

Forslag til planlægning for en ny dagligvarebutik i Fjellerup

25/5947 Åben Sag

Sagsgang

NMT, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 7. oktober 2025 at igangsætte planlægningen for en ny dagligvarebutik i Fjellerup. Der er derfor udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg og en lokalplan, og der skal tages stilling til vedtagelse og offentliggørelse af forslagene.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Fjellerup By ved rundkørslen i krydset mellem Strandvejen og Kastbjergvej. Mod nord afgrænses området af Kastbjergvej, mod øst af Strandvejen og mod vest af boligområdet ved Gartnerengen.

Området er ca. 4.100 m² og rummer i dag et enfamiliehus og bygninger til blandet erhverv, herunder byggefirma, spisested og sommerhusudlejning. En forudsætning for realisering af dagligvarebutikken er, at disse nedrives.

Lokalplanforslagets indhold

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til lokalplanen er vedlagt.

Kommuneplantillæggsforslagets indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for detailhandel på den ansøgte placering, idet området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, i den gældende Kommuneplan 2025 ikke er udlagt til detailhandel.

For at give mulighed for den nye dagligvarebutik udpeger Kommuneplantillæg 6 den centrale del af Fjellerup som lokalcenter.

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

Forslag til Kommuneplantillæg er vedlagt.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse. Formålet med redegørelsen er at opfylde kravene til redegørelse i Planloven, når der skal udlægges et lokalcenter, samt at bidrage som grundlag for en politisk stillingtagen til planlægningen og til den offentlige debat om planforslaget. Redegørelsen indgår i forslag til kommuneplantillæg 6.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af planforslagene. Konklusionen af screeningen er, at planforslagene ikke giver anledning til væsentlige indvirkninger på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslagene og kan påklages.

Offentlighedsfase

I forbindelse med for-offentlighedsfasen er der indkommet 11 bemærkninger, som er vedlagt. De indkomne bemærkninger er behandlet i vedlagte notat. Der er efter fristen udløb indkommet yderligere to bemærkninger, som også er vedlagt og behandlet.

Bemærkningerne omhandler primært:

- Alternative placeringsmuligheder og flere anvendelsesmuligheder
- Bekymring omkring den nye dagligvarebutiks indflydelse på eksisterende butikker i og omkring Fjellerup
- Støj fra vareindlevering
- Bekymring omkring trafikafvikling, således det stadig er sikkert at færdes som fodgænger og cyklist.

Hvis lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg vedtages, skal de i en offentlig høring i 8 uger.

Vejledende tidsplan

Den 7. oktober 2025	Igangsætning i Kommunalbestyrelsen
	Udarbejdelse af planforslag
Den 19. januar 2026	Natur-, Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag til lokalplan
Den 3. februar 2026	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan
Den 17. februar 2026	Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag til lokalplan
Den 24. februar 2026 - 21 april 2026	Offentlig høring i 8 uger + 4 ugers klagefrist ift. Afgørelse om miljøvurdering
	Behandling af evt. indkomne høringssvar (min. 4 uger jf. planloven)
Den 22. juni 2026	Natur-, Miljø- og Teknikudvalget - endelig behandling af lokalplan
Den 11. august 2026	Økonomiudvalget - endelig behandling af lokalplan
Den 17. august 2026	Kommunalbestyrelsen - endelig behandling af lokalplan
	Indarbejdelse af evt. ændringer
Den 27. august 2026	Offentlig bekendtgørelse + 4 ugers klagefrist

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 forslag til Lokalplan nr. 140-707 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 vedtages og offentliggøres i 8 uger.

Beslutning i Natur-, Miljø- og Teknikudvalget den 19-01-2026

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3851191	Åben	Forslag til Lokalplan 140-707	(101151/25)	(H)
2 - 3851190	Åben	Forslag til Kommuneplantillæg 6	(101150/25)	(H)
3 - 3851193	Åben	Redegørelse Kommuneplantillæg 6 om detailhandel	(101153/25)	(H)
4 - 3859144	Åben	Høringssvar - Gennemgang og behandling - jan 2026	(3806/26)	(H)