasses i området. Der må ikke indrettes diskotek.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Område "S" til sommerhusformål skal udstykkes efter udstykningsplanen på kortbilag nr. 3. I øvrige områder må der ikke ske yderligere udstykning – dette er ikke til hinder for matrikulære arealoverførsler og sammenlægninger.



## **§ 5 Veje, stier og parkering**

- 5.1 Der udlægges offentlig vej benævnt Hemming Nielsens Vej i en bredde af 10,0 m, som vist på kortbilag nr. 2 (vej A-B).
- 5.2 Der udlægges privat fællesvej benævnt Marie Nielsens Vej i en bredde af 10,0 m, som vist på kortbilag nr. 2 (vej C-D). På vejen skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger. Tilgrænsende parceller må ikke have direkte adgang (overkørsel) til vejen. Der udlægges derudover private fællesveje og stier i område S som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.3 Der kan anlægges offentlig gang- og cykelsti (a-b) med et retningsgivende forløb som vist på kortbilag nr. 2. Der udlægges sti i 3,0 m bredde fra det nye sommerhusområde til både Østersvej og Strandskadevej, samt til det grønne område (delområde O). Stierne skal afskærmes af beplantning langs de tilgrænsende haver.
- 5.4 Der kan anlægges offentligt parkeringsareal med en placering som vist på kortbilag nr. 2. Til naboskel med beboelser skal parkeringspladser anlægges i en afstand på minimum 10 m afskærmes af beplantning.
- 5.5 Kommende østlige parceller af matr.nr. 9-d Fjellerup By, Fjellerup (beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet) kan sikres adgang til offentlig vej Hemming Nielsens Vej.

## **§ 6 Teknik**

- 6.1 Nye el- og forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Spildevand fra bygninger inden for området skal tilsluttes offentlig kloakledning i henhold til spildevandsplan 1997. Overfladevand kan nedsives.
- 6.3 Solfangere kan placeres på bygningers tage efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 6.4 Vandforsyningen af lokalplanområdet skal ske fra Fjellerup Strand Vandværk.



## § 7 Bebyggelsens placering, omfang og udseende

### Område S : Sommerhusområde

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom.
- 7.2 På hver parcel må opføres ét sommerhus som beboelse for én familie.
- 7.3 På hver parcel er det tilladt efterfølgende at opføre én gæstehytte på maksimalt 30 m<sup>2</sup> bebygget areal. Gæstehytten må ikke indeholde køkkenfaciliteter og må ikke særskilt udlejes.
- 7.4 I delområde S1 kan sommerhuse opføres i 1½ etage med mulighed for udnyttet tagetage, og med en maksimal højde på 6,5 m over terræn, husets ydervægge må maksimalt have en højde på 3 m – målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5 I delområde S2 skal sommerhuse opføres med maksimalt 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage, og med en maksimal højde på 5 m over terræn, husets ydervægge må maksimalt have en højde på 3 m – målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.6 Der må ikke indrettes kælder.
- 7.7 Tage på sommerhuse skal være symmetriske sadeltage. I delområde S2 må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 30 grader. Tage på carporte, skure og lignende kan dog være flade.
- 7.8 Til udvendige bygningssider skal anvendes træ eller blank eller pudset mur i jordfarver. Tage kan være teglsten, stråtag, eternit, tagpap eller tegllignende stålplader. Der kan endvidere anvendes andre materialer, der efter kommunalbestyrelsens nærmere skøn ikke findes at være skæmmende.
- 7.9 Sommerhuse skal opføres min. 5 m fra naboskel. Sommerhuse og andre bygninger med stråtag skal dog holde 10 m til naboskel. Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m, og må ikke have en større højde end 2,5 m indtil 5 m fra naboskel (indtil 10 m ved stråtag).

- 7.10 Reklamering og skiltning i erhvervsmæssigt øjemed må ikke finde sted.

**Område O: Offentligt opholds- og parkeringsareal**

- 7.11 Eksisterende bygninger i den nordlige del af området kan ombygges og indrettes til toiletfaciliteter, kiosk og lignende formål på en sådan måde, at bygningernes nuværende karakter bevares.
- 7.12 Der kan ikke opføres nye bygninger i området, udover mindre skure, tekniske installationer, facilitetsbygninger eller lignende efter kommunalbestyrelsens skøn.

**Område B: Helårsbeboelse og mindre serviceerhverv m.v.**

- 7.13 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.14 Bygninger må maksimalt have 1½ etage med en maksimal højde på 6,5 m.
- 7.15 Bygninger skal holdes i røde mursten eller pudset mur i hvid eller jordfarver – tage skal være røde teglsten eller sort eternit.
- 7.16 Skure, havestuer, garager og lignende kan opføres i ovenstående materialer eller træ – tage kan være mørk tagpap, teglsten eller eternit.
- 7.17 Kommunalbestyrelsen kan eventuelt godkende andre materialer end ovenstående.
- 7.18 Reklamering og skiltning til eventuelt erhverv skal begrænses til det nødvendige og må ikke være skæmmende for området.

**Område R: Hotel- og restaurationsvirksomhed og lign.**

- 7.19 Eksisterende bygning må ikke tilbygges, udover ganske små tilbygninger til brug for tekniske installationer eller lignende. Indre ombygninger kan finde sted.
- 7.20 Bygningen skal fremtræde i pudset mur i hvid eller jordfarver. Taget skal fremtræde i tegl, eternit eller tagpap.
- 7.21 Bygningen må maksimalt have 2 etager og må ikke overstige 8,5 m (nuværende højde). Højden kan dog efter



kommunalbestyrelsens nærmere skøn tillades overskredet i begrænset omfang til brug for ventilationsanlæg eller lignende.

