



Odderkystens Fællesudvalg

/v Gunner Jørgensen, Hybenvej 17, 8300 Odder
Mail:kontakt@odderkystensfaellesudvalg.

Saksild den 27. juni 2023.

Team Plan
Rådhusgade 3
8300 Odder

plan@odder.dk

Høringssvar vedr. lokalplan 3037

Hermed fremsendes høringssvar til lokalplan3037 på vegne af grundejerforeningerne Saksild Strand Ejerlaug, Strandparkens Grundejerforening, Grundejerne ved Saxild Badehotel og Odderkystens Fællesudvalg.

Vi har samlet synspunkterne i et fælles høringssvar, i forventning om at dette er lettere at håndtere for Team Plan og politikerne og med forhåbning om at man bruger vores forslag, som kommer fra foreninger, der repræsenterer mere end 2200 grundejere.

Høringssvaret sendes også til samtlige medlemmer af Odder Kommunalbestyrelse, til den nye ejer af Saxild Strand Badehotel og til den lokale afdeling af Dansk Naturfredningsforening.

Vi glæder os til at byde de mange nye sommerhusejere velkommen i området, og mener at de synspunkter vi fremlægger i høringssvaret, også vil være relevante og til gavn for de nye ejere.

1)

Vores største bekymring ved etablering af det nye sommerhusområde er den store trafikbelastning der er i området i sommerperioden.

I vores blad Odderkysten, er der en del artikler der beskriver trafikbelastningen i vores område, der henvises til siderne 4, 16,26-27,28-30. Artiklerne medsendes dette høringssvar.

De første planer om etablering af sommerhuse iflg. Lokalplan3037, kom i 2017 og allerede dengang udtrykte grundejere i Saksild Strand Ejerlaug bekymring for alt for stor trafikbelastning i området. Derfor inviterede man medlemmerne af det daværende Odder Byråd, til markvandring i området, med efterfølgende debatmøde på badehotellet Saxild Strand. Dengang var det planen at bygge ca. 159 sommerhuse i området, men byrådsmedlemmerne erkendte problemet med stor belastning, og vedtog derfor efterfølgende at lave en plan med 69 sommerhuse i området. Denne løsning vakte glæde blandt sommerhusejerne.

Glæden blev kort. I 2022 har Aarhus Kommune solgt Saxild Badehotel til firmaet W1 holding, der har planer om dels at drive badehotel og dels bygge ferieboliger i området.

Man vil renovere badehotellet, opføre en ny fløj mod nordøst, bygge 20 ferieboliger i to etager og 16 ferieboliger i en etage. Desuden vil man etablere 64 p-pladser på området.

Dette er muligt, da Odder kommune har underskrevet en forhåndsftale med grundens tidligere ejer, Aarhus kommune, om tilsagn til at godkende en lokalplan med kraftig øget byggeri på grunden ved et salg.



Odderkystens Fællesudvalg

/v Gunner Jørgensen, Hybenvej 17, 8300 Odder

Mail:kontakt@odderkystensfaellesudvalg.

I de kommende år kan der hermed blive bygget 69 sommerhuse på Chr. Petersensvej, 36 ferieboliger og en ny fløj ved badehotellet med parkeringspladser samt etableres ca. 50 offentlige parkeringspladser på Chr. Petersensvej.

Og med den positive udvikling i kommunens indbyggertal de seneste 5 år, med udstykning af flere sommerhusområder og parcelhusområder, er der allerede et stigende pres på adgangsveje til strandene.

Alle skal efter planen have adgang via Chr. Petersensvej, som allerede nu er hårdt belastet. Vi frygter at roen og idyllen i området bliver omdannet til et område med trafikkaos og støj, hvilket vi finder helt ødelæggende for området.

Med henblik på at reducere trafikbelastning i området, foreslår vi at der etableres en adgangsvej ind til det ny område fra Dyngbyvej, f. eks i forlængelse af Maderisvej og at den planlagte parkeringsplads etableres ved denne indgang. På den måde bliver adgangen til og belastningen af stranden bedre fordelt.

