norddjurs

PLAN, BYG OG MILJØ

Lokalplan 140-707

Dagligvarebutik ved Strandvejen i Fjellerup

Norddjurs Kommune · Torvet 3 · 8500 Grenaa
Tlf: 89 59 10 00 · www.norddjurs.dk

LÆSEVEJLEDNING
Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.
I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.
Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.
Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

Lokalplanen er udarbejdet af:
COWI i samarbejde med Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning 2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE 4
Lokalplanens beliggenhed 4
Lokalplanens baggrund 4
Lokalplanens formål 4
Lokalplanens område 4
Luftfoto 2025 5
Lokalplanens omgivelser 6
Lokalplanens indhold 6

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING 8
Landsplandirektiv 8
Planlægning af kystområderne 8
Naturbeskyttelsesloven 8
Habitatdirektivet 8
Kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune 9
Detailhandel 9
Museumsloven 10
Jordforureningsloven 10
Støjforhold 10
Bygge- og beskyttelseslinjer 11
Grønt Danmarks kort 11
Lavbundsarealer 11
Grundvand 11
Drikkevandsinteresser -OSD 11
Bevaringsværdige landskaber 12
Lufthavnens hindringsplan 12
Lokalplanforhold 12
Teknisk forsyning 12
Klimatilpasning 12
Miljøvurdering 13
Norddjurs Kommunes kompetenceplan 13

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 14
1.0 Lokalplanens formål 14
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus 14
3.0 Områdets anvendelse 14
4.0 Udstykning 14
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier 15
6.0 Bebyggelsens omfang og placering 15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden 15
8.0 Skiltning og reklamer 16
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn 17
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning 18
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan 18
12.0 Øvrige tilladelser 18
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse 18
14.0 Lokalplanens retsvirkninger 19
15.0 Vedtagelsespåtegning 19
16.0 Offentlig bekendtgørelse 20
Kortbilag 1 22
Kortbilag 2 23
Vandhåndteringsplan 24

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen, og der redegøres for lokalplanens hovedindhold med forklaring af lokalplanens reguleringer. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der er forudsætninger for udformning af lokalplanen og dens virkeliggørelse herunder lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende, men vil lægges til grund, hvis der er tvivl om fortolkning af lokalplanens bestemmelser – for eksempel af klagenævn og domstole.

Lokalplanens beliggenhed



Planområdet set fra syd, hvor der i dag er et eksisterende énfamiliehus

Planområdet ligger i Fjellerup By ved rundkørslen i krydset mellem Strandvejen og Kastbjergvej. Området omfatter matr. nr. 15l og 4bo, Fjellerup By, Fjellerup. Mod nord afgrænses området af Kastbjergvej, mod øst af Strandvejen og mod vest af boligområdet ved Gartnerengen. Der er dobbeltrettet cykel- og gangsti langs den vestlige side af Strandvejen med tunnel under Kastbjergvej ved rundkørslen, som giver tryg forbindelse til sommerhusområderne og campingpladserne nord for Kastbjergvej.

Lokalplanens baggrund



Eksisterende indkørsel til planområdet

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra en privat bygherre, der ønsker at opføre en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsarealer og varelevering. Der kan eventuelt også blive tale om indpasning af andre anvendelser i mindre omfang i butiksbebyggelsen. Det kan være anvendelser inden for liberale erhverv og service som f.eks. et mindre spisested. Planen har til formål at styrke detailhandlen i Fjellerup og forbedre den lokale service for borgere og besøgende. Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg, der udpeger området som en del af et lokalcenter og tilpasser rammerne, så etablering af dagligvarebutik kan muliggøres.

Lokalplanens formål



Området set fra Kastbjergvej

Lokalplanen skal muliggøre etablering af én dagligvarebutik, samt eventuelt og i mindre omfang andre anvendelser inden for liberale erhverv og service, inden for et afgrænset byggefelt. Hertil skal lokalplanen sikre trafiksikre og funktionelle adgangsforhold via Strandvejen, fastlægge rammer for bebyggelsens omfang, placering og fremtræden, samt sikre etablering af nødvendige miljøafværgeforanstaltninger, herunder støjafskærmning mod nærliggende boliger.

