

Grundejerforeningen ”Sommerhusene ved Saxild Badehotel”

Saxild Strand den 09/12 2024

Høringssvar LP 3044 m.m.

Grundejerforeningen ”Sommerhusene ved Saxild Badehotel” fremsender hermed følgende høringssvar til ”Forslag til LP 3044 inklusive vandhåndteringsplan, udkast til §25 tilladelse, miljøvurderingsrapport og trærapport.”

Grundejerforeningen er ikke imod en udvikling af området, snarere tværtimod. Vi finder det glædeligt, at der er udsigt til at få et flot badehotel. Men vi er imod en ødelæggelse af området gennem overbebyggelse og fældning af den omkring badehotellet liggende strandskov. Det vil få 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 omkringboende og strandgæster i øvrigt.

Indledningsvis ønsker vi at gøre indsigelse mod de væsentlige fejl og mangler i såvel lokalplan som miljørapport, fejl og mangler som gør, at grundlaget for vurderingen af trafikbelastningen og dens konsekvenser er forkert og dermed utilstrækkelig til at sikre en lovlig og forsvarlig planlægning. De fejlagtige forudsætninger for trafikbelastningen betyder, at konsekvenserne for alle ejendommene langs ankomst- og frakørselsvejen, fra og med Saksild By til Badehotellet, ikke er korrekt vurderet.

Efterfølgende forslag og bemærkninger er fremsat i håbet om at projektet bliver tilpasset det omliggende område og dermed reducerer vores trafikale og naturmæssige bekymringer.

1. Foreslår at lokalplanens benævnelse ændres til Saxild Strand Badehotel.
2. I den gældende kommuneplan 2021 – 2023 står:
”Ledige arealer i udlagte sommerhusområder kan forbeholdes ferieanlæg med indtil 100 sengepladser. Mindre ferieanlæg med indtil 100 sengepladser vil oftest kunne indpasses uden at områdets påvirkning af omgivelserne ændres væsentligt. Kravet har baggrund i såvel landskabelige hensyn som hensynet til områdets betjening, kloakering, trafik, m.m.”
Antal sengepladser bør holdes under 100 som anført i kommuneplanen.
3. Lokalplanen anviser ikke hytternes og værelsesfløjens indretning. Er der tale om små sommerhuse og små lejligheder? Vi har flere gange anmodet om tegninger, men uden held. Vi har også anmodet om en detaljeret beskrivelse af relationerne mellem hotel og hytter hhv. lejligheder uden held.
Er der tale om sommerhuse og lejligheder?
En detaljeret beskrivelse af relationerne mellem hotel og hytter bør indarbejdes i LP.

4. Grundejerforeningen foreslår en begrænsning af trafikmængden, trafikstøjen og luftforureningen på Chr. Petersensvej . Forslag til mulige ændringer heraf:
 - Tilkørsel til Badehotellet ad Chr. Petersensvej og udkørsel ad Spongsvej. Medfører, at trafikbelastningen halveres og fordeles over et større område.
 - Begrænsning af antal senge og dermed også antal køretøjer og parkeringspladser.
 - Krav om hotelophold for spisning i restaurant.
 - Krav om hotelophold brug af wellness.
 - Krav om brug af restaurant for overnatning i hytter.
 - Hytterne erstattes af en værelsesfløj med 10-12 værelser.
 - Ingen hytter.
5. Begrænsning af ødelæggelserne af naturen, forøgelse af antal gæster der kan få en naturoplevelse:

Etablering af mulighed for ophold i hytter og dermed natur oplevelse for gæsterne heri reducerer øvrige gæsters mulighed for at få en natur oplevelse. En gåtur i skoven mellem beboede hytter med terrasser, der har en indbyrdes afstand på 5-6 meter, vil afholde mange fra en gåtur. Hytterne vil medføre at naturoplevelsen kun er for de få.

Hvis hytterne fjernes, vil naturoplevelsen være for de mange.