Odderkystens Fællesudvalg har indhentet uforbindende overslagspris på en sådan adgangsvej anlagt som grusvej (længde 700 m). Pris ca. 1.000.000 kr. ekskl. moms.

Derfor en kraftig opfordring herfra til etablering af ovennævnte vej.

Hvis etablering af parkeringsplads ved Chr. Petersensvej fastholdes, ønsker vi både ind- og udkørsel fra vest, så Chr. Petersensvej belastes mindst muligt. Som allerede nævnt er dette ikke vores ønske, vi ønsker adgang til området fra Dyngbyvej.

2)

Der bør etableres et parkeringsområde for cykler og der bør etableres sikre områder for cyklister, en cykelsti langs den nye udstykning er helt utilstrækkelig.

Hvis parkeringsområde ved Chr. Petersensvej fastholdes, bør der etableres gangsti til stranden.

3)

I det nye udstykningsområde ligger der i dag drænrør som afvander den østlige side af Chr. Petersensvej.

Ved etablering af den påtænkte sø, skal vandhånderingsplanen tage højde for at arealer ”opstrøms” til stadighed kan afvandes.

4)

Vi er meget uforstående over for, at der i delområde 2, kan bebygges med mere end 15% på visse grunde. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund bør ikke overstige 15%. Så der ikke bliver overbebyggede ”klumper” i området og at bebyggelserne fremstår i størrelser som de omgivende sommerhusområder.

5)

Uddrag af lokalplanen side 39¹⁰, giver adgang til ikke at etablere offentligt parkeringsområde før hele området er fuldt udbygget.

¹⁰ De relevante udstrækninger af veje og stier udgør for den første etape den nordlige halvdel af fordelingsvej C-C, de 4 nordlige boligveje og sti a-a med beplantning. Cykelsti cs-cs og den offentlige p-plads mærket B, skal først være etableret ved fuld udbygning af området.

¹¹ Vandhånderingsplanen, bilag 6, skal følges.

¹² Hvis anlæg af parkeringspladser, grønne anlæg m.m. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, før ibrugtagning af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg og færdiggørelse af ovennævnte anlæg og arealer inden for en rimelig tid.



Odderkystens Fællesudvalg

/v Gunner Jørgensen, Hybenvej 17, 8300 Odder

Mail:kontakt@odderkystensfaellesudvalg.

Det er klart ikke acceptabelt og bør ændres, så: ”Ved anlæggelse af adgangsvej til området udføres samtidig den offentlige p-plads mærket B”.

Allerede nu er det kun første etape af udstykningen som er udbudt til salg, så det kan vare år inden området er fuldt udbygget!

Side 39¹² bør udgå. Ved rettidig planlægning i udførelsesfasen, er det ikke et problem at udføre de omkringliggende parkeringspladser, grønne anlæg mv.. Derfor skal der ikke gives dispensation for en ibrugtagning af ny bebyggelse uden at disse arbejder er udført. I givet fald risikerer man at udstykningsområdet vil kunne henstå som månelandskab i flere år.

I modsætning til udstykningen Strandvænget, som henlå i flere år, er der her fri og uhindret udsigt til området hver gang man kører mod stranden ad Chr. Petersensvej.

6)

Der er registreret Bilag IV-arter i nærheden af lokalplanområdet. Odderen er set i/ved Spongsåen hvor Spongsvej fører ind til badehotellet og flere beboere har set flagermus i området ved/i strandskoven.

7)

Odder Kommune baserer niveauet af trafikbelastning på en trafiktælling, der foregik i sensommeren 2021 efter at de fleste feriegæster havde forladt området.

Man skal naturligvis lave trafiktælling når det er mest aktivitet i området. Vi glæder os over at man har taget dette synspunkt til efterregning, og derfor udfører ny trafiktælling i år og på det rigtige tidspunkt, hvor der er belastning af området.

Trafiktælling er ikke tilstrækkeligt til at afgøre trafikbelastningen, f.eks er vejret og trafik til og fra badehotellet betydelige parametre.

Først derefter burde man efter vores mening have igangsat udarbejdelse af lokalplan 3037.

