

**Igangsætning af planlægning for en ny dagligvarebutik i Fjellerup**

25/5947      Åben Sag

**Sagsgang**

MTU, ØK, KB

**Sagsfremstilling**

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om igangsætning af planlægning for en ny dagligvarebutik i Fjellerup. Der skal tages stilling til, om planlægningen kan igangsættes.

Ansøgningens indhold

Der ansøges om igangsætning af planlægning for en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.040 m<sup>2</sup> beliggende på ejendommene Strandvejen 15 og 17 i Fjellerup. Området er privatejet, og en forudsætning for realisering af dagligvarebutikken er, at den nuværende bebyggelse nedrives.

Der ansøges om, at dagligvarebutikken vejbetjenes fra Strandvejen, hvor der i dag er en eksisterende overkørsel. Dagligvarebutikken placeres mod nord ved Kastbjergvej, og der indrettes omkring 45 parkeringspladser til biler samt et større antal cykelparkeringspladser.

Der er i ansøgningen redegjort for behovet for en ny dagligvarebutik i lokalområdet ved og omkring Fjellerup. Ansøgningen og situationsplan er vedlagt.

Gældende planlægning og andre forhold

Arealet er i Kommuneplan 2021 og forslag til Kommuneplan 2025 udlagt til erhvervs- og boligformål. Der gælder ingen lokalplaner indenfor området.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og forslag til Kommuneplan 2025, hvorfor der skal tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen, ligesom projektet er lokalplanpligtigt.

Lokalplanens forventede indhold

Lokalplanområdet er ca. 0,4 ha, og lokalplanområdets forventede afgrænsning er vedlagt. Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med den nye planlægning.

Lokalplanen skal give mulighed for at anvende området til dagligvarebutik med tilhørende faciliteter.

Lokalplanen vil desuden fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde, facadematerialer mv. Desuden vil lokalplanen fastlægge bestemmelser om skiltning, parkering og tilkørsel.

#### Kommuneplantillæggets forventede indhold

Kommuneplantillægget skal laves for at ændre detailhandelsstrukturen i Fjellerup i form af en udvidelse af den nugældende afgrænsning af lokalcenteret.

Det bemærkes, at det ansøgte kan rummes indenfor det fastlagte maksimale bruttoetageareal til butikker mv i lokalcenteret for Fjellerup, ligesom butikkens størrelse er i overensstemmelse med de fastlagte retningslinjer, og der er således ikke behov for at ændre på dette.

En forudgående offentlighedsfase er ikke lovpligtig, men kan være med til at sikre indsamling af lokalområdets ideer og bemærkninger til det ansøgte i den tidlige fase af planlægningen. Derfor anbefaler forvaltningen, at det ansøgte sendes i en forudgående offentlighedsfase på 2 uger.

#### Særlige opmærksomhedspunkter i den kommende planlægning

Forvaltningen har følgende opmærksomhedspunkter i den videre proces:

- Varetilkørsel sker jf. ansøgningen til butikkens bagside, der grænser op til boligbebyggelsen Gartnerengen. Lokalplanen skal således give mulighed for støjafskærmning for at afværge eventuelle støjgener for de nærliggende boliger. Det vil blive undersøgt nærmere i den videre proces, hvilket omfang støjafskærmningen skal have.
- På ejendommen Strandvejen 15 er der registreret forurening fra en villaolietank. Der vil blive redegjort for håndteringen af dette i den videre proces.
- Der er tinglyst en vejbyggelinje på 20 meter fra midten af Kastbjergvej samt et oversigtsareal langs Kastbjergvej. Dagligvarebutikken ønskes opført ca. 15 meter fra vejmidte, hvilket forvaltningen har accepteret, idet vejbyggelinjen flyttes ca. 5 meter mod nord.

Vejledende tidsplan

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Den 22. september 2025 | Miljø- og Teknikudvalget - Igangsættelse af planlægningen |
| Den 30. september 2025 | Økonomiudvalget - Igangsættelse af planlægningen          |
| Den 7. oktober 2025    | Kommunalbestyrelsen - Igangsættelse af planlægningen      |

En vejledende tidsplan for vedtagelsen af planforlag og endelig lokalplan/kommuneplantillæg vil blive fastlagt efter igangsætning i samråd med ansøger. Den vejledende tidsplan vil blive forelagt udvalg og kommunalbestyrelse i forbindelse med vedtagelse af planforslagene.

**Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Der er sammenhæng med Kommuneplanen 2025

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

**Lovgrundlag**

Planloven.

**Indstilling**

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes planlægning for en ny dagligvarebutik i Fjellerup.
2. det ansøgte sendes i en forudgående offentlighedsfase på 2 uger.

**Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 22-09-2025**

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

**Beslutning i Økonomiudvalget den 30-09-2025**

Ad 1: Tiltrådt.

Ad 2: Tiltrådt.

Afbud:

Allan Gjersbøl Jørgensen (A)

**Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 07-10-2025**

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Morten Friis Heidemann (V)

**Bilag:**

|             |      |                               |            |     |
|-------------|------|-------------------------------|------------|-----|
| 1 - 3811117 | Åben | Ansøgning                     | (72949/25) | (H) |
| 2 - 3816324 | Åben | Situationsplan                | (76554/25) | (H) |
| 3 - 3811183 | Åben | Oversigtskort med afgrænsning | (73005/25) | (H) |