Lokalplanens område

Områdets størrelse og afgrænsning

Planområdet udgør ca. 4.100 m^2. Afgrænsningen fremgår af matrikelkort (kortbilag 1).


KASTBJERGVEJ
STRANDVEJEN

Områdets zonestatus
Området ligger i landzone og overføres ved den endelige vedtagelse af lokalplanen til byzone.

Områdets nuværende anvendelse
Matr.nr. 15l anvendes i dag til et fritliggende enfamiliehus. På matr.nr. 4bo har der tidligere været tankstation; grunden anvendes i dag til blandet erhverv, herunder byggefirma, spisested og sommerhusudlejning.

Trafikale forhold
Planområdet vejbetjenes i dag fra Strandvejen. Der er etableret dobbeltrettet cykel- og gangsti langs Strandvejen og tunnel under Kastbjergvej, som sikrer god adgang for gående og cyklister. Ca. 70 m mod syd ligger LokalBrugsen med tankanlæg og busstoppested. Terrænet er svagt stigende fra kote ca. 14 mod øst til kote ca. 15 mod vest (DVR90).

Landskab og natur
Planområdet ligger i et udbygget byområde med lav bebyggelse og tekniske anlæg. Der er ingen § 3-beskyttede naturtyper inden for planområdet. Ca. 100 m sydvest for byggefeltet ligger en § 3-beskyttet sø, som ikke forventes påvirket af planens realisering.

Eksisterende bebyggelse og anlæg
Planområdet rummer i dag et fritliggende enfamiliehus, samt mindre bygninger der rummer et byggefirma, spisested og sommerhusudlejning. DIsse planlægges nedrevet i forbindelse med realiseringen af projektet.

Særlige miljøforhold
Planområdet grænser mod vest op til boligområdet ved Gartnerengen. Der er registreret historiske forureningsforhold efter tidligere tankstation. På matr.nr. 4bo er der i 2008 foretaget undersøgelse og efterfølgende bortgravning af forurenet jord. På matr.nr. 15l er der registreret et igangværende afværgepåbud (jordforureningslovens § 48) relateret til olietank (oprettet 2016).

Lokalplanområdets omgivelser

Planområdet indgår i bymæssig sammenhæng langs Strandvejen med eksisterende detailhandel, service og boligområder. Udpegede sommerhusområder og turismefunktioner nord for Kastbjergvej skaber et kundegrundlag i højsæsonen.



Situationsplan, der viser, hvordan projektområdet foreslås indrettet

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en langsigtet planlægning for områdets udbygningsmuligheder. Lokalplanen fastlægger principper for områdets og bebyggelsens udformning og placering.

Anvendelse
Området udlægges til centerformål med én dagligvarebutik inkl. varegård, varemodtagelse, kundevognsly, cykelparkering, affalds- og miljøstationer samt tilhørende parkeringsanlæg. Formålet er at samle butik og drift inden for et overskueligt og velfungerende anlæg. Der kan som del af butikken eventuelt

også indrettes andre anvendelser inden for f.eks. liberale erhverv og offentlig og privat service som f.eks. et spisested.

Disponering
Lokalplanen udlægger et byggefelt, der sikrer hensigtsmæssig disponering mellem butiksbygning, varelevering og parkering. Varelevering placeres og afskærmes, så støj og indblik mod naboer minimeres.

Bebyggelse
Den samlede butiksstørrelse må ikke overstige 1.200 m^2 bruttoetageareal. Den forventede butik udgør ca. 1.040 m^2. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50, og maksimal bygningshøjde er 8,5 m. Facader udføres primært i tegl; sekundære bygningsdele kan udføres i beton, metal, træ og glas. Tage kan udføres som flade tage eller saddeltag med ensartet tagbeklædning Tekniske installationer integreres visuelt i byggeriet.

Veje
Området vejbetjenes fra Strandvejen. Der stilles krav om oversigtsarealer efter gældende vejregler og om manøvrearealer, så 16,5 m sættevogn kan vende eller betjene varegården uden uhensigtsmæssige bakkemanøvrer mod offentlig veje. Der etableres mindst 40 parkeringspladser, heraf handicappladser, samt cykelparkering i nær tilknytning til indgangen.