Foreslår, at hytterne fjernes og erstattes af en ekstra værelsesfløj så skoven bevares.
6. Odder Kommune har i mail til foreningen oplyst, at bygherre ønsker etablering af 20 offentlige parkeringspladser i matriklens nordvestlige hjørne, hvilket ikke fremgår af lokalplanen. 20 offentlige parkeringspladser medfører en yderligere trafikbelastning på Chr. Petersensvej og en yderligere unødigt ødelæggelse af strandskoven. Denne trafikbelastning har COWI ikke medregnet i sin miljørapport. Hvad har offentlige parkeringspladser med hotellet at gøre? Kommunen har inden for kort afstand etableret 50 offentlige parkeringspladser. Foreslår, at bygherre ikke får tilladelse til at etablere disse parkeringspladser, idet disse intet har med etablering af et badehotel at gøre .
7. I principaftalen mellem Odder og Aarhus Kommune vedr. udvikling af Saksild Strand står:

”Parterne er enige om, at projektet skal tilpasses det omliggende område. Odder Kommune ønsker som udgangspunkt en minimumafstand til skel på 5 m. For parkering mod nabobebyggelse bør der være minimum 10 m så der er mulighed for afskærmende beplantning, der kan reducere eventuelle gener.”

Det store parkeringsanlæg mod nordvest er jf. skitser under 5 m fra skel. I dette område vil der være aktivitet det meste af døgnet 24 timer. Ankommende og afrejsende biler, klappen med bildøre og bagagerums klapper samt snak mellem ankommende eller afrejsende gæster. Det er vigtigt, at der bliver mindst 10 m til skel med afskærmende beplantning for at reducere indbliksgener, gener fra lys og støj fra biler og højroret tale.

Med den betydelige forøgelse af trafikmængden kan vi konstatere, at projektet ikke er tilpasset det omliggende område, som aftalt i principaftalen.

Foreslår, at parkeringsområdet placeres mindst 10 meter fra skel. Se pkt 14. Virksomhedsstøj fra det store parkeringsanlæg medfører, at 10 meter ikke er nok?

8. Trafikale forhold beskrevet i såvel LP som miljørapporten bør baseres på troværdige trafiktællinger og fremskrivninger. I modsat fald, får man en helt forkert beskrivelse og vurdering af de reelle forhold.

COWI har fremskrevet trafikbelastningen som følge af den planlagte udbygning af planområdet. Denne er beskrevet som "efter". I miljørapporten anfører COWI, at der findes begrænsede data om turproduktion fra hoteller og hytter. For at få bedre "efter" data for hotel foreslår vi, at der gennemføres en trafiktælling i indkørslen til Odder Parkhotel.

COWI har brugt en trafiktælling i pinsen som "Før". Trafiktællingen i pinsen har intet med "Før" at gøre. Badehotellet havde været lukket i flere måneder og borgerne i Odder havde over tid vænnet sig til, at her var der gode parkeringsmuligheder. I pinsen var der fyldt op med biler. I perioden 16/5 til 21/5 var den daglige trafikmængde øst for Strandparksvej mellem 65 og 204 køretøjer. Vi har efterfølgende anmodet om en ny trafiktælling uden held, hvorfor vi som fastboende øst for Strandparksvej selv – manuelt - har gennemført en trafiktælling mange af dagene i oktober og november. Ingen af dagene har vi talt over 26 køretøjer.

For at få denne tælling dokumenteret ønsker vi, at der snarest gennemføres en ny trafiktælling øst for Strandparksvej.

Hvis en sådan ikke vurderes god nok som "Før" foreslår vi, at kommunen kontakter FO-Aarhus for at få oplyst antal ophold, disses varighed, antal gæster og antal ansatte m.m. i 2023. og lader COWI på denne baggrund udregne trafikbelastningen.

For at belyse vigtigheden af foranstående skal nævnes:

COWI når frem til en årsdøgntrafik "Efter" på ca. 180 køretøjer, og som "Før" på grundlag af tællingen i pinsen 83 køretøjer.

Vi når manuelt i oktober og november som "Før" frem til et gennemsnit på 15 køretøjer.

COWI skriver i sin miljøvurdering om situationen øst for Strandparksvej i driftsfasen:

"I absolutte tal er der dog stadig tale om en særdeles lav trafikmængde. Fordeles trafikken nogenlunde jævnt over 10 timer, vil der i gennemsnit køre 19 køretøjer på strækningen, svarende til et køretøj hvert tredje minut."

Et sommerhusområde er at sammenligne med et villakvarter, mon de her boende vil betragte et forbi kørende køretøj hvert tredje minut som en særdeles lav trafikmængde? COWI sammenligner efterfølgende med trafiktællingen i Pinsen og når frem til: Dermed vil trafikmængden stige noget (fra 83 til 180), men der er stadig tale om en begrænset trafikmængde".

Hvis man tager udgangspunkt i vores manuelle tælling i oktober – november hvor der i gennemsnit var 15 køretøjer, svarende til 1,5 køretøj i timen, så taler vi om en stigning på mere end 10 gange.