- 7.22 Reklamering og skiltning skal placeres på bygningssider eller gavl og skal begrænses til det nødvendige og må ikke være skæmmende.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

- 8.1 Terrænregulering i forhold til eksisterende terræn må ikke overstige +/- 30 cm. Terrænregulering må ikke ske nærmere naboskel end 5,0 m.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal gives en passende pleje og vedligeholdelse af beplantning. Der må ikke oplagres materialer, affald eller lignende, der kan virke skæmmende for omgivelserne.
- 8.3 For nye sommerhusgrundes grænse mod eksterende sommerhuse mod nord, øst og syd gælder, at der i skel skal plantes/opretholdes et tæt beplantningbælte.

## **§ 9 Grundejerforening**

### **Område S : Sommerhusområde**

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område "S".
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 % af grundene er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier inden for område "S".
- 9.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

**§ 10 Forudsætning for ibrugtagen**

- 10.1 Før matr.nr. 8-aa tages i brug til offentligt opholdsareal skal der ske fornøden oprydning/rensning af grunden således at tinglysning om affaldsdepot kan slettes.

**§ 11 Landzonetilladelse - bonusvirkning**

- 11.1 Lokalplanen erstatter de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35 til etablering af parkeringsplads, indretning af grønt område, stiforbindelse, samt indretning af toiletfaciliteter i eksisterende bygninger.

**§ 12 Ophævelse af servitutter**

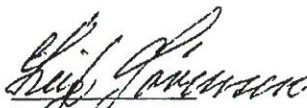
- 12.1 Privat servitutbestemmelse om anvendelse til stejleplads m.v. tinglyst den 25.04.1991 på matr.nre. 8-aa, 8-k og 9-i Fjellerup By, Fjellerup ophæves med denne lokalplan.



### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget endeligt af Nørre Djurs Kommunalbestyrelse

Glesborg den 17. juni 1999.

  
Leif Sørensen  
Borgmester

  
Mogens Caspersen  
Kommunaldirektor


---

Denne lokalplan nr. 52 begæres tinglyst servitutstiftende på følgende matr.nr. (alle Fjellerup By, Fjellerup):

5-o, 6-t, 6-u, 8-aa, 8-ab, 8-k, 8-æ, 8-ø, 8-z, 9-i, 9-aa, 9-ag, 9-ah, 9-ai, 9-av og 9-ax, og alle parceller der udstykkes heraf.

Endvidere begæres servitutbestemmelser jf. lokalplanens § 12 slettet af tingbogen.

Glesborg den 17. juni 1999.

  
Leif Sørensen  
Borgmester

  
Mogens Caspersen  
Kommunaldirektor

**Kortbilag:**

- Nr. 1      Lokalplanområdets afgrænsning - matrikelkort
- Nr. 2      Oversigtsplan – veje, stier, p-pladser m.v.
- Nr. 3      Udstykningsplan - sommerhusområdet
- Nr. 4      Illustrationsplan - tværsnit





Herrikkelfort  
- disciplinærriddets afgrænsning og  
inddeling

תורה.