Grønne områder, landskab og beplantning
Friarealer gives et grønt præg med beplantning, hvor disse arealer kan anvendes til regnvandshåndtering ved ekstrem regn. Opholdsareal for butikkens ansatte etableres med hensyn til sol/skygge og støj.

Skiltning
Lokalplanen fastsætter bl.a. rammer for skiltning med det formål at skiltningen ikke må virke for dominerende på bygningens facade og på de ubebyggede arealer.

Miljø
Da planområdet grænser op til boligerne ved Gartnerengen, fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger, i form af et støjhegn. Foranstaltningen er baseret på baggrund af en støjberegning.

Klima, bæredygtighed og klimatilpasning
En mindre del af arealet langs Strandvejen kan blive påvirket ved en 100-års regnhændelse. Lokalplanen muliggør terrænregulering og LAR-løsninger, der begrænser opstuvning og leder overfladevand mod nord i skybrudssituationer. Grønne elementer og evt. grønne tage kan bidrage til forsinkelse og fordampning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km, omtrent 1 km fra kysten mod nord.
Den eksisterende og fremtidige bebyggelse inden for lokalplanområdet ligger omtrent i kote 14,5. Det mellemliggende terræn falder jævnt mod nord ud mod kysten. Størstedelen af området mellem lokalplanområdet og kysten er udbygget med sommerhuse.
Norddjurs Kommune vurderer, jf. Planlovens § 5a, stk. 4, at lokalplanområdet ikke indgår i samspil med kystlandskabet, da området og en kommende bebyggelse ikke på noget sted påvirker den kystlandskabelige helhed eller kan ses fra det åbne kystlandskab, og da dagligvarebutikken vil erstatte eksisterende bebyggelse, samt opføres i samme højde som i gældende kommuneplanramme.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder
Der findes ikke områder inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Sydvest for lokalplanområdet ligger der en § 3-beskyttede sø. Denne sø ligger ca. 100 m fra byggefeltet, og det vurderes således at søen ikke bliver påvirket af lokalplanen.

Habitatdirektivet

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. Vi vurderer, at der ikke kræves særlige hensyntagen til arterne på F127-udpegningsgrundlaget for at kunne gennemføre projektet.

Bilag IV arter
I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, som Danmark har særligt ansvar for at sikre streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige økologiske funktionalitet både på individ- og levestedsniveau.
Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Det vurderes, at lokalplanen ikke i væsentlig grad vil påvirke områdets økologiske funktionalitet, da der er tale om en omdannelse fra én type bymæssig bebyggelse til en anden type bymæssig bebyggelse.



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Boligområde
- Erhvervs område
- Offentlige formål
- Centerformål

I forbindelse med en efterfølgende nedrivningstilladelse vil der være behov for en vurdering vedrørende artsbeskyttelse, herunder beskyttelse af flagermus, som eventuelt kan yngle eller overvintre i de eksisterende bygninger.

Kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer for området.
Der er ikke i Fjellerup udpeget et detailhandelsområde i Fjellerup i kommuneplanens retningslinjer.
Lokalplanområdet er omfattet af to rammeområder - rammeområde 05-1-E, som er et erhvervsområde, hvor der ikke er mulighed for detailhandel, og rammeområde 05-3-B, som er et boligområde uden mulighed for detailhandel. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 6 til denne.

Detailhandel

Med Kommuneplantillæg nr. 6 udpeges lokalplanområdet sammen med rammeområde 05-1-C som lokalcenter i kommuneplanens retningslinjer, dvs. at det nye og det eksisterende område, hvor der findes eller ønskes butikker, får status af område til detailhandel i kommuneplanens retningslinjer.
Herudover ændres rammerne for lokalplanområdet, så området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret, ændres til et centerområde.
Kommuneplantillægget fastlægger en ramme for butiksarealet på 3.000 m2, som inkluderer både eksisterende og nye butikker. Med et eksisterende detailhandelsareal på ca. 1.400 m2 er der plads til at udvide detailhandelsarealet med i alt ca. 1.600 m2. Det forventes at dagligvarebutikken bliver på 1.040 m2. Der vil dermed være ca. 540 m2 tilbage til mindre udvalgsvareburtikker og i lokalcenterområdet.
Mulighed for udvikling af detailhandlen i Fjellerup, som udpegningen af den centrale del af byen som lokalcenter vil skabe

mulighed for at mindske underskuddet på detailhandlen, som Fjellerup-området har i dag, og mulighed for at udvikle handelslivet i Fjellerup i takt med at planerne om udvikling af turismen bliver til virkelighed.

