

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2025 – Fjellerup

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for udvidelse af detailhandlen i Fjellerup og er foranlediget af en henvendelse om etablering af en ny dagligvarebutik ved hjørnet af Strandvejen og Kastbjergvej i Fjellerup.

For at give mulighed for det udlægges det nuværende centerområde og området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, som lokalcenter med en arealramme, der giver plads til den ønskede dagligvarebutik og til mindre udvidelser af detailhandlen i lokalcenterområdet.

Indhold

Lokalcentret udpeges i kommuneplanens retningslinjer og afgrænses til at omfatte rammeområde 05-1-C, som i kommuneplanens rammer er udpeget som centerområde, samt ejendommene Strandvejen 15 (matr.nr. 15I, Fjellerup by, Fjellerup) og Strandvejen 17 (matr.nr. 4bo, Fjellerup by, Fjellerup), hvor dagligvarebutikken ønskes opført.

I kommuneplanens rammer udvides det nuværende centerområde, rammeområde 05-1-C, til også at dække området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført. Udvidelsen af centerområder et på 4.102 m². Udvidelsen af rammeområde 05-1-C vil betyde, at de gældende rammeområder 05-3-B og 05-1-E ophæves inden for udvidelsen.

Sideløbende med udarbejdelsen af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 udarbejdes forslag til Lokalplan nr.140, Dagligvarebutik ved Strandvejen i Fjellerup.

Retningslinjer

Der fastlægges følgende retningslinjer for lokalcentret:

- Lokalcentret afgrænses som vist på Figur 1.
- Inden for lokalcentret må bruttoetagearealet til butikformål ikke overstige 3.000 m².
- Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 1.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarerbutikker.