9. Trafikstøj. Det anføres, at støjen er beregnet i en afstand på 4 m fra vejmidte, der vurderes at svare til afstanden til nærmeste matrikelskel langs vejen. Denne beregningsmetode kan ikke bruges øst for Strandparksvej, idet hele den 5 m brede vej er placeret på de syd for vejen liggende matrikler. Vi forventer en ny støjberegning øst for Strandparksvej.
- Henset til vejens nærhed forventer vi ligeledes en beregning af luftforureningen som følge af den store trafikmængde.

10. Ca. 50 meter før Badehotellets indgang er der opsat et officielt 20km/t skilt, som viser denne hastighedsbegrænsning begge veje (skiltet har været opsat fra før 1980). Vi foreslår, at der opsættes et 20km/t skilt ved indkørslen til den private fællesvej.
11. I miljørapporten beskriver COWI kumulative effekter som følge af LP 3037 og de 50 offentlige parkeringspladser. Vi foreslår at miljøvurderingen også skal medregne de kumulative effekter som følge af LP 3039 (70 sommerhuse ved Kystvejen), LP 3041 (ca. 150 boliger i Saksild By) og nye boligområder i kystområdets byer samt i Odder by.
Beboerne i alle disse områder vil også søge mod stranden og Badehotellet, og dermed have indflydelse på såvel trafikbelastning som slid m.m. på naturen, strande og hele kystområdet.
12. Jf. den betingede købsaftale er køber forpligtet til at tåle bestemmelser om offentlig passage og vejadgang over ejendommen, samt bestemmelser der regulerer fællesanliggende med naboejendommene.
Det skal i den forbindelse nævnes, at Aarhus Kommune og Grundejerforeningen "Sommerhusene ved Saxild Badehotel", har indgået en aftale om åbning af porten ved Spongså i tilfælde af større mængder sne, så der er vejadgang over ejendommen.
En indsnævring af passagen over rørgennemløbet til sti vil medføre at denne aftale ikke kan overholdes. Aftalen skal overholdes også af sikkerhedsmæssige årsager (brand og redning).
13. Sommerhusområder er støjfølsomme områder. Dette indebærer, at der er krav om en vis afstand fra hotelvirksomheden til boliger. Jf. miljøbeskyttelsesloven går støj fra varelevering og gæster ind under virksomhedstøj.
Det store parkeringsanlæg er derfor omfattet. Her ankommer og afrejser biler med gæster hvert 3. minut i mange af døgnets timer. Dette indebærer støj fra ankommende og afrejsende biler, støj fra åbning og lukning af bildøre og bagagerum, højrøstet tale, opvarmning af køretøjer, afisning af bilruder, luftforurening og lugtgener fra udstødningsgasser.
Det store parkeringsanlæg skal derfor placeres i klasse 4 - 5. Det betyder at den anbefalede afstand hertil er op til 150 meter. Der ses ikke planlagt afdæmpende foranstaltninger.
En afstand på op til 150 meter skal overholdes.
Parkeringsanlægget skal miljøgodkendes.
14. I COWI Miljørapport mangler en miljøvurdering af konsekvenserne for strandområdet og det umiddelbart nord for planområdet beliggende lyngbeklædte hedeområde. Fortætning med badegæster. Større slid på klitterne og lyngområdet.
15. De i LP viste visualiseringer er ikke retvisende, idet disse ikke er udført fra det eller de positioner, som de angiver.

Der mangler tillige visualiseringer fra nabogrundene. Naboerne har krav på en visualisering.
16. Med det forøgede antal mennesker ved stranden er der behov for flere offentlige toiletter.
17. I den politiske prioritering af kommunens bevaringsværdige kulturmiljøer fra den 30. juli 2020 udgik Saxild Badehotel og Strandskoven med et pennestrøg. Dermed fjernede man en del af vores kulturarv, idet man senere save-registrerede det oprindelige badehotel men ikke

Strandskoven. Uanset det politiske pennestrøg er Strandskoven fortsat en del af vores kulturarv og bør derfor behandles som så.

18. Der ønskes forbud mod affyring af fyrværkeri bortset fra nytårsaften.

Afsluttende skal nævnes, at grundejerforeningen er helt enig i og tilslutter sig Lisbeth Bondes høringssvar dateret 21/11 2024 bilagt høringssvar fra 1/9 2024 samt Anders Kolbæks høringssvar dateret 15/11 2024.

Med venlig hilsen

På vegne af Grundejerforeningen "Sommerhusene ved Saxild Badehotel".

Henning Lundhøj Jensen, Formand