Museumsloven
Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalsk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske en standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Jordforureningsloven
Inden for planområdet har der tidligere været forurenet jord, på matr. nr. 4bo, Fjellerup By, Fjellerup, hvor dele af planområdet har været kortlagt på Vidensniveau 2. I 2008 er der udført en forureningsundersøgelse og efterfølgende bortgravning af jordforurening på ejendommen.

På matr. nr. 15I, Fjelleup By, Fjellerup, er der registreret et igangværende afværgepåbud efter jordforureningslovens §48, som handler om jordforurening fra olietank. Påbuddet er oprettet i 2016.

Det påhviler grundejer/bygherre at iagttage jordforureningslovens §72b, som pålægger ejer eller bruger af et areal, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, ofentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus at sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der etableres en varig fast belægning. Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Støjforhold
Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan se på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Dagligvarebutikken skal overholde de vejledende støjgrænseværdier for erhvervsstøj mod omgivelserne.
Der er foretaget en beregning af støjbelastningen fra dagligvarebutikken på de omkringliggende områder. Der er lavet beregninger på støjemission fra varelevering og affaldsafhentning, lastbilkørsel i forbindelse med denne, kundebiler, varebiler og køleanlæg.
Støjberegningerne viser, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes ved, at der langs butikkens varelevering etableres en støjafskærmning mod boligerne ved Gartnerengen.

Med de forudsatte antal vareveringer viser beregningerne, at støjafskærmningen skal have en højde på 3 m.
Herudover 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.
Det er et krav for ibrugtagningstilladelsen at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt, og i forbindelse med byggeansøgningen stilles der krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Der har været en forhåndsdialog med vejmyndigheden, der har oplyst, at vejmyndigheden efter ansøgning og efter sagsbehandling forventer at kunne godkende, at vejbyggelinjen forskydes ca. 5 m mod nord på den modsatte side af Kastbjergvej efter nærmere aftale mellem parterne. Det bemærkes her, at Norddjurs Kommune har adkomsten til arealerne på den modsatte side af Kastbjergvej".



Areal inden for planområdet der indgår i Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort

Den sydlige del af projektområdet indgår i Grønt Danmarkskort og er udpeget som del af en større økologisk forbindelse, der dækker en betydelig del af Fjellerup by. Projektområdet har lav prioritet og kvalitet som naturområde. Det er ikke i kommuneplanen udpeget 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 projektområdet allerede bebygget. Planerne om en dagligvarebutik i stedet for den nuværende bebyggelse vurderes ikke umiddelbart at ville ændre på den nuværende natursammenhæng, som udpegningen til økologisk forbindelse har til hensigt at forbedre eller bevare.



Kort, der viser lavbundsarealer inden for planområdet

Lavbundsarealer

Den sydlige del af projektområdet er i kommuneplanen udpeget som lavbundsområde, men ikke som et lavbundsområde, der kan genoprettes.
Butiksbygningen planlægges opført uden for lavbundsarealet. På lavbundsarealet planlægges parkering.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men indenfor eksisterende by, hvorfor området ikke er potentielt til placering af nye vandindvindingsboringer. Anvendelsen til centerområde vurderes ikke at medføre særlig risiko for forurening af jord og grundvand.

Drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder

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 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 samt eventuelt liberale erhverv og service. I den sydlige del (matr.nr. 15 l) vil projektområdet skifte anvendelse fra boligområde til centerområde, hvor der planlægges parkeringsplads til dagligvarebutikken. 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.

Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet grænser mod nord op til det bevaringsværdige landskab langs kysten, og det ligger uden for det nationale kystlandskab.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanområdet ligger inden for høringszonen omkring Aarhus Lufthavn. Det vurderes, at projektet ikke vil have indflydelse på flytrafikken til Aarhus Lufthavn.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

Teknisk forsyning

Spildevand
Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er fælleskloakeret med planlagt separatkloak. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand
Regnvand fra tage og befæstede arealer kan fremover afledes til regnvandskloak eller evt. håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som vejgrøfter, regnbede og faskiner.



Kort, der viser oversvømmelsesområder ved ekstrem nedbør www.klimatilpasning.dk

Vand
Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Fjellerup Bys Vandværk.

Varme
Området er ikke omfattet af varmeplanen. Der er således ikke tilslutningspligt til den kollektive varmeforsyning.

Renovation
Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

I forbindelse med klimaforandringerne vil der generelt være øget risiko for oversvømmelse. Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser.
Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige og til tider skabe oversvømmelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser

enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger. Lokalplanområdet er enkelte steder påvirket af regnvand ved skybrud. En mindre del af lokalplanområdet, mod Strandvejen, vil således være i risiko for oversvømmelse ved en 100-års hændelse. Vandet vil afstrømme mod nord til kysten.
Der er udarbjedet en vandhåndteringsplan, som viser, at det under en ekstremregn er muligt at magasinere vandet på parkeringspladsen. Hvis parkeringsareal etableres med en kantsten på 15 cm kan vandet indenfor parkeringsarealet magasineres. Da vandet naturligt strømmer ud via indkørslen til planområdet, kræver dette dog, at der etableres en forhøjet indkørsel, sådan at vandet ikke strømmer ud af området her. Alternativt kan der etableres lavninger ved at sænke de grønne arealer 15 cm ud mod strandvejen, hvor med disse arealer vil kunne magasinere det nødvendige omfang.

Miljøvurdering

Ifølge Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr 4 af 03/01/2023 skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.
Planen omfatter et projekt på bilag 2, under nr. 10b, omhandlende anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport for planen.
Jævnfør lovens § 8 stk. 2 nr. 1 er "mindre områder på lokalt plan" og mindre ændringer i planer imidlertid ikke omfattet af kravet om udarbejdelse af en miljørapport. Til gengæld skal planforslaget miljøscreenes, for at danne et overblik over, om den kan få en væsentlig miljømæssig betydning. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.
Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.
Norddjurs Kommune vurderer, at planforslaget er et mindre område på lokalt plan, da der planlægges for opførsel af en enkelt dagligvarebutik samt eventuelt liberale erhverv og service på op til 1.200 m^2. Hertil anlægges parkeringsareal og interne veje, der begrænses til et areal på i alt ca. 4.100 m^2.
Norddjurs Kommune konkluderer på baggrund af den foretagne miljøscreening, at lokalplanens gennemførelse må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.
Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020). Bestemmelserne gælder for det i §2 nævnte område i Norddjurs Kommune.

LOKALPLAN 140-707 FOR EN DAGLIGVAREBUTIK PÅ STRANDVEJEN I FJELLERUP

Områdets størrelse er ca. 4100 m^2.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

1.1 at sikre mulighed for detailhandel i området,

1.2 at området vejbetjenes fra Strandvejen.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 15l og 4bo Fjellerup By, Fjellerup.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af én dagligvarebutik, herunder varemodtagelse, varegård, støjafskærmning, affaldsstationer, mindre bygninger til udendørs udstillede varer, kundevogne, overdækket cykelparkering, bilparkering mm. Der kan herudover indpasses liberale erhverv og service i bebyggelsen.

4.0 Udstykning

4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Strandvejen i princippet, som vist på Kortbilag 2.

5.2 Oversigtsarealer sikres efter gældende vejregler.

5.3 Der skal indrettes vendeplads, så en 16,5 meter sættevogn ubesværet kan vende rundt med passende afstand til faste genstande, eller så den kan komme til og fra uden at skulle vende. Det endelige arealbehov defineres af vejens funktion og kørekurver. Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer.

Parkering

5.4 Der skal indrettes min. 40 parkeringspladser inden for lokalplanområdet, herunder område til handicapparkering og ladeplads i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen. Der skal ligeledes etableres cykelparkering i nær tilknytning til butikkens indgang.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 50 %.