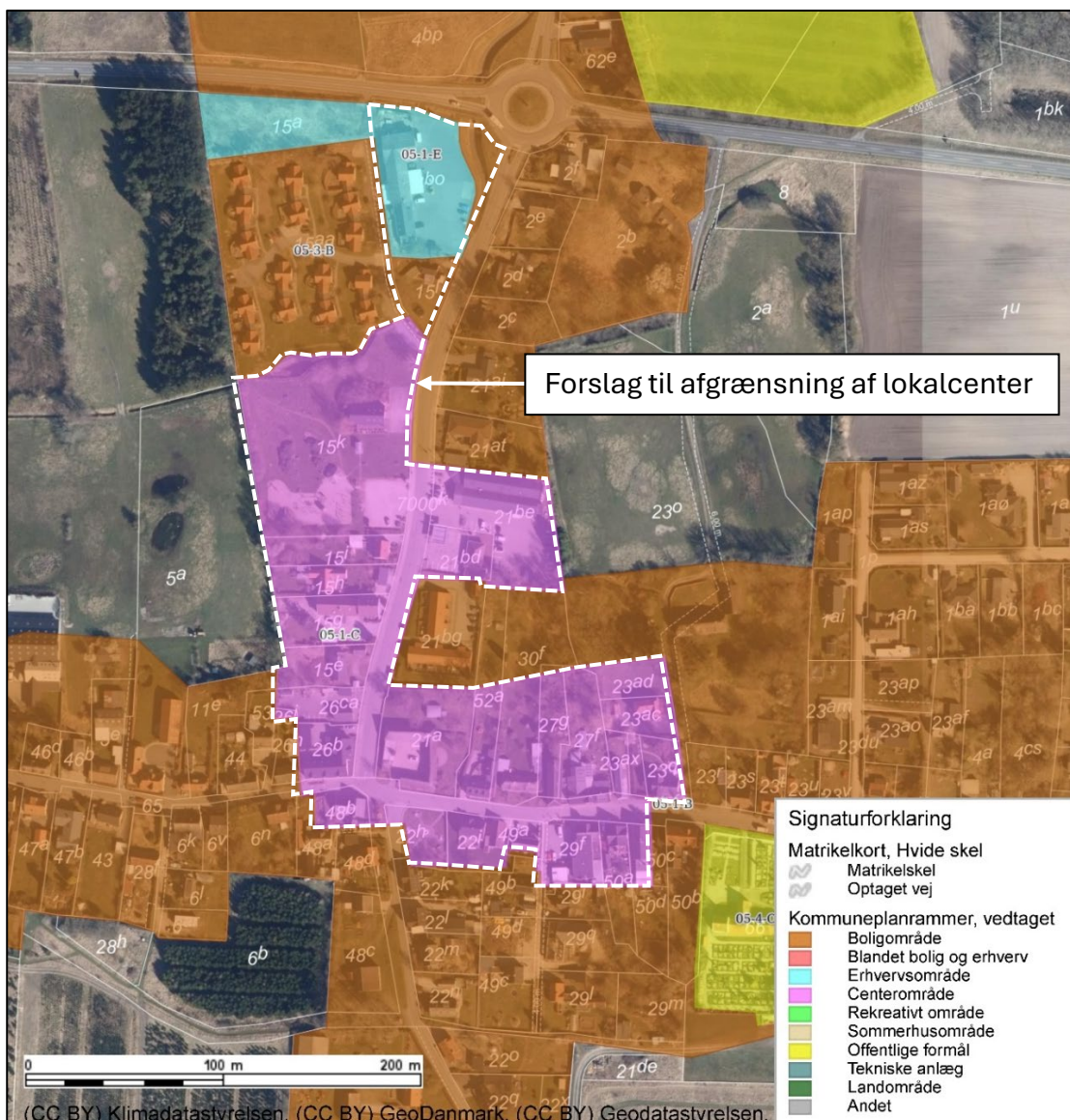
Redegørelse

Detailhandel

Lokalcentret udlægges for at skabe mulighed for udvikling af detailhandlen i Fjellerup. Der er i dag et begrænset udbud af butikker i området, og efterspørgslen forventes at stige i takt med udviklingen af turismen i området.

Lokalcentret udlægges efter planlovens regler om detailhandel, der giver mulighed for at udlægge arealer til butikformål i et lokalcenter, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Der er på nuværende

tidspunkt et betydeligt underskud på både dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Fjellerup-området, når butikkernes omsætning sammenlignes med de fastboendes og turisternes forbrug.



Figur 1 Kortet viser området, der er udlagt til centerområde i rammedelen i den gældende kommuneplan, samt forslag i kommuneplantillægget til afgrænsning af lokalcentret i Fjellerup. Kilde: Plandata.dk.

Det nuværende detailhandelsareal inden for lokalcentret er på godt 1.400 m². Kommuneplantillægget giver i lokalcenterområdet mulighed for i alt 3.000 m² detailhandelsareal, som er det maksimale, planloven giver mulighed for i et lokalcenter. Kommuneplantillægget giver dermed mulighed for at udvide detailhandelsarealet i lokalcentret med knap 1.600 m². Ønsket om en ny dagligvarebutik omfatter en butik på 1.040 m². Tilbage er ca. 540 m², som f.eks. vil give mulighed for at åbne nye udvalgsvarebutikker eller små specialdagligvarebutikker eller mulighed for at udvide eksisterende butikker i lokalcentret i Fjellerup.

Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker på 1.200 m² er det maksimale, som planloven giver mulighed for i et lokalcenter, og som kan rumme den ønskede dagligvarebutik på 1.040 m². Planloven indeholder ikke en maks.-størrelse for udvalgsvarebutikker. Den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er fastsat til

500 m², som vurderes at kunne imødekomme fremtidige ønsker om etablering af nye eller udvidelse af eksisterende udvalgs varebutikker.

Ved udlæg af et nyt lokalcenter skal der ifølge planloven redegøres for følgende emner:

- 1 En vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 En vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 En vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

Redegørelsen for emnerne fremgår af "Redegørelse for detailhandel vedrørende lokalcenter i Fjellerup", der er vedlagt kommuneplantillægget som bilag.

Overførsel til byzone

Lokalcenterområdet ligger i dag i landzone. I rammeområde 05-1-C og 05-2-B kan den fremtidige zonestatus ifølge Kommuneplan 2025 være både byzone og landzone, mens rammeområde 05-1-E skal forblive landzone. Kommuneplantillægget indebærer, at den fremtidige zonestatus i hele lokalcenterområdet kan være både byzone og landzone.

Området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes opført, overføres med lokalplanen for dagligvarebutikken til byzone. Overførsel af arealet til byzone skal ifølge planlovens § 11 a, stk. 7 være begrundet af at dække et forventet behov for byvækst i en periode på 12 år. Arealet udnyttes i dag bymæssigt og får med kommuneplantillægget mulighed for at ændre anvendelse til en anden form for byformål i form af centerformål. Behovet for at inddrage arealet i byzone fremgår af redegørelsen vedrørende detailhandel, der er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget. Herudover forudsættes det i planlovens § 11 a, stk. 8, at et areal, der overføres til byzone, er placeret i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes opført, grænser mod vest op til boligområdet ved Gartnerengen, som er beliggende i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km. Kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre ændringer i de planlægningsmæssige forhold, der berører synlighed fra kysten. Udpegningen af lokalcentret og ændringerne af anvendelsesmulighederne i området, hvor anvendelsen i kommuneplanens rammer ændres fra erhverv og boliger til centerformål er planlægningsmæssigt begrundet af, at der er et behov for udbygning af handelslivet som følge af det nuværende underskud på handlen i Fjellerupområdet og den forventede vækst i turismen.

