

Til Odder Kommune  
Att.: Team Plan – Heida Thorgeírsdóttir

Odder, den 18. september 2024

## Høring vedrørende Saksild Nord - Sag. nr. S2022-4302

By og Land Odder er inviteret til at afgive høringssvar i forbindelse med Høring efter MV lovens § 32 stk. 2 og § 5 stk. 2 til forslag til lokalplan nr. 3041 samt Kommuneplantillæg nr. 7 for rammeområde 3.RE.1

Forvaltningen har foretaget en miljøscreening, og lægger op til, at denne er dækkende for det videre udviklingsarbejde. **I By og Land Odder er vi imidlertid af den opfattelse, at der i forbindelse med lokalplanforslaget skal iværksættes en egentlig miljøvurdering, før videre lokalplansarbejde foretages.**

Lokalplanområdet omfatter et område på 13,5 hektar, hvoraf en del er udlagt til skov og desuden omfatter beskyttet §3 naturområde. Med lokalplanforslaget bliver der lagt op til så store ændringer af området, at det i sig selv begrundet en miljøvurdering.

Det undrer os, at det af miljøscreeningen **ikke** fremgår, at hele området er omfattet af kystnærhedszonen, som principielt skal friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnær placering, hvilket omtalte projekt ikke kan siges at være.

Beskrivelsen af projektafgrænsningen for delområde 1 lyder:

*"I delområde 1 er ideen at bygge boligheder som mindre enheder i store glashuse - i princippet industrielle drivhuse. Der bygges 8-12 boliger i 2 etager i det enkelte drivhus, og 2-3 drivhuse i alt inden for delområdet. Ved at bygge på denne måde skabes fælles udendørs arealer, som kan anvendes i store dele af sæsonen, og derved ekstra gode forhold for fællesskaber. Den enkelte bolig får samtidig en privat havestue med direkte adgang til det fri. Der etableres desuden fælles udendørs opholdsarealer, herunder fælles haver. Der forventes at blive etableret delebiler, og derfor foreslås en reduceret parkeringsnorm på 1 parkeringsplads/bolig. Der forventes ligeledes at bebyggelsen kan opnå et væsentligt lavere CO<sub>2</sub>-aftryk end traditionelt byggeri".*

Byggeriet placeres i et værdifuldt kultur-naturområde, der som nævnt ligger i kystnærhedszonen.

Der projekteres et bofællesskab med toetages boliger inden i drivhuse, 2-3 stk. med et samlet areal af en "størrelsesorden" på 3750 kvadratmeter med i alt op til 25 boliger. Højden og det samlede volumen af drivhusene er ikke nævnt i projektafgrænsning eller screening.

Vi mener, at det visuelle indtryk og lys/refleksioner bør undersøges nøje, så glasbebyggelsen i (skov-)landskabet ikke kommer til at genere naboer og dyreliv.

Beskrivelsen af projektafgrænsningen for delområde 2 lyder:

*"Delområde 2 anvendes til en mere traditionel bebyggelse med tæt-lave boliger i form af rækkehuse. Området disponeres med en bred grøn zone mod vest, som giver plads til træbeplantning, vandhåndtering, samt en stiforbindelse der forbinder Rudevej (grusvej) mod nord med det kommende boligområde som planlægges mod syd. Herfra går en grøn kile gennem den centrale del af området og skaber kontakt til det åbne landskab mod øst. Længst mod syd etableres et regnvandsbassin, som samler overfladevand fra delområde 1 og 2.*

*Selve bebyggelsen består hovedsageligt af rækkehuse, som grupperes som stænger omkring fælles pladsdannelser. Der etableres parkering ved den enkelte bolig, samt fælles gæsteparkering, som fordeles langs den nord- sydgående adgangsvej. En mindre del af bebyggelsen opføres som to "gårdbebyggelser", hvor parkering etableres som fælles parkering nord for bebyggelsen. Der foreslås desuden opført et eller flere fælleshuse i forbindelse med den centrale grønne kile".*

Området er omfattet af Strukturplan for Saksild By. By og Land Odder mener, at der mangler et helhedsorienteret perspektiv for den samlede udvikling af bebyggelse, infrastruktur og adgangsforhold for bløde trafikanter i det samlede lokalområde, ligesom vi er bekymrede for, om lokalplanforslaget dækker arealer, der burde være §3-beskyttede. Dette bør undersøges gennem en miljøvurdering.