6.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet som vist på Kortbilag 2.

6.3 Bebyggelse må opføres med en maks. højde på 8,5 m.

6.4 Det samlede areal til butik inden for lokalplanens område, må ikke overstige 1.200 m^2.

6.5 Inden for planområdet må sekundære bygninger og anlæg, så som mindre skure, støjskærme, miljøstationer, kundevognsly og lign. dog etableres uden for byggefeltet.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten. På mindre facade sektioner eller bygningsdele (maks. 20% af facaden) må desuden anvendes beton, metal, træ og glas. Reflekterende materialer må ikke anvendes som facadebeklædning.
Facader på mindre, sekundære bygninger så som mindre skure, miljøstationer, kundevognsly og lign kan udføres i træ, glas, pladebeklædning og lignende materialer.

7.2 Tage skal enten udføres som fladt tag eller som saddeltag.

7.3 Tage skal opføres med ensartet tagbeklædning i form af tegl, skifer, betonteglsten, tagpap eller grønne tage.

7.4 Eventuel belysning i relation til primær eller sekundær bebyggelse skal udføres diskret og med tilpas svagt lys til, at det ikke bliver dominerende i gadebilledet, eller på anden vis er til gene for omgivelserne.

Den til enhver tid nødvendige belysning af flugtveje, iht. lovgivning, undtages fra overstående.

7.5 Udvendige tekniske installationer, ventilationsafkast o.lign. skal som udgangspunkt udføres indenfor eksisterende konstruktion. Hvis dette ikke er muligt, skal de inddækkes eller males, så de fremstår som en integreret del af bygningen.

8.0 Skiltning og reklamer

8.1 Der må ikke skiltes på eller over bygningernes tage.

8.2 Skiltning på facader skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning, materialevalg og farver tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og opdeling og må ikke have karakter af facadebeklædning.
Placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en visuel balance, og så skiltningen ikke bliver visuelt dominerende.

8.3 Flagliner, bannere mv. må kun efter særlig tilladelse i hvert tilfælde opsættes over offentligt vejareal for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.

8.4 Ved indvendig belysning af skilte, skal skiltebogstaver og logo være fritskårede eller udført som neonskilt. Lyset skal være tilpas svagt til, at det ikke er til væsentlig gene for omgivelserne.
Lysskilte må uanset placering ikke udføres med løbende eller blinkende effekter. Digitale lysskærme, laser- og projektorlysskilte samt lysaviser må ikke anvendes i området.
Der må ikke opsættes flagstænger, LED-skærme, rullende reklamer eller billboards i lokalplanområdet eller på bygningen.

8.5 Der må opsættes én ny pylon inden for planområdet, der orienterer sig mod Kastbjergvej.
Pylonens dimensioner må ikke overstige 1,5 meter i bredden og 6,0 meter i højden. Den må udføres som lyskasse med indvendig belysning, men skal da have lukket top og sider, så kun tekst og logo er belyst, eller med lys tekst på mørk baggrund. Lyset skal være tilpas svagt til, at det ikke bliver dominerende i gadebilledet eller på anden vis er til gene for omgivelserne.
Ligeledes må der ved indkørslen til planområdet opføres et henvisningsskilt for butikken med en maks. højde på 2,1 m og en maks. bredde på 0,6 m. Skiltet skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Henvisningsskiltet må ikke være reflflekterende og må ikke indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer.

8.6 Uanset ovenstående må der opsættes henvisningsskilte og lignende med en individuel størrelse på maks. 2 m^2. Der må opsættes midlertidige kampagneskilte eller lignende med en størrelse på maks. 3,0 x 3,0 m.

9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

9.1 I forbindelse med byggemodning må der foretages nødvendig terrænregulering ved bebyggelsen, adgangsveje, parkeringspladser, oplagspladser o.lign.

Terrænregulering skal begrænses, og terrænet skal fremstå som det oprindelige flade terræn.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at tilpasningerne udføres skrående mod bygninger eller anlæg og omgivelserne.