Drikkevandsinteresser

Projektområdet indgår i et større område med særlige drikkevandsinteresser og skal bl.a. friholdes for ændret arealanvendelse af kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Projektområdet indgår også i et større område, der er kortlagt som nitratfølsomt, men det ligger uden for indvindingsoplandene.

Projektområdet vil i den nordlige del (matr.nr. 4 bo) skifte anvendelse fra erhvervsområde med mulighed for let industri og håndværk til centerområde med mulighed for dagligvarebutik. I den sydlige del (matr.nr. 15 I) vil projektområdet skifte anvendelse fra boligområde til centerområde, hvor der planlægges parkeringsplads til en dagligvarebutik. Det vurderes, at den nye anvendelse ikke vil medføre større risiko for forurening af grundvandet end anvendelsen i den gældende kommuneplan, og at der ikke vil være behov for en særskilt grundvandsredegørelse.

Beskyttede naturtyper

Projektområdet er ikke omfattet af beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer efter Naturbeskyttelsesloven.

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 1 km syd for Natura 2000-området *N263 – Nordvestlige Kattegat*, der på nærmeste sted indeholder fuglebeskyttelsesområdet *F127 – Nordvestlige Kattegat*. Udpegningsgrundlaget for F127 er en række havlevende yngle- og trækfugle samt ynglende trane, mosehornugle og rødrygget tornskade. Det vurderes, at disse arter typisk ikke vil tage ophold på et areal som projektområdet. Der lægges vægt på uegnetheden af landskabet for arterne samt den store trafikale og øvrige menneskelige aktivitet på og omkring projektområdet, der indgår i et eksisterende bysamfund. Norddjurs Kommune vurderer derfor, at der ikke kræves særlige hensyntagen til arterne på F127-udpegningsgrundlaget for at kunne realisere planerne.

Habitatdirektivet bilag IV arter

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Området udnyttes på nuværende tidspunkt til byformål og vil fortsat blive benyttet til byformål. Det vurderes, at udpegningen som lokalcenter og ændringerne af rammebestemmelserne i to rammeområder fra én type bymæssig bebyggelse i form af erhvervsområde og boligområde til en anden type bymæssig bebyggelse i form af centerområde ikke i væsentlig grad vil påvirke områdets økologiske funktionalitet. De ændringer, som kommuneplantillægget indebærer, vurderes derfor ikke at få væsentlig indflydelse på de hensyn, der skal varetages på kommuneplanniveau i forhold til habitatdirektivets bilag IV.

Vandrammedirektivet

Kommuneplantillægget indebærer, at det nuværende centerområde, rammeområde 05-1-C, får status af lokalcenter i retningslinjerne, og at rammebestemmelserne for områdets anvendelse, byggemuligheder mv. fastholdes som hidtil. Rammeområde 05-3-B og 05-1-E kan med de gældende rammer udnyttes til boligformål og til erhvervsformål i form af let industri og håndværk. Kommuneplantillægget indebærer, at rammeområde 05-3-B og 05-1-E inkluderes i lokalcentret i retningslinjerne, og at rammeområde 05-1-C udvides til at dække rammeområde 05-3-B og 05-1-E, sådan at rammeområde 05-1-C dækker hele lokalcenterområdet.

Det vurderes, at de ændrede udnyttelsesmuligheder, som kommuneplantillægget indebærer i rammeområde 05-3-B og 05-1-E, ikke i væsentligt omfang vil medføre øget risiko for forurenede spildevand fra rensningsanlægget eller fra regnvand, der enten nedsvives, ledes til regnvandsledning eller direkte til recipient, sammenlignet med de hidtil gældende udnyttelsesmuligheder. I rammeområde 05-3-B vil den nuværende bolig blive nedrevet og erstattet af en parkeringsplads, og i rammeområde 05-1-E vil mulighederne for let industri og håndværk blive erstattet af centerformål (dagligvarebutik).