Slutteligt ser undertegnede grundejerforeninger klare tegn på, at forvaltning (og politikere?), kun forholder sig til den enkelte lokalplan uden hensyn til udviklingen i de samlede sommerhusområder. Det er dårlig forvaltningsskik, som afstedkommer forkerte skøn, både på det miljø- udviklings- og trafikmæssige område for Rude, Saksild og Dyngby strand- og sommerhusområder.

En overordnet plan for det som Odder kommune er kendt for og stolt bryster sig af alle steder (og som vi også er enige i); ”Østjyllands bedste strande”, vil være på sin plads.

Og i lokalplan 3037 er en ny adgangsvej første skridt til at dele trafik, parkeringsmuligheder og belastning af stranden, længere ud mod Dyngby strand.

Mennesker er naturligvis velkomne i området, men vi ønsker ikke mere trafikbelastning.



Odderkystens Fællesudvalg
hf Gunner Jørgensen, Hybenvej 17, 8300 Odder
Mail:kontakt@odderkystensfaellesudvalg.

Med venlig hilsen og på vegne af.

Saksild Strand Ejerlaug.

Peier Qvist
Formand

Strandparkens Grundejerforening

Kurt Rasmussen
Formand

Grf. ved Saxild Badehotel

Henk Lund
Grf. ved Saxild Badehotel

Odderkystens Fællesudvalg

Gunner Jørgensen
Formand

Guide for fritidshusejere og gæster

ODDERKYSTEN

Udgives af ODDERKYSTENS FÆLLESUDVALG

NR. 52 • 2023



Alt for meget trafik på Chr. Petersensvej

I de seneste år er området ved Saksild blevet markant udbygget og fra 2019-2022 er antal af overnattende turister steget med 37%. (Iflg. Odder Avis uge 44).

Desuden opstår bl.a. følgende nye områder: Et nyt parcelhuskvarter ved Saksild Skole, en sommerhusudstyknig ved Strandvænget, en sommerhusudstyknig ved Strandvejen, en ny sommerhusudstyknig på Chr. Petersensvej og et feriecenter ved Saxild Strand Badehotel.

På den måde får området fået en tilvækst ca. 200 fritidshuse, og formodentlig et tilsvarende antal helårshuse i Saksild by.

Gæster ved vore strande er velkommen og vi synes alle skal have let adgang til stranden, men desværre er området allerede hårdt belastet af trafik, især på de gode sommerdage.

I øjeblikket er de to adgangsveje til stranden, i Nord ved Trekanten og ved i Syd ved Chr. Petersensvej. På begge adgangsveje opleves trafikkaos, ulovlige parkeringer, alt for høje trafikhastigheder og dermed farlige situationer samt støv og støj.

Odder Kommune har lavet trafiktælling i august 2021. Det rigtige billede af trafiktællinger fås i juli måned, hvor der er mange gæster i området og antallet af køretøjer i er langt højere end i august. Odder kommune har efterfølgende imødekommet vores ønske og der laves ny trafiktælling i uge 29 2023.

Derfor foreslås etablering af yderligere en adgang til området til den nye udstykning i syd, således at denne udstykning får adgang via Dyngbyvej. Dette forslag støttes på Facebook af mere end 80 grundejere, og en underskriftindsamling vil formodentlig gøre tallet 4-5 gange større. Naturligvis skal de planlagte parkeringspladser etableres ved indgangen til området.

Fra den nye udstykning kan man komme til stranden via en idyllisk tur langs Spongsåen via Strandparksvej og Schönausvej. Dette giver des-

uden aflastning til området ved Saksild By, Saksild Kirke og langs Chr. Petersensvej.

I øvrigt foreslår de fleste ruteplanlægningssystemer adgang til området via Houvej og Dyngbyvej. Adgang fra Dyngbyvej vil også minimere gennemgående kørsel på Præstager, fra Trekanten i Nord.

Her ved nogle af Danmarks bedste strande, bør vi bevare idyllen i området.

Mange husker sikkert området ved Løkken i 80 og 90, hvor området var præget af mange mennesker, meget alkohol, fest, ballade, støj og biler. Heldigvis fik et visionær byråd ændret på disse ting.

"Løkken" tilstande, vil reducere områdets herlighedsværdi, ejendomsværdi, skattegrundlag og turistindtægter.