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse, må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m. uden tilladelse fra Norddjurs Kommune.

9.2 Udendørs opholdsarealer skal placeres hensigtsmæssigt ift. bebyggelsen, sol- og skyggeforhold og støj. Der skal opføres opholdsareal for dagligvarebutikkensansatte af passende størrelse.

9.3 Områdets friarealer skal som udgangspunkt fremstå med beplantning.

9.4 Indenfor planområdet skal der sikres et magasineringsvolumen på mindst 33 m^3 til forsinkelse af vand ved ekstremregn. Det er tilladt at anvende den sydlige del af parkeringsarealet til etablering af en forhøjet indkørsel og kantsten på 15 cm. Ligeledes kan de grønne arealer markeret på Kortbilag 2 anvendes til regnvandshåndtering ved at disse etableres med lavninger.

9.5 Udendørs oplag må kun finde sted inden for indhegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen, enten som en integreret del af bygningens facade eller afskærmes med tæt hegn, som danner en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen.

9.6 Hegn i skel må udføres i en maks. højde på 1.8 m, som fast hegn, klippet hæk eller naturhegn.

9.7 Uanset bestemmelse 9.6 skal der i det nødvendige omfang, og med de nødvendige højder for at overholde de gældende støjgrænseværdier, opføres støjværn ved varegård/vareindlevering, som vist i princippet på Kortbilag 2.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.

10.2 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan

10.3 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning eller håndteres lokalt ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg. Over fladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet. Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer.

10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes Fjellerup Bys Vandværk.

10.5 Såfremt der opsættes solceller eller solfangere skal de integreres i konstruktionen enten direkte på facaden eller nedfældet i taget og med samme hældning som tagfladen. Ved flade tage skal disse indrykkes og skjules bag facaden.

10.6 Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer skal udføres efter kommunens anvisninger.

11.0 Servitutter

11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

12.0 Øvrige tilladelser

12.1 Tilslutning af overfladevand til regnvandsledning kræver godkendelse fra Norddjurs Kommune.

12.2 Opførsel af bebyggelse inden for vejbyggelinje er godkendt af Norddjurs Kommune, idet vejbyggelinjen flyttes de nødvendige m mod nord i overenstemmelse med situationsplanen.

13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendig støjafskærmning mod boligområdet ved Gart-

nerengen i overensstemmelser med punkt pkt. 9.7. Ny bebyggelse må iøvrigt ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

13.3 Ny bebyggelsen er tilsluttet Fjellerup Bys Vandværk jf. pkt. 10.4.

14.0 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.
Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.
De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 Forslag til lokalplan 140-707 dagligvarebutik ved Strandvejen i Fjellerup er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 17. marts 2026

15.2 Lokalplan 140-707 dagligvarebutik ved Strandvejen i Fjellerup er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den 16. juni 2026.

16.0 Offentlig bekendtgørelse

16.1 Lokalplan 140-707 dagligvarebutik ved Strandvejen i Fjellerup er offentligt bekendtgjort den 23. juni 2026.


15af
15ae
15ag
4ck
4cl
4cm
4cn
15s
4bp
7000p
62d
62e
15a
7000f
4bo
Fjellerup by, Fjellerup
15aa
2f
2e
2b
2d
Fjellerup by, Fjellerup
15l
7000k
2c
2a
21ai
15k
23o
21at
21be
Lokalplangrænse
Kortbilag 1 Områdets afgrænsning
Mål 1:1000


15af
15ae
15ag
4ck
4cl
4cm
4cn
1x
62d
62e
7000p
15s
4bp
Kastbjergvej
7000f
15a
Gartnerengen
Strandvejen
4bo
2f
2e
2b
2d
2c
15aa
8a
15l
7000k
21ai
21at
21be
23o
15k
Strandvejen
Lokalplangrænse
Byggefelt
Vejadgang
Grønne arealer
Støjhegn
Pylon
Vejbyggelinje, fremtidige
Vejbyggelinje, nuværende
Kortbilag 2
Områdets udformning
Mål 1:1000



Norddjurs Kommune · Torvet 3 · 8500 Grenaa
Tlf: 89 59 10 00 · www.norddjurs.dk