Det vurderes derfor, at afledning af vand vil ske i overensstemmelse med vandområdeplanerne og indsatsplanerne under EU's vandrammedirektiv.

Lavbundsområde

Den sydlige del af området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, er i kommuneplanen udpeget som lavbundsområde, men ikke som et lavbundsområde, der kan genoprettes. Planlægning for anlæg, byggeri mv. på lavbundsarealer bør ske under hensyn til risikoen for forhøjet vandstand. Butiksbygningen planlægges opført uden for lavbundsarealet, hvor der planlægges parkering.

Grønt Danmarkskort

En stor del af Fjellerup indgår i Grønt Danmarkskort som del af en større økologisk forbindelse. De områder, der indgår i Grønt Danmarkskort omfatter foruden de økologiske forbindelser også områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturbeskyttelsesområder men ikke i den del af Grønt Danmarkskort, som omfatter Fjellerup by, og herunder lokalcentret.

Lokalcenterområdet har lav prioritet og kvalitet som naturområde. Der er ikke i kommuneplanen udpeget arealer inden for lokalcenterområdet som naturområde, det indeholder ikke arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, det er kortlagt som område med lav naturværdi, og det er ikke omfattet af naturkvalitetsplanens arealudpegninger. Desuden er lokalcenterområdet allerede udnyttet bymæssigt og er bebygget.

I området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, vil dagligvarebutikken erstatte den nuværende bebyggelse, hvilket vurderes ikke umiddelbart at ville ændre på den nuværende natursammenhæng, som udpegningen til økologisk forbindelse har til hensigt at forbedre eller bevare.

I resten af lokalcenterområdet ændres anvendelses- og byggemulighederne ikke med kommuneplantillægget.

Fortidsminder

Der er ikke kortlagt fortidsminder, som berører lokalcenterområdet.

Landskab

Lokalcenterområdet grænser mod nord op til "Fjellerup Marine Forland", som er et bevaringsværdigt landskab langs kysten. Lokalcenterområdet ligger uden for det nationale kystlandskab.

Klimatilpasning, oversvømmelse og kloakering

I en del af lokalcenterområdet er der risiko for oversvømmelser ved en 100 års regnhændelse. Området, hvor der er risiko for oversvømmelse, omfatter bl.a. den sydlige del af lokalcenterområdet, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret.

Lokalcenterområdet, herunder området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, er omfattet af spildevandsplanen og er separatkloakeret. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der viser, at det er muligt at håndtere regnvandet fra bygninger og befæstede arealer. I området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, skal der i lokalplanlægningen være opmærksomhed på afledning af regnvand ved ekstremregnhændelser.

Jordforurening

I området, hvor den ønskede dagligvarebutik, planlægges etableret, har der tidligere på matr.nr. 4bo, Fjellerup by, Fjellerup, været en konstateret jordforurening, som er blevet oprenset, og som derfor er udgået af kortlægningen.

To steder i lokalcenterområdet, herunder på matr.nr. 15l, Fjellerup by, Fjellerup, hvor den nye dagligvarebutik ønskes placeret, er der udpeget arealer, hvor jorden kan være forurenede og skal undersøges nærmere.

Et større område langs Fjellerup Bygade er klassificeret som område, hvor der er krav om analyser af jorden, hvis den skal fjernes eller flyttes. Jorden kan typisk være lettere forurenede, fordi der er tale om et ældre byområde, hvor jorden gennem tiden kan være blevet forurenede.

Det gælder generelt, at hvis der under et bygge- eller anlægsarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Høringszone inden for Aarhus Lufthavn

Lokalcenterområdet ligger inden for høringssonen omkring Aarhus Lufthavn. Det vurderes, at udpegningen af lokalcentret, herunder mulighederne for at opføre en dagligvarebutik, ikke vil have indflydelse på flytrafikken til Aarhus Lufthavn. Der gives ikke mulighed for højere byggeri end hidtil.