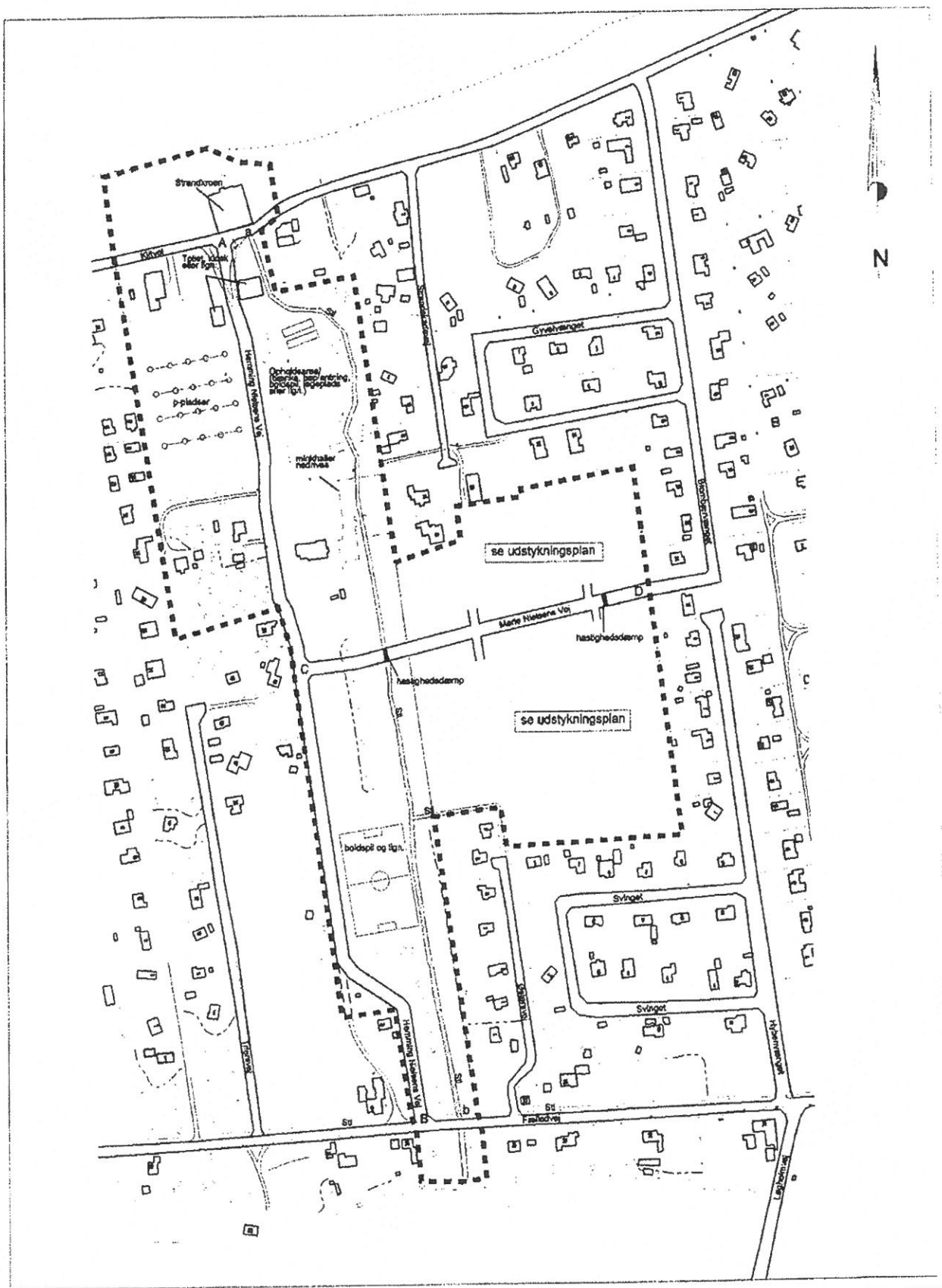
MAN

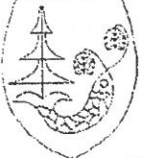
Ms. B.1.6

11. dec. 1998

Testbed - "Training Systems Engineer", SF90, Galters

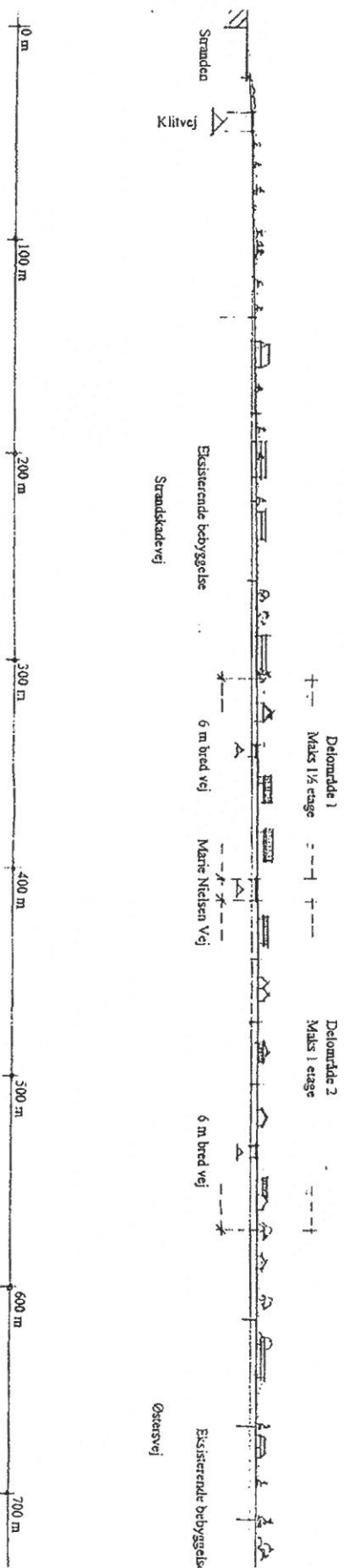
Tr. 57 "




 NORDDJURS KOMMUNE	Sagsnr. <u>Lokalplan 52 - Fjellrup Strand</u>			Tegnr. <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">2</div>
	Oversigtsplan - veje, stier og parkering - indretning af arealer			Arkiv nr.
	udv. INCCO	dato <u>18. feb. 1999</u>	rev.	10000/1
	Teknisk Forvaltning, Glesborg Bypark 1, 8585 Glesborg			Tid. 87 TF







 Národní knihovna Praha	Seznam	Knihy č. 22 - 7. JUNE up. STRONG	Forma	4	Knih. št.	50262
	Bibliografická správa: Národní knihovna v Praze (Národní knihovna)					
	up	12.3.2007	10000	10000	10000	10000
	*Základ: František, Karel. Praha: 1. 1908. 1. vydání. 176 s. 17 s. 17 s. 17 s.					



Stempel kr. 0

**AFLYST**

Anmelder:  
Norddjurs Kommune  
Plan og Byg  
Torvet 3  
8500 Grenaa  
Telefon 89 59 10 00

Servitut vedrørende lokalplan nr. 52 for tidligere minkfarm-arealer i Fjellerup Strand, lyst 15. september 1999.

Ovennævnte lokalplan begæres aflyst af tingbogen for så vidt angår matr. nr. 8 af, Fjellerup by, Fjellerup, som nu er omfattet af lokalplan nr. 017-707 og i øvrigt vist på vedhæftede kortbilag.

Lokalplan nr. 52 er fortsat gældende for resten af det område, som planen omfatter.