Odderkysten bør bevares som et af Danmarks mest attraktive fritidsområder.



Grøn streg = Adgangsvej

Bevar Badehotellet - men drop ferielejlighederne

Danmarks Naturfredningsforening følger med bekymring planerne for strandskoven omkring det gamle badehotel ved Saksild Strand

Af Ib Salomon, formand for DN-Odder

Saxild Badehotel er et smukt hotel opført i år 1906. Mindre smukt blev det, da det i 1965 og 1978 blev forsynet med to store, gule tilbygninger. De bryder i den grad med den oprindelige byggestil, og hele komplekset trænger nu til en renovering. Så langt er vi i Danmarks Naturfredningsforening (DN-Odder) enige med Aarhus Kommune, der i mange år ejede hotellet og den 45.000 kvadratmeter store grund. Aarhus valgte sidste år at sætte hotellet og den store skovgrund til salg. Forinden havde kommunen fået udarbejdet et såkaldt "mulighedsstudie", så køberne kunne læse lidt mere om området, og i selve udbudsmaterialet kunne potentielle købere læse, at der var mulighed for at etablere 15-20 nye ferieejeligheder - men også, at det er Odder Kommune, der træffer den endelige beslutning om områdets fremtid, eftersom det ligger i Odder Kommune. Sammenfattende skrev Aarhus Kommune, at Odder "formentlig vil kunne vedtage en lokalplan, der giver mulighed for ferieejeligheder i tilknytning til badehotellet":

Penge på spærret konto

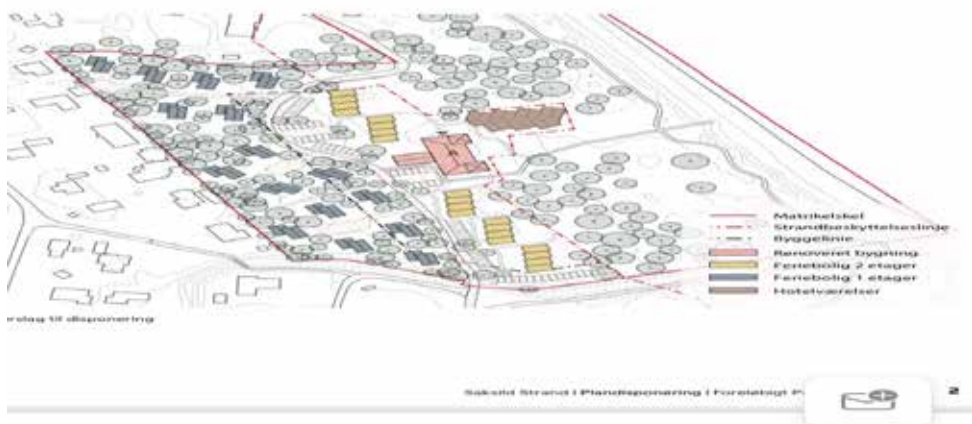
Mange potentielle købere kom på besigtigelse, og seks endte med at byde på hotellet og den tilhørende grund. I oktober meddelte kommunen, at Saxild Badehotel var solgt til den højstbydende, selskabet W1 Holding, der er ejet af John Fohlmann Christensen, der har bopæl i Shanghai. W1 Holding bød 20,3 millioner kroner, og ved at søge aktindsigt kan vi se, at de 20,3 millioner blev indsat på en spærret konto, hvorfra Aarhus Kommune først kan hæve dem, når der foreligger en godkendt lokalplan, hvor alle klagemuligheder er udtømt.

Sammen med sit bud har W1 Holding vedlagt et oplæg til disponering af området, og der er her, vi i DN-Odder for alvor bliver bekymrede, for W1 Holding ønsker at nedrive de to gule tilbygninger og erstatte dem med en ny hotelfløj på 500 kvadratmeter nordøst for det oprindelige hotel - så langt så godt. Men ud over hotellet ønsker W1 Holding at opføre 20 feriebøliger i 2 etager samt 16 feriebøliger i én etage, og til alle boligerne skal der indrettes parkeringspladser.

