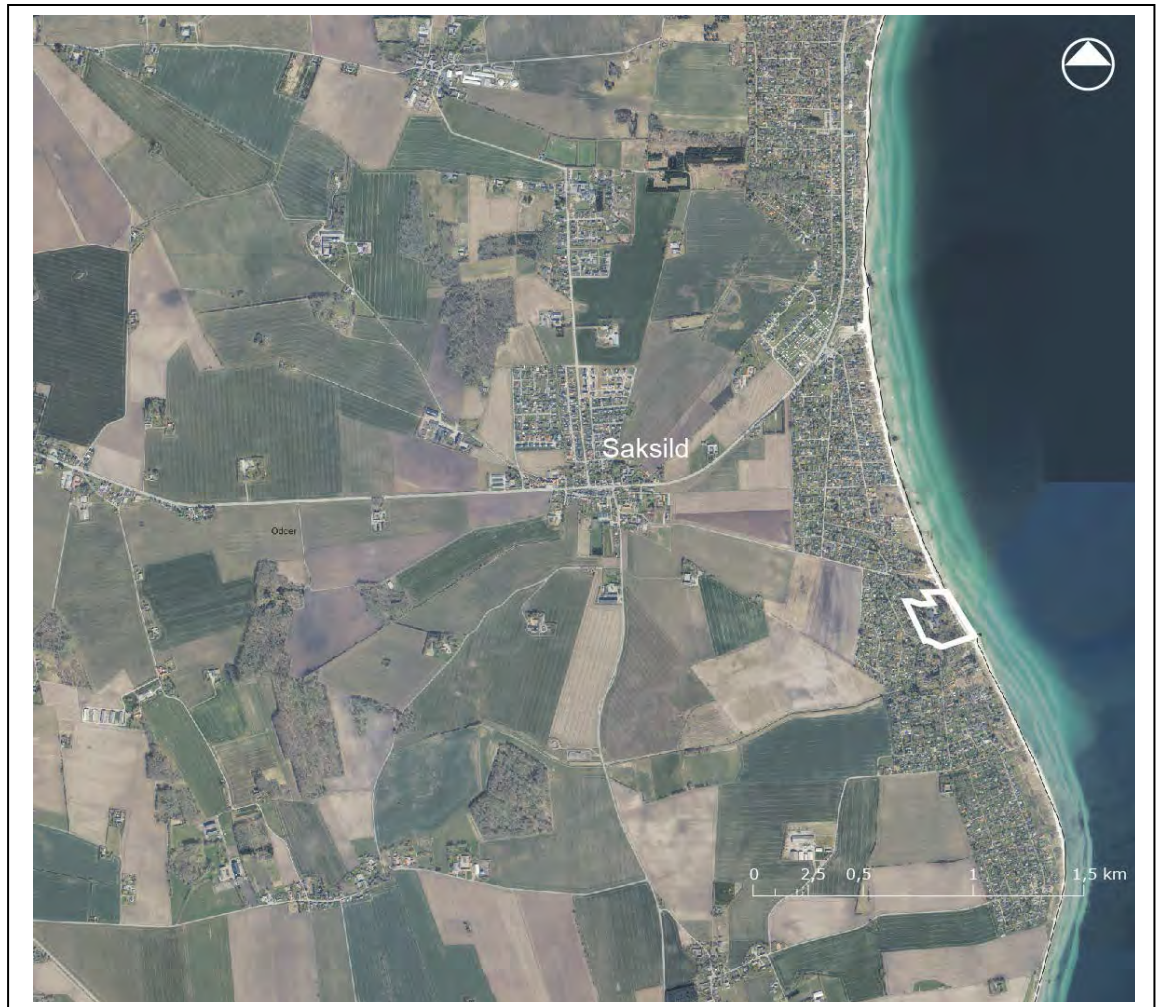




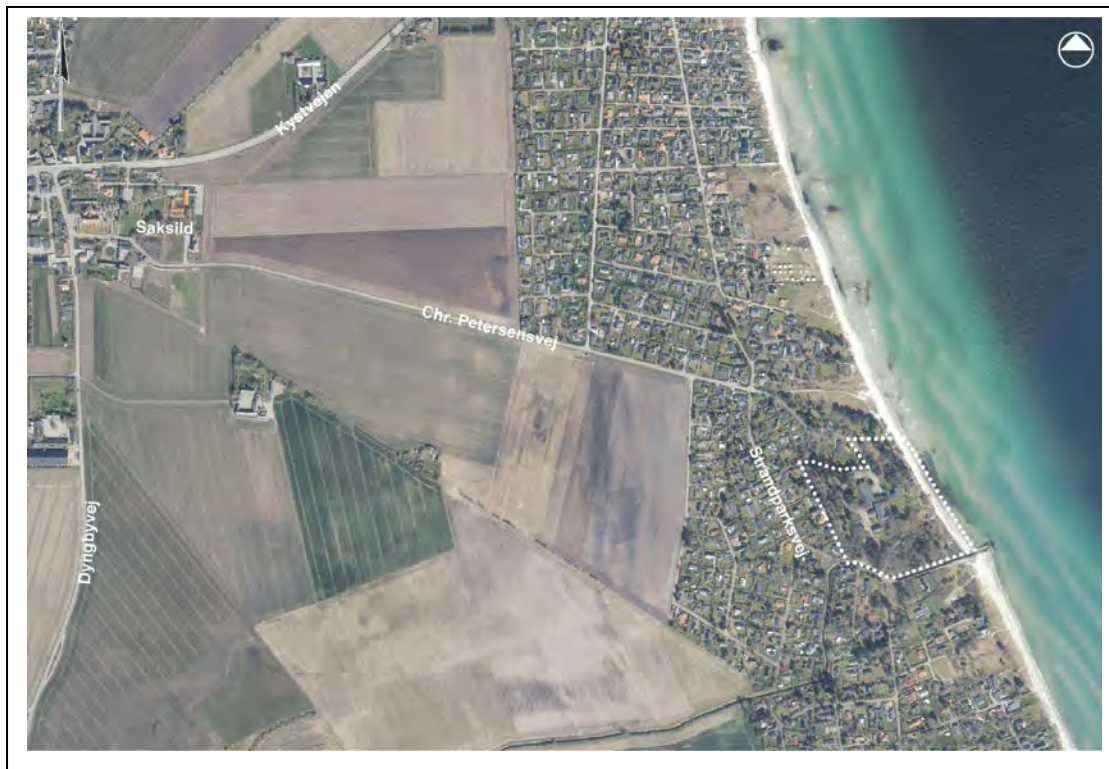
Sags. nr. S2023-6524

Forslag til

Lokalplan nr. 3044

Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1
Oktober 2024

LÆSEVEJLEDNING



Lokalplan nr. 3044 for Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej ved Saksild Strand er udarbejdet af:

Odder Kommune i samarbejde med Arkitema

Nærmere oplysninger om lokalplanen fås hos:

Odder Kommune
Team Plan
Rådhusgade 3
8300 Odder

Tlf. 8780 3333
e-mail: plan@odder.dk

Planforslaget kan også ses og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk under Borger/Teknik & Miljø/Planlægning/Lokalplaner og byplanvedtægter samt fra www.plandata.dk.

LÆSEVEJLEDNING

Hvad er en lokalplan

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, større bygge- eller anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger, ændringer i anvendelsen af en ejendom eller lignende.

Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt altid beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, der er bindende for den enkelte grundejer, og som fastlægger de fremtidige forhold inden for et nærmere bestemt område.

I en lokalplan kan fastsættes bestemmelser for anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, udformning og placering af veje, stier og friarealer samt regler for bevaringsværdige huse og bymiljøer m.v. Bestemmelserne skal sikre, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

En lokalplan omfatter 3 dele: "Redegørelse", "Lokalplanbestemmelser" og "Kortbilag".

Redegørelsen beskriver hensigten med lokalplanen og forholdet til anden planlægning. Lokalplanbestemmelserne er juridisk bindende og fastsætter de konkrete rammer for områdets udnyttelse, som tillige er beskrevet på kortbilag til lokalplanen. Kortbilagene illustrerer de eksisterende og fremtidige forhold og sidder bagerst i lokalplanen.

Offentliggørelse

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplan offentliggøres imellem 2 og 8 uger, så alle interesserede kan sætte sig ind i forslaget, kommentere det og evt. fremsætte ændringsforslag.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter indberettes den til Plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

RETSVIRKNING

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil det er offentliggjort, at forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Efter lov om planlægning § 17 gælder et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af områdets anvendelse.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den *(dato for planforslagets offentliggørelse)* indtil *(dato 8 uger fra offentliggørelse af planforslaget)*, dog højst indtil den *(et år efter)*.