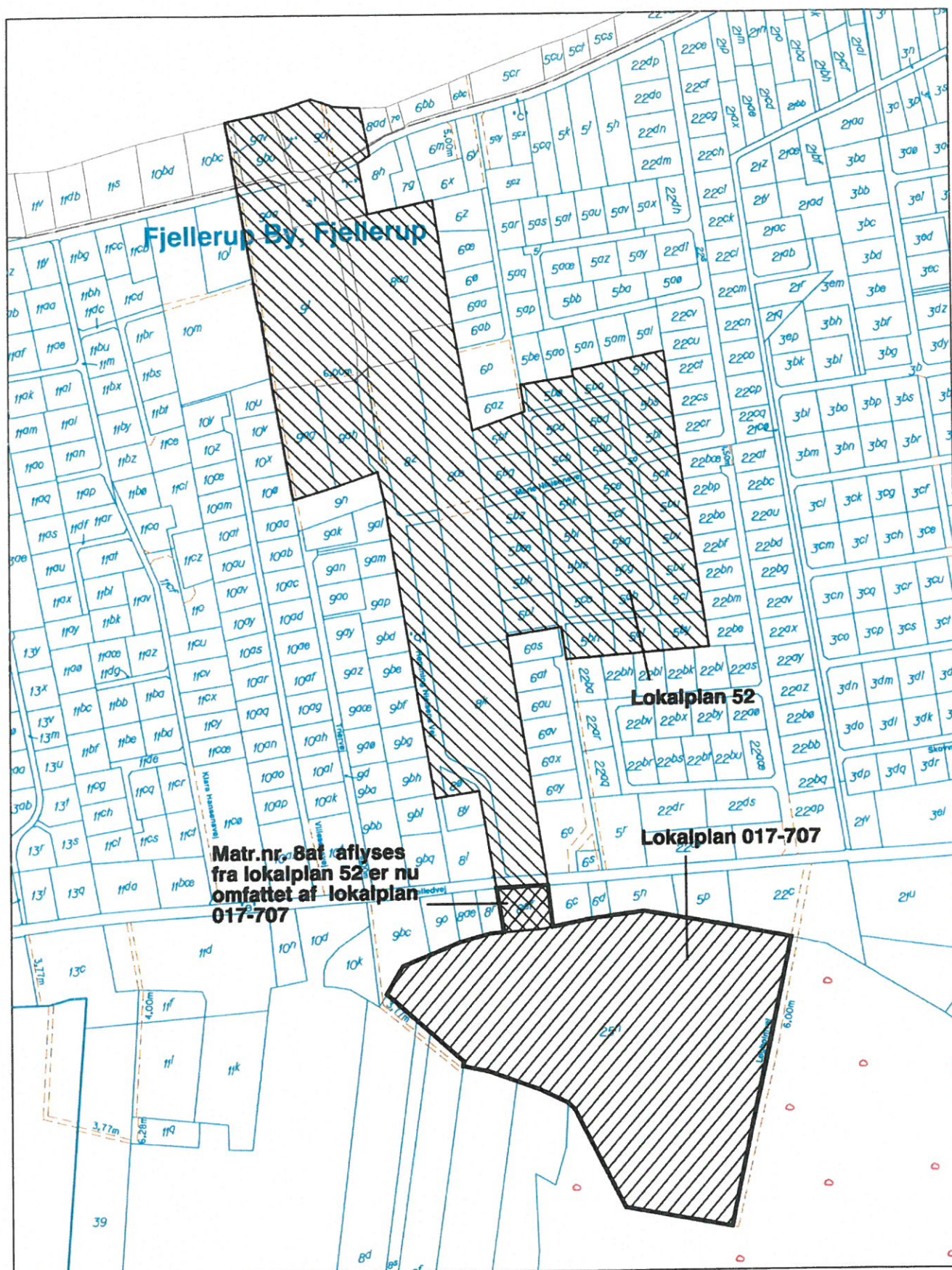
**AFLYST**

Norrdjurs Kommune, den 17. december 2008

  
Hans Carsten Rasmussen  
afdelingschef

**AFLYST**





Matr.nr. 8af aflyses  
fra lokalplan 52 er nu  
omfattet af lokalplan  
017-707

Lokalplan 52

Lokalplan 017-707



\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Grenå

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Side: 3

Akt.nr.:

66\_Ø-I\_88

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 8 K m.fl., Fjellerup By, Fjellerup