I dag er der en smuk og meget varieret strandskov omkring hotellet takket være den park, som den oprindelige ejer anlagde.

Noget af skoven ligger indenfor strandbeskyttelsen, men langt det meste af skoven skal fældes, hvis disse planer bliver realiseret. Det vil vi kæmpe imod, og vi mener at have gode kort på hånden, for vores kyster er heldigvis godt beskyttet af lovgivningen, og vi har tiltro til, at politikerne i Odder næppe vil godkende en så massiv udnyttelse af området - uanset det pres, som Aarhus Kommune har lagt på dem. Dels fordi området rummer en af kommunens få strandskove, dels fordi det er et af de få ubebyggede og offentligt tilgængelige områder langs hele Oddekysten.

Desuden vil en fældning af skoven være i lodret modstrid med den biodiversitetsplan, Odder Kommune for få år siden vedtog. Ifølge den er det særligt vigtigt at værne om områder, hvor der allerede er høj biodiversitet. Og det er der i Strandskoven - det dokumenterede vi i DN-Odder, da vi august sidste år gennemførte det, der kaldes en bioblitz. I løbet af få timer registrerede vi fx 58 arter af træer og 65 arter af planter, og siden har lokale beboere yderligere sendt os oplysninger om, at der blandt andet også findes grævling, ilder, lækat, pindsvin, mår, ræv, rådyr og flagermus i området.



Sådan ønsker køber at disponere over området, det eksisterende badehotel renoveres og der opføres en ny fløj mod nordøst. Plus 20 ferieboliger i to etager. Plus 16 ferieboliger i én etage. Plus 64 p-pladser.



Det oprindelige badehotel er fra 1906 og opført af konditor Christian Petersen fra Odder - ham, som vejen fra Saksild til stranden er opkaldt efter.

Saxild Badehotel

Vi er ikke imod en udvikling af området, men vi er imod en ødelæggelse af området gennem overbebyggelse og fældning af den omkring badehotellet liggende Strandskov og deraf følgende negativ indflydelse på områdets miljø, dyreliv og biodiversitet. Vi er også imod en udvikling, der medfører en væsentlig forøget trafikintensitet til stor gene og fare for de omkring boende og strandgæster i øvrigt.

Ved et rent tilfælde blev vi opmærksomme på, at Aarhus Kommune og Odder Kommune – uden borgerinddragelse - har indgået en principaftale om udvikling af Saxild Badehotel området. Aftalen og et hertil udarbejdet mulighedsstudie var en del af udbudsbetingerne og dermed også hvad køber som minimum kan opnå i en kommende lokalplan. Principaftalen og mulighedsstudiet fastslår blandt andet:

- En øget tilgængelighed og offentlig adgang f.eks. til restaurant/cafe og den gamle badehoteltbygning.

- Max. 2½ etage og 10,5 m bygningshøjde.

- Hovedbygningen skal bevares og bør renoveres/evt. fritlægges.

- Mulighed for at etablere fritliggende ferieboliger evt. på selvstændig sokkelgrund i 1-2 etager på den sydlige del af grunden.

- Grunden udstykket ikke, men udvikles om en samlet grund.

- Det anbefales ikke at anlægge mere end 125 P-pladser. 1 parkeringsplads pr. hotelværelse og 2 pr. feriebolig.

- Ankomst anbefales ad Chr. Petersensvej fra Nord.

- Byggeret til minimum 6.000 etagemeter. Kan medføre justering til 7500 m². (1 dag er der 3305 m².)

- Der bygges ikke eller laves nye vejudlæg indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Det er ikke en acceptabel forvaltningsproces. Principaftalen burde have været åbnet for borgerinddragelse. Det er en "ommer".

I den politiske prioritering af kommunens bevaringsværdige kulturmiljøer fra den 30. juli 2020 udgik Saxild Badehotel med den omkringliggende Strandskov. Indtil da stod der i kommuneplanen blandt andet "Bade-

hotellet har klare historiske og i flere tilfælde arkitektoniske kvaliteter, der bør bevares. En plan for landskabsbevaring og en stillingtagen til bevoksningen vil være ønskelig. De mange gamle fyrretræer, som hotellets ejer lod plante, bør bevares". Sidenhen er der dog i kommuneplan 2021-2033 – heldigvis - i en note anført "Odder Kommune skal i den forbindelse SAVE-registrere det oprindelige badehotel".