Høring

Forslag til lokalplan nr. 3044 er offentligt fremlagt i perioden fra den *(dato for offentliggørelse)* - den *(8-11 uger efter offentliggørelse)*.

Planforslaget kan også ses og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.plandata.dk.

Indsigelser mod eller bemærkninger til lokalplanforslaget sendes til som mail til plan@odder.dk, eller sendes til Team Plan, Rådhusgade 3, 8300 Odder, så det er Odder Kommune i hænde senest den *(8-11 uger efter offentliggørelse)*.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen og bekendtgjort den på kommunens hjemmeside, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, der er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte, selvom det er i strid med lokalplanen.

Lokalplanen medfører ikke handlepligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	7
Lokalplanens baggrund og formål.....	7
Den historiske baggrund	8
Områdets beliggenhed og zonestatus	10
Eksisterende forhold.....	11
Lokalplanens indhold.....	19
Formål og områdets anvendelse.....	19
Planens hovedtræk	20
Lokalplanområdet.....	22
Bebyggelsesprincipper	23
Ubebyggede arealer.....	39
Grønne hensyn og vandhåndtering.....	42
Biodiversitet.....	44
Veje	45
Parkering	45
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	47
FN's verdensmål	47
Kommuneplan 2021 - 2033.....	49
Biodiversitetsplan	50
Detailhandel	51
Lokalplanen/byplanvedtægter	51
LOVGIVNING.....	51
Planloven.....	51
Zonestatus.....	51
Ekspropriation	51
Kystnærhedszonen	53
Strandbeskyttelseslinje (Naturbeskyttelseslovens §15).....	69
Lavbundsarealer.....	73
Oversvømmelse og erosionstruede arealer og Klima.....	74
Kommuneplanen § 11a, 20 vandløb, søer og kystvande.....	75
Planhabitatbekendtgørelsen.....	76
Internationale naturbeskyttelsesområder	77
Bilag IV-arter	77
Naturbeskyttelsesloven	81
§ 3-områder - beskyttet natur	81
Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø	82
Museumsloven	84
Ladestanderbekendtgørelsen	86
Jordforureningsloven.....	86
Lov om miljøvurdering	86
Miljøbeskyttelsesloven	87
Virksomhedsstøj.....	88
Trafikafvikling	89
Servitutter	92
Terrænregulering.....	92
Brandredning	93
Bæredygtighed	93
Tilgængelighed	94
TEKNISK FORSYNING	94
Elforsyning.....	94
Vandforsyning	95
Varmeforsyning	95
Kloakforsyning.....	95
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	96
1 Lokalplanens formål	96
2 Lokalplanens område og zonestatus	97

INDHOLD

3 Områdets anvendelse.....	97
4 Udstykning	98
5 Vej- og stiforhold.....	98
6 Ledningsanlæg og belysning	100
7 Bebyggelsens omfang og placering	100
8 Bebyggelsens ydre fremtræden	104
9 Ubebyggede arealer	112
10 Støjforhold	114
11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	114
12 Tilladelse fra andre myndigheder	114
13 Ophævelse af del af lokalplan nr. 3002	115
14 Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	115
15 Vedtagelsespåtegning	116

KORTBILAG 1-4117

Kortbilag nr. 1 - Matrikler	117
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelse	119
Kortbilag nr. 3 - Beplantning	121
Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan	123

Bilag 1 – Træregistrering

Bilag 2 – Vandhåndteringsplan

Bilag 3 – Miljørapport/miljøkonsekvensrapport

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

En privat bygherre ønsker at udvikle og istandsætte det gamle Saxild Strand Badehotel. Områdets nuværende ejer er Aarhus Kommune, der har anvendt de eksisterende bygninger til seniorcenter. Med omdannelsen af området ønskes den oprindelige funktion i form af badehotel genskabt og tilføjet nye funktioner som feriehytter samt wellness, spa, conferencefaciliteter og restaurant. Områdets grønne karakter med beplantning ønskes fastholdt. Lokalplanen har til formål at sikre denne omdannelse.