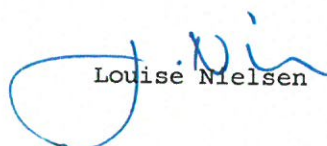
Ejendomsejer: Svend Nielsen

Lyst første gang den: 15.09.1999 under nr. 522643

Senest ændret den : 19.12.2008 under nr. 25665

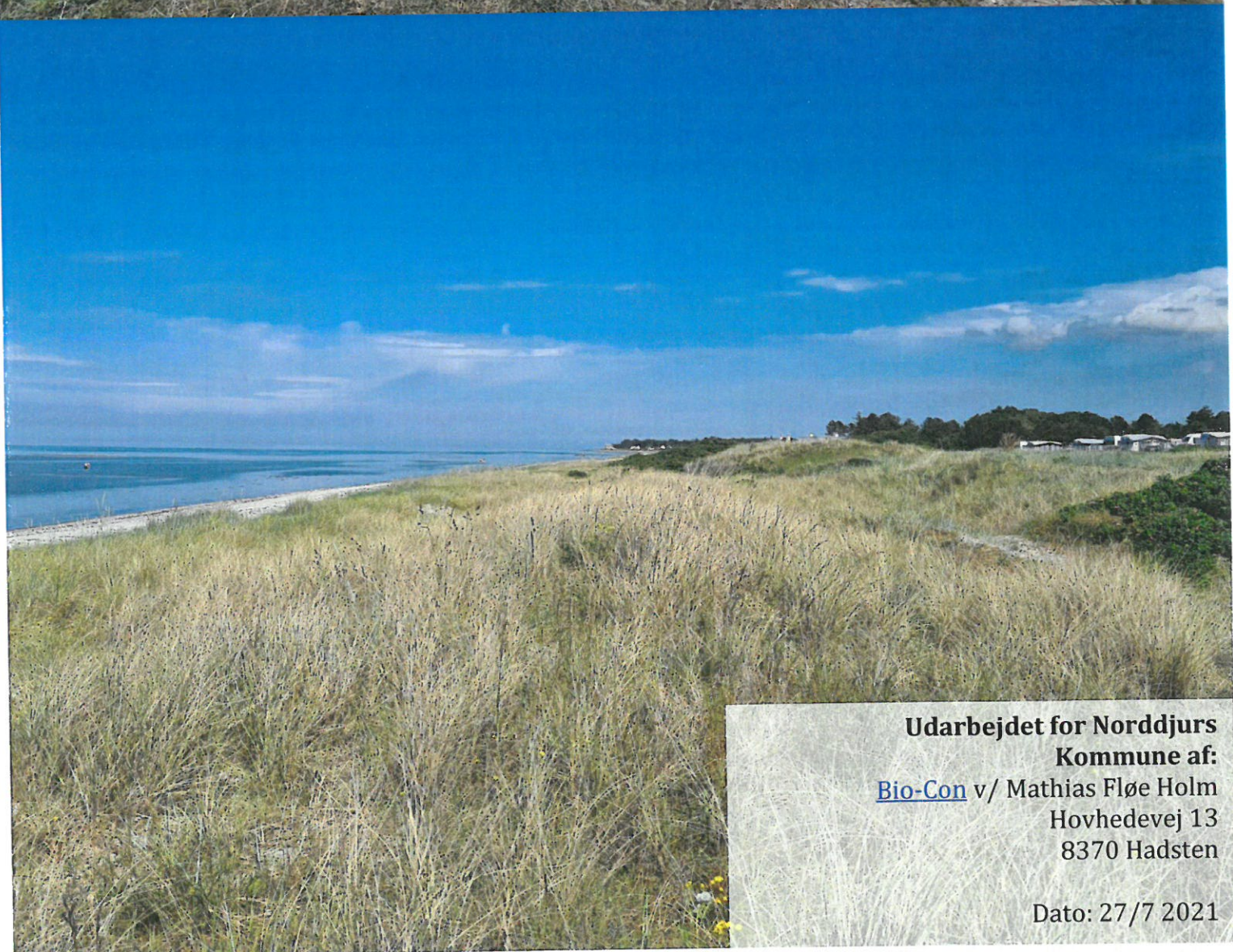
Aflyst af Tingbogen den 19.12.2008

Retten i Grenå den 29.12.2008

  
Louise Nielsen



# Påvirkning på Markfirben i forbindelse med et projekt på Fjellerup Strand



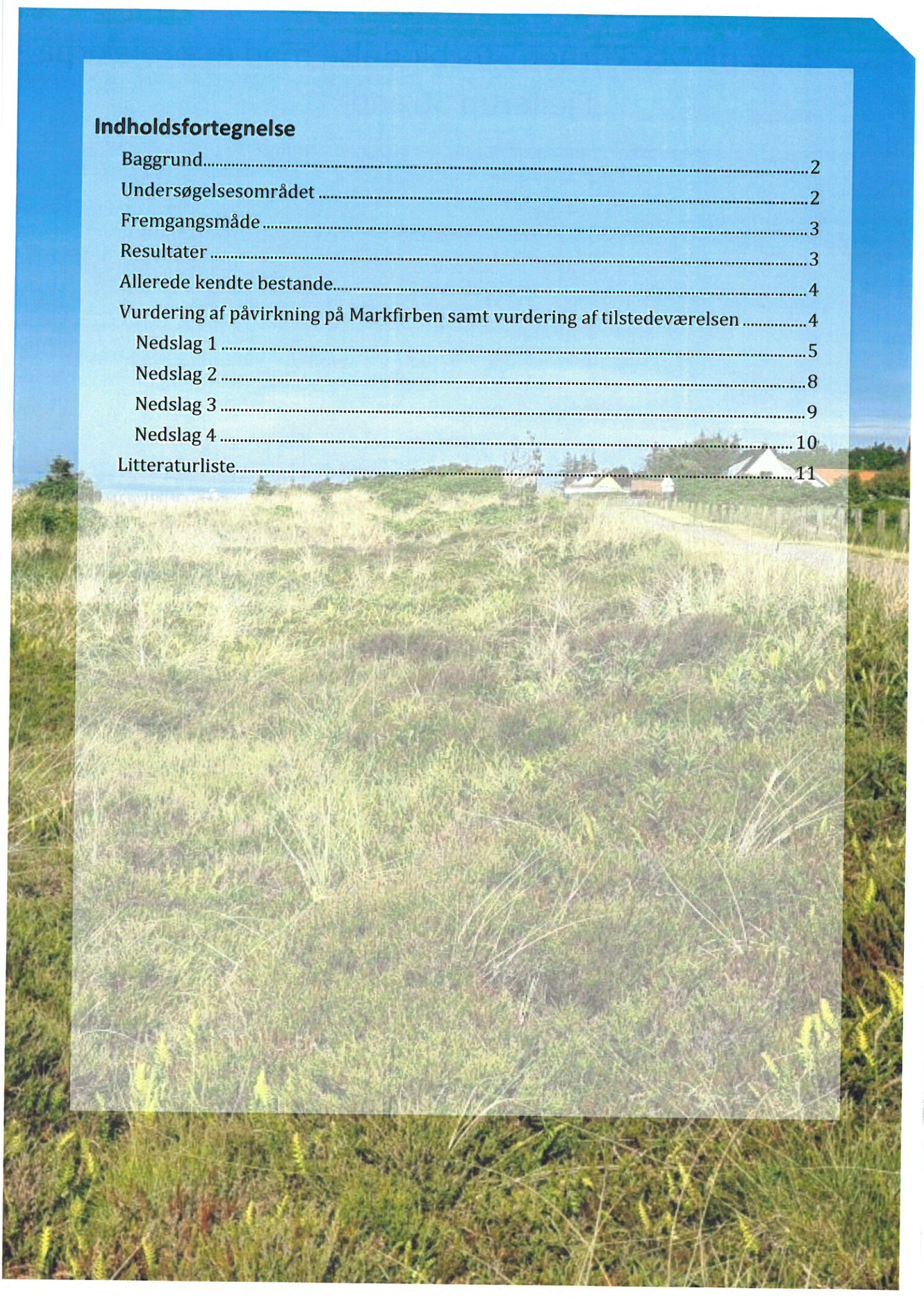
**Udarbejdet for Norddjurs  
Kommune af:**  
**Bio-Con** v/ Mathias Fløe Holm  
Hovhedevej 13  
8370 Hadsten