Strukturplan for Saksild By omtales bl.a. i lokalplan nummer 3023 Rudevej, som dækker en del af området mellem Saksild Skole og Saksild by. Heraf fremgår følgende:

*"Strukturplanen for Saksild er udarbejdet for at sikre, at den fremtidige udbygning af Saksild baseres på kvalitetsudstyknings, der udnytter områdets gode beliggenhed ved skov og strand. Det er byrådets ønske, at Saksild i fremtiden kommer til at hænge sammen omkring Rudevej. Udbygningen af Saksild bør ifølge strukturplanen fra 2007 foregå i et tempo, der både sikrer den sociale sammenhæng i byen og et godt befolkningsgrundlag for skolen. Strukturplanen skal ses med en meget langsigtet udbygning in mente, hvorfor realiseringen bør ske i etaper".*

Vores helt grundlæggende holdning er, at lokalområdet i Saksild allerede rummer mange muligheder for nybyggeri som skaber sammenhæng, hvorfor denne foreslåede lokalplan på nuværende tidspunkt er overflødig.

Udviklingen af byggeriet langs Rudevej er langt fra afsluttet, og med nærværende lokalplanforslag mener vi, at det politiske ønske om, at Saksild i fremtiden kommer til at hænge sammen omkring Rudevej, bliver tilsidesat. Den foreslåede tæt/lave bebyggelse – målrettet seniorboliger, der beskrives i nærværende forslag til lokalplan 3041 (delområde 2), kan efter vores mening i stedet for placeres i den sydlige del af området langs Rudevej. (Efter vores oplysninger foreligger der et ikke-vedtaget forslag til lokalplan nummer 3042, som skal ses i sammenhæng med lokalplan 3023).

Beskrivelsen af projektafgrænsningen for delområde 3 lyder:

*Delområde 3 afgrænses for den største del af kommuneplanens rammeområde 3.RE.1 og er udlagt til rekreative formål, naturområde og mindre fælles anlæg. Den eksisterende "røde lade" ved Rudevej (grusvej) kan omdannes til et kontorfællesskab, målrettet hjemmearbejde for områdets beboere. For at bevare ladens udtryk og arkitektur etableres en mindre tilbygning mod nord for at give mulighed for at etablere toiletter mv. Der etableres vinduesåbninger i facaden, som i øvrigt ikke ændres. I forbindelse med bygningen etableres et mindre antal parkeringspladser.*

*Den resterende del af området fastholdes som rekreativt, beplantet område, med ønske om mulighed for i mindre omfang at etablere shelters mv. Anlæg til klimatilpasning og regnvands-håndtering kan indpasses, når det sker under hensyn til de eksisterende naturværdier. Disse forhold skal fremgå af lokalplanen. Rammeområde 3.RE.1 i Kommuneplan 2021-33 udvides, så den nordligste matrikel (matr.nr. 13ak, Rude By, Saksild) bliver en del af rammeområdet, hvormed landbrugspligten ophæves.*

*Delområdet omfatter desuden de arealer som er nødvendige for at etablere evt. vejadgang via Rudevej (grusvej).*

Det nugældende kommuneplanrammeområde giver mulighed for, at "den røde lade" kan omdannes til hjemmekontor/værksted/mindre erhverv samt et mindre parkeringsanlæg hertil. Med forslag til kommuneplantillæg nr. 7 for rammeområde 3.RE.1 ønskes mulighed for, at laden kan udvides med en "mindre" tilbygning mod nord, samt inddragelse af matr.nr. 13ak Rude By, Saksild i rammeområdet.

En sådan udvidelse vil efter vores vurdering kræve, at området bliver miljøvurderet, så det sikres, at områdets naturlige beplantning (gamle egetræer) og mulige bilag IV-arter ikke lider overlast ved såvel udbygning af laden som opførelse af shelters m.v. i skoven.

I det hele taget er vi særdeles bekymrede for den øgede trafikbelastning, som udviklingen af lokalplanområde 3041 vil betyde. Såvel Saksild som landsbyen Rude, der er udpeget som et af Odder Kommunes kulturmiljøer, vil blive berørt af den øgede trafik. Desuden skal trafiksikkerheden for lokalområdets skolebørn og brugere af sportspladsen undersøges. Den historiske sti, der danner skel mellem Saksild og Rude ejerlav og som rummer megen historie, skal bevares.

Disse forhold bør belyses gennem en egentlig miljøvurdering.

Slutteligt vil vi påpege, at klima- og Co2 belastningen ved nybyggeri skal begrænses mest muligt. Derfor anbefaler vi, at Odder Kommune i fremtiden vil prioritere at lokalplanlægge omkring projekter, som gør det muligt at udnytte allerede eksisterende byggeri på nye måder.

Med venlig hilsen

Anne Jønsson,  
Formand By og Land Odder

Kopi sendt til:

By og Land Danmark