Hvorfor skal Strandskoven ikke længere bevares? Det ved vi ikke, men konsekvensen heraf er, at køber kan fælde hele skoven, også den del der er i strandbeskyttelseszonen. I Strandskoven er der observeret et utal af forskellige træer, buske, planter og svampe, et rigt fugle- og dyreliv bl.a. er der observeret flagermus og odder, begge arter, som er totalfredet og som kræver særlig beskyttelse. De mange mere end 100 år gamle fyrretræer og anden bevoksning sammen med det bugtede vejforløb giver Strandskoven en helt særlig karakter. Strandskoven er et værdifuldt stykke natur og et yndet udflugtsmål.

Vi foreslår, at Odder Kommune gennemfører en registrering af hele området og udarbejder en plan for landskabsbevaring så Strandskoven igen udpeges som et bevaringsværdigt og værdifuldt kulturmiljø til glæde for offentligheden. I modsat fald er der risiko for, at området udsættes for en alvorlig omdannelse.

Mange af de nuværende sommerhusejere er bekymrede for de fremtidige trafikale forhold sammenholdt med den eksisterende vejforsyning i området fra Saksild By (vejene omkring kirken) og ned til Badehotellet. I forhold til i dag skal Chr. Petersensvej fremover betjene trafikken til og fra yderligere 69 sommerhuse, ca. 50 P-pladser til strandens gæster, Saxild Badehotel og yderligere et antal ferieboliger omkring badehotellet. En trafik som medfører en væsentlig forøgelse af biltrafikken på den smalle og delvis uoverskuelige vej med et stort antal udkørsler og udgange direkte til vejen fra de langs vejen værende sommerhuse. Desuden vil der komme en forventelig, naturgiven forøgelse af trafikken af bløde trafikanter.



Henset til de forventede trafikale problemer foreslår vi, at Odder kommune udarbejder en trafikplan for Saxild By og Strand med henblik på tiltag, der minimerer de trafikale problemer, sikrer de bløde trafikanter, samt minimerer den skadelige miljøpåvirkning.

Hvordan har køber læst udbudsbetingelserne og dermed grundlaget for kommunens lokalplanlægning? Det har vi fået et indtryk af, da køber i tilslutning til sit tilbud har medsendt et oplæg til disponering af området. Købers oplæg:

- Det eksisterende badehotel renoveres og er tiltænkt som restaurant, hertil 10 P-pladser. Bygningen fritlægges med ankomst fra nord.
- Etablering af en tilhørende bebyggelse mod nordøst med 14 hotelværelser, hertil 14 P-pladser.
- Nord og syd for badehotellet etableres 20

ferieboliger i to etager, sammensat som rækkehus, hertil 40 P-pladser.

- Vest på etableres 16 fritstående ferieboliger i en etage i et skovlandskab, her parkeres ved huset.
- Grunden udstykkes ikke, ferieboliger bliver udlagt til salg, køber ejer huset og lejer grunden.
- I alt 4950 m² og 64 P-pladser udover parkering ved de fritstående ferieboliger.

En sådan disponering er ensbetydende med at der udvikles et nyt sommerhusområde med 36 ejerboliger omkring et badehotel med en meget lille kapacitet. Området bliver overbebygget. Meget store dele af Strandskoven bliver fældet. Stor negativ indflydelse på miljø, dyreliv og biodiversitet. Hertil kommer en trafikintensitet til stor gene og fare for de omkringboende og strandgæster i øvrigt.

Odder Kommune bør tilsikre en udvikling af området, der bevarer dette dejlige, fredelige og naturskønne kulturmiljø og som begrænser de forventede trafikale problemer. Hvis området først ødelægges, vil det aldrig kunne genskabes.

Henning Lundhøj Jensen/Edvard Kusk
Chr. Petersensvej



Trafikken på Chr. Petersensvej en sommerdag i Juli.



Eksempel på parkering ved Saksild kirke.