Dato: 27/7 2021



## Indholdsfortegnelse

Baggrund.....	2
Undersøgelsesområdet .....	2
Fremgangsmåde .....	3
Resultater .....	3
Allerede kendte bestande.....	4
Vurdering af påvirkning på Markfirben samt vurdering af tilstedeværelsen .....	4
Nedslag 1 .....	5
Nedslag 2 .....	8
Nedslag 3 .....	9
Nedslag 4 .....	10
Litteraturliste.....	11





## Baggrund

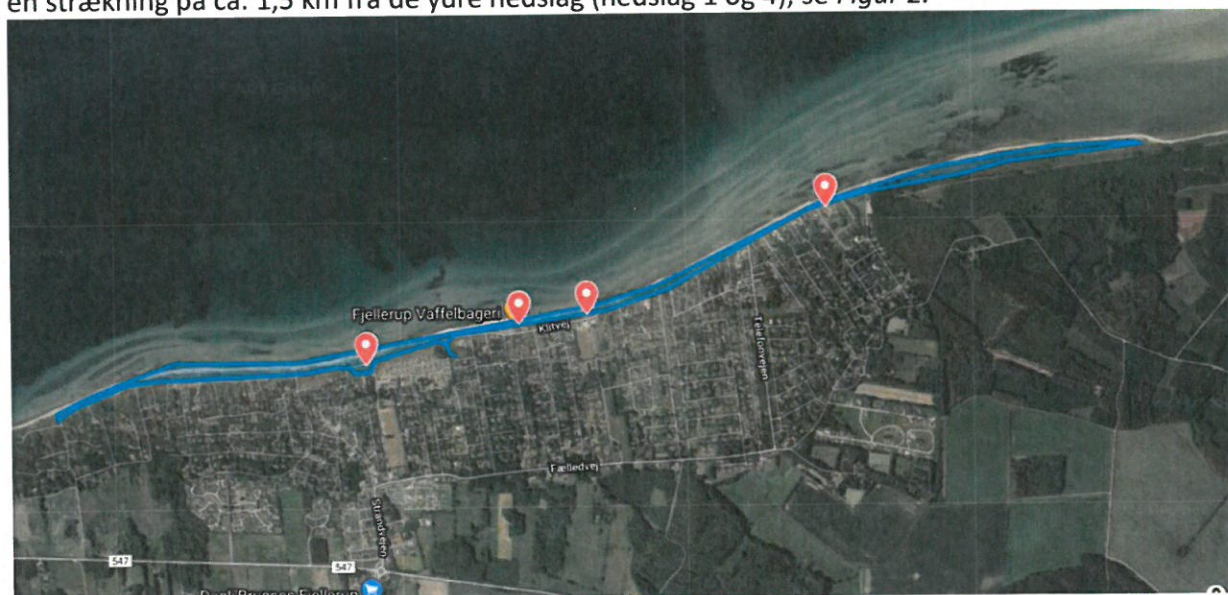
I forbindelse med et projekt ved Fjellerup Strand (som der kan læses nærmere om [her](#) (PDF)), ønsker Norddjurs Kommune at få en vurdering på tilstedeværelsen af bilag IV-arten Markfirben, samt en vurdering på hvilke påvirkninger projektet vil have på arten. Projektet indebærer etablering af en række turistattraktioner på 4 forskellige placeringer (herefter betegnet "nedslag") langs stranden. Disse ses nedenfor på *Figur 1*



Figur 1: Placering af de 4 nedslag. Kilde: <https://naturstyrelsen.dk/media/137331/strandliv-fjellerup-strand.pdf>

## Undersøgelsesområdet

Det har været særligt højt prioriteret at undersøge områderne mellem og i umiddelbar nærhed af nedslagene. Dog har undersøgelsesområdet også, jf. kommunens egne ønsker, været udvidet til en strækning på ca. 1,5 km fra de ydre nedslag (nedslag 1 og 4), se *Figur 2*.