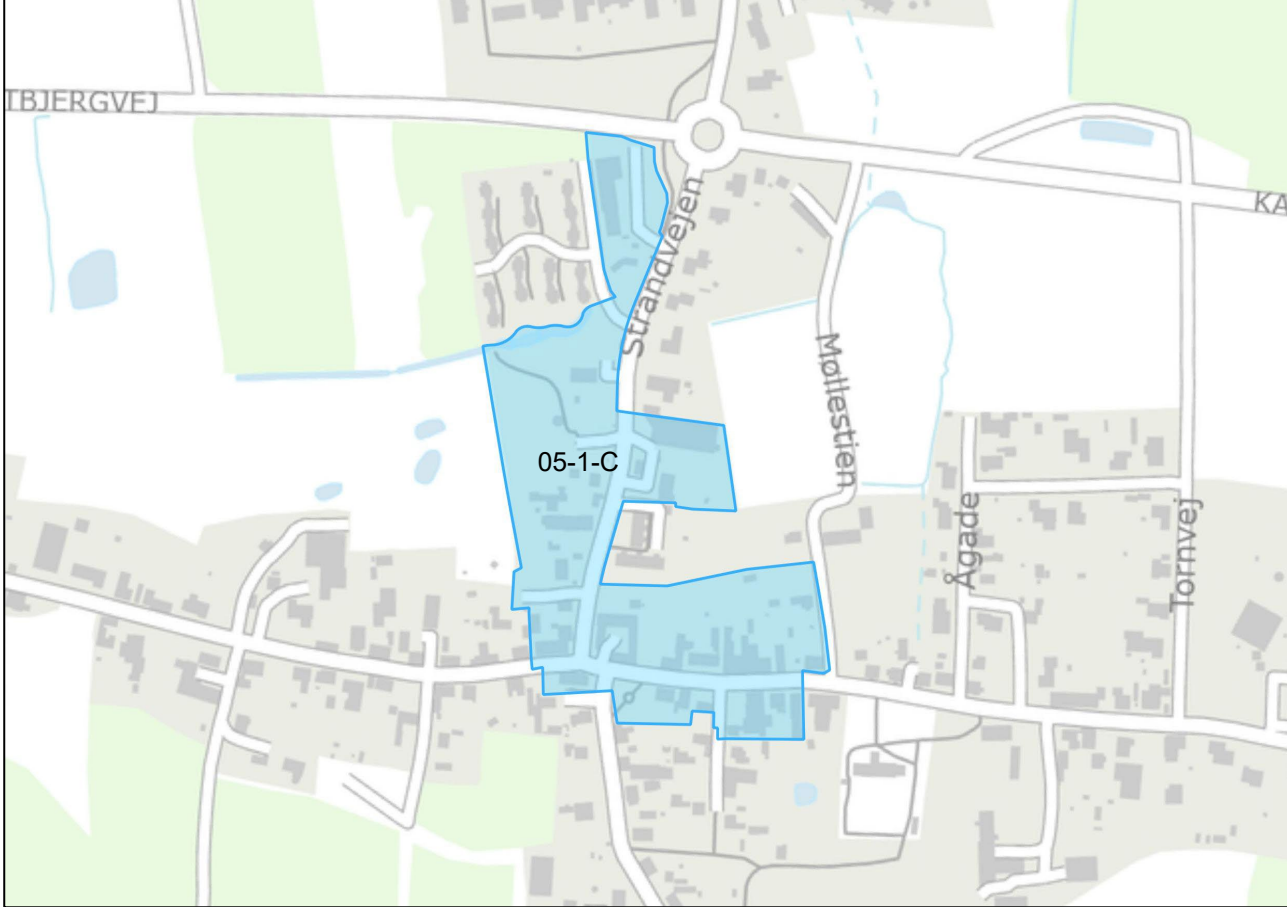
Miljøvurdering

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK. nr. 4 af 3. januar 2023, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget en miljøscreening af nærværende kommuneplantillæg og vurderer, at tillægget ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor er kommuneplantillægget ikke omfattet af kravet om miljøvurdering. Det er begrundet med:

- At der er tale om et mindre område på lokalt niveau
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet
- At planen og projektet ikke med sine dimensioner, sin udformning og sin placering vil påvirke miljøet væsentlig.

Rammerne



Plannummer	05-1-C
Plannavn	Centerområde
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Plandistrikt	Fjellerup
Bebyggelsesprocent	50 % beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Butikker, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service samt parkering. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butik eller bolig under forudsætning af, at det kan indpasses i området, og at det ikke er til gene for omgivelserne.
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål. Butikker til lokalområdets forsyning. Maks-butiksstørrelser 1.200 m ² for dagligvarebutikker og 500 m ² for udvalgswarebutikker. Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Note	Inden for lokalcentret må bruttoetagearealet til butikformål ikke overstige 3.000 m ² . Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 1.200 m ² for dagligvarebutikker og 500 m ² for udvalgswarebutikker.