Figur 2: Overordnet undersøgelsesområde (blå polygon) og placering for nedslagene (røde markører). Kilde: [Projektets Google Maps-kort](#)



## Fremgangsmåde

Hele området er blevet dækket mindst en gang. Nogle af lokaliteterne er undersøgt 2-3 gange, heriblandt områderne omkring nedslagene.

De to første dage blev lagt i starten af juni (hhv. d. 1/6 og 10/6), hvor de solbadende dyr kan findes nær deres overvintrings- og/eller ynglepladser. Dette er det bedste tidspunkt til eftersøgning af Markfirben, og hele området blev således dækket disse dage. Normalt siger man dog, at sådanne ture helst skal lægges i perioden medio april til ultimo maj, men sæsonen var i år forsinket og som resultat deraf også markfirbenenes parringstid.

Den sidste tur blev lagt i juli (d. 3/7), og bestod i at genbesøge allerede undersøgte lokaliteter. Markfirbenene kan typisk findes lidt mere spredt i landskabet på denne årstid.

Turene blev så vidt muligt lagt på dage med temperatur på omkring 20 grader og vekslende skydække – i hvert fald først på dagen.

På turene blev der primært kigget efter selve firbenene, både voksne som ungdyr, men der blev også holdt øje med potentielle Markfirben-huller, som kunne indikere tilstedeværelse af en bestand. Alle observationer blev indtastet på Naturbasen.

## Resultater

En hun af Markfirben sås ca. 800 meter vest for Nedslag 1. Der blev ikke fundet andre tegn på tilstedeværelse af arten.

Skovfirben blev fundet flere steder i området, ligesom Hugorm og Snog blev observeret. Østligt i undersøgelsesområdet sås Stålorm. Der blev således konstateret alle danske krybdyr ved undersøgelsen. De præcise placeringer for fundene fremgår af kortet [her](#) (lag kan til- og fravælges i menuen til venstre).



Figur 3: Ung hugorm i den vestlige del af området



## Allerede kendte bestande

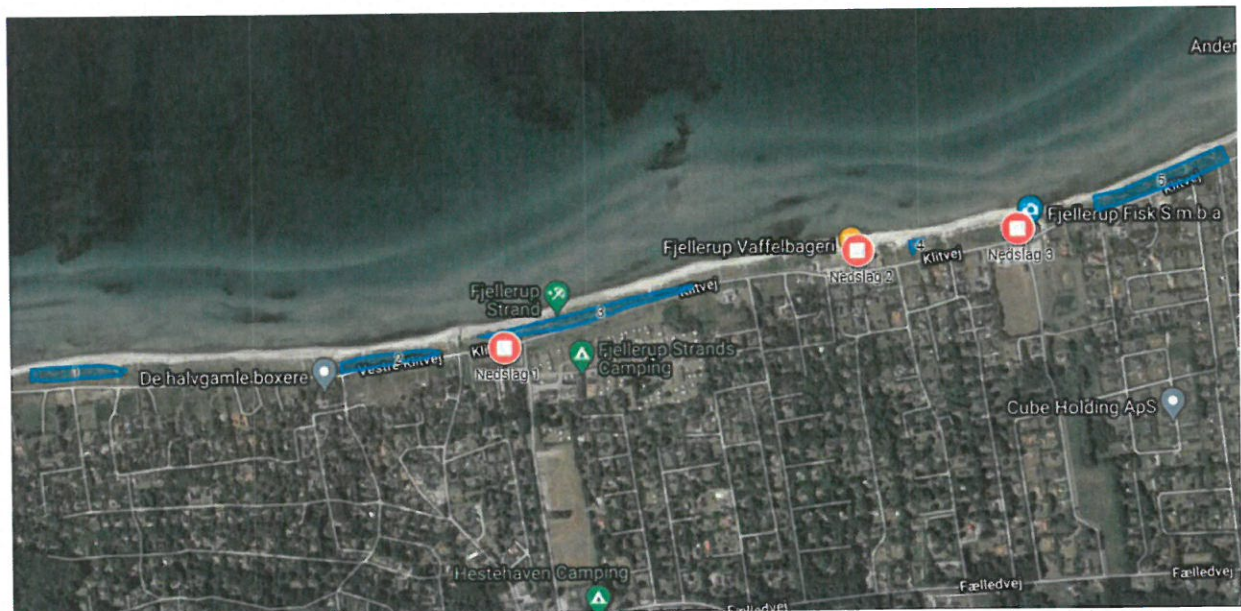
Jf. Naturbasen er der ved Hegedal Strand nord for Enebærstien en bestand af Markfirben. Denne er placeret 1,7 km vest-sydvest for Nedslag 1.

Den nærmeste sandsynlige bestand øst for området er ved Bønnerup Strand ca. 5,8 km øst for Nedslag 4.

## Vurdering af påvirkning på Markfirben samt vurdering af tilstedeværelsen

Det undersøgte område er overvejende præget af ret fladt eller svagt nordvendt terræn. Nogle steder er der mere kuperet klitlandskab samt nogle mindre sydvendte vejskråninger, især øst for Nedslag 1. Placeringen af disse mere kuperede områder kan ses nedenfor på *Figur 4* eller på kortet [her](#). Der er ikke nogen typiske stejle, sydvendte Markfirben-skråninger i området, men det kan ikke helt udelukkes, at arten har en eller flere små bestande i områdets klitlandskaber, om end det vurderes at være usandsynligt. Små bestande kan dog være vanskelige at påvise.

Nedslagene er ikke placeret ved disse kuperede områder (se dog beskrivelsen under Nedslag 1 nedenfor), og det vurderes derfor at de pågældende projektområder ikke anvendes som yngle- eller rasteområde af arten. Den samlede vurdering er således at projektet ikke har nogen negativ påvirkning på Markfirben, da artens økologiske funktionalitet vil være upåvirket.



Figur 4: Blå polygoner: Mere kuperede områder, med lille sandsynlighed for bestande af Markfirben. Røde markører: Nedslag 1-3. Kilde: [Projektets Google Maps-kort](#)

De nærmere detaljer om Nedslag 1 gennemgås i det følgende. De øvrige nedslag gennemgås kort.



## Nedslag 1

Ved Nedslag 1 ønskes etablering af "Ophold med udsigt" på et mindre areal syd for Vestre Klitvej. Stolper til leg og ophold ønskes etableret på stranden og i vandet.



Figur 5 Kilde: <https://naturstyrelsen.dk/media/137331/strandliv-fjellerup-strand.pdf>



Figur 6: Placering for ophold med udsigt, foto taget i vestlig retning.

Terrænet ved Nedslag 1 er overvejende fladt, jf. ovenstående *Figur 6*.

Dog er området nord for Klitvej, mod det skitserede areal til "Stolper til leg og ophold", bestående af mere kuperet klitlandskab jf. *Figur 7* nedenfor. Stolperne vil kun blive etableret på stranden og i vandet, hvorfor Markfirben ikke vil blive påvirket, selv hvis arten mod forventning skulle have en forekomst i klitterne her. Dog er dette udsagn med det forbehold, at klitterne ikke beskadiges i



forbindelse med etableringen, f.eks. af motorkøretøjer. Af et forsigtighedsprincip bør kun eksisterende sandstier anvendes til kørsel.



Figur 7: Klitlandskab nord for Klitvej ved Nedslag 1.

Markfirben blev overraskende fundet i et enkelt eksemplar ca. 800 meter vest for Nedslag 1, se placering på næste side på *Figur 8* og habitat på *Figur 9*.

Det er umiddelbart usandsynligt at arten har en egentlig bestand på fundstedet, da lokaliteten, såvel som tilstødende arealer, ikke vurderes at være oplagte yngleområder. Det mest sandsynlige er, at der er tale om et strejfende eksemplar fra den kendte bestand ved Hegedal Strand. Alternativt kunne eksemplaret stamme fra en ukendt, nærmere forekomst mod sydvest, hvor der er flere egnede skråninger. Det er almindeligt at nogle individer begiver sig udenfor en bestands normale levested, og her kan findes på lokaliteter, som ikke omfatter faste yngle- eller rasteområder.

Fundet er gjort for langt fra Nedslag 1, til at en evt. bestand nær fundstedet kan blive påvirket af projektet. Fundet vidner dog om, at der er chance for at støde på Markfirben i området. Sandsynligheden falder jo længere øst på man kommer, efterhånden som afstanden til den kendte bestand ved Hegedal Strand bliver større. Dette er blandt andet vurderet på baggrund af landskabets udseende, og det faktum at Markfirben ofte er udsat for væsentlig prædation fra medbragte huskatte, som kan udrydde hele kolonier af arten (Fog et al., 2001). I et tæt bebygget sommerhusområde som Fjellerup Strand er dette en reel trussel.





Figur 8: Markfirben (grøn markør) og Nedslag 1 (rød markør). Kilde: [Projektets Google Maps-kort](#)



Figur 9: Fundsted for Markfirben. Firbenet forsvandt ind i egebusken centralt i billedet inden det kunne fotograferes.



## Nedslag 2

Ønskede tiltag fremgår af Figur 10 nedenfor



Figur 10 Kilde: <https://naturstyrelsen.dk/media/137331/strandliv-fjellerup-strand.pdf>



Figur 11: Foto taget mod vest ved skitseret opholdsareal i østlig del på figur 8.

Jf. Figur 4 er der en sydvendt skråning ved en sommerhusgrund øst for Nedslag 2. Projektet vurderes dog ikke at have nogen indflydelse på en evt. bestand af Markfirben her.



### Nedslag 3

Ønskede tiltag fremgår af Figur 12 nedenfor



Figur 12 Kilde: <https://naturstyrelsen.dk/media/137331/strandliv-fjellerup-strand.pdf>



Figur 13: Foto taget mod øst. Det er en knold med klitvegetation her, men ikke noget der vurderes egnet for Markfirben.

Øst for nedslaget er der mere kuperet terræn med bevoksning med hedelyng og revling. Projektet vurderes ikke at have indflydelse på en evt. forekomst af Markfirben her.



## Nedslag 4

Ønskede tiltag fremgår af Figur 14 nedenfor



Figur 14 Kilde: <https://naturstyrelsen.dk/media/137331/strandliv-fjellerup-strand.pdf>



Figur 15: Foto taget fra Klitvej mod nordvest.

Det største planlagte indgreb i området her er etablering af nye p-pladser syd for Klitvej. Området er karakteriseret ved meget fladt terræn og er uegnet for Markfirben.



## Litteraturliste

Fog, K., Schmedes, A. & Rosenørn de Lasson, D. (2001). Nordens padder og krybdyr. GEC Gads Forlag, København.