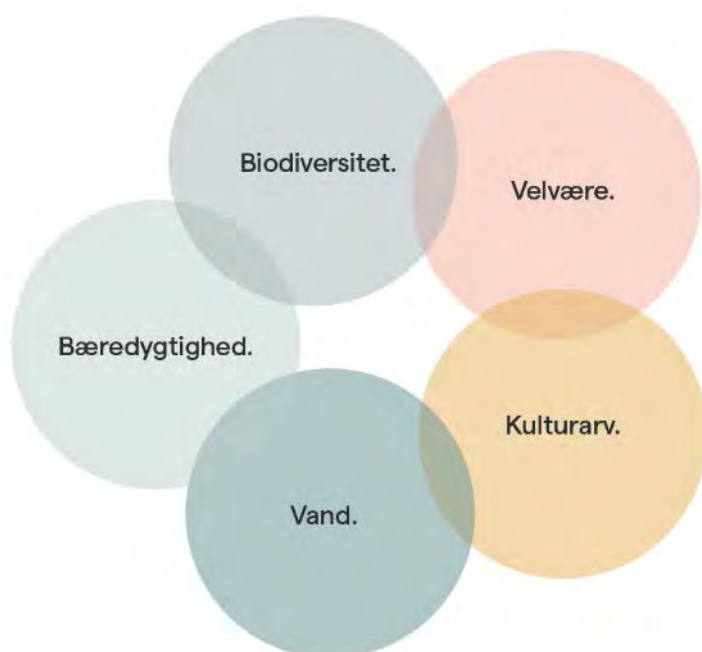
Projektidéen er at skabe en helårsdestination for velvære med overnatnings- og spisemuligheder, der tager udgangspunkt i det oprindelige badehotel. Der ønskes differentierede overnatningsmuligheder, så ferieoplevelsen både er overnatning på det historiske badehotel og ny værelsesfløj med udsigt over havet samt overnatning i hytter omgivet af tæt beplantning. Grunden med sin nærhed til havet og særlige beliggenhed er en del af helhedsoplevelsen. Stedets særlige historie ønskes synliggjort og fortalt i det nye projekt.



Luftfoto af området og dets omgivelser.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Spise.

Restaurant med bakkafarver og råvarer og
tilbehør til nytår og udsejlsninger.



Sove.

Indkøbsplan i et stort hotel med moderne
arkitektur i form af et stort strand.



Spa.

Spa med hot tub og sauna i et stort hotel med
moderne arkitektur.

Illustration af visionen for projektet.

Visionen for projektet tager udgangspunkt i stedets *kulturarv* i form af et gammelt badehotel omgivet af et grønt område tæt på kysten med stor *biodiversitet*. Et projekt der er etableret i *bæredygtighed* med sine omgivelser, hvor der er fokus på oplevelser ved *vand* og skaber rum for *velvære*.

Den historiske baggrund

Saxild Strand Badehotel er opført i år 1906 af bager og konditor Christian Petersen. Badehotellet er tegnet af den lokale malermester Thorvald Bruun fra Odder. Thorvald Bruun stod også bag flere andre bygninger i Odder. Saxild Strand Badehotel er opført få år efter badehotellerne på Skagen og Fanø i en tid, hvor tendensen var at drage mod stranden om sommeren og rekreere.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Oprindeligt blev hovedbygningen med køkkenfløjen opført sammen med vaskehuset og en større staldbygning, som senere er nedrevet. Bygningerne lå øde i det bare, barske landskab, som Chr. Petersen insisterede på at dyrke og beplante, for at skabe læ fra vestenvinden og anvende dele af arealet til nyttehave.



Fotos af det oprindelige badehotel, hvor det ses at bygningerne ligger i det flade landskab.

Efter konditor Chr. Petersens død overtog hans hustru og døtre driften af badehotellet. I 1953 blev hotellet solgt til Sygekassen i Aarhus. Herefter fungerede badehotellet som sundheds- og rekreationshjem for seniorer. Efter salget blev bygningen gennemrenoveret indvendigt og udvendigt og skiftede farve fra hvid til rød. Der blev opført en ny bygning i modernistisk stil i 1965 i gule teglsten. I 1973 overtog Aarhus Kommune Saksild Strand og stedet blev til et kortidsplejehjem. Der blev opført endnu en ny gul modernistisk fløj og en ny hovedindgang i modernistisk stil koblet sammen med hovedbygningen. I 1996 blev stedet ændret til seniorcenter som kortids sommerresidens for ældre borgere, hvilket det har fungeret som siden. Stedet har i mange

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saksild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

år været gemt væk for offentligheden grundet funktionen som senior-center, men hvor naboer og forbipasserende har benyttet stierne i området.



Fotos af den eksisterende hovedbygning.



Fotos af de eksisterende bygninger tilføjet i 1960'erne og 1970'erne, der fremstår med flade tage og gule tegl.

Områdets beliggenhed og zonestatus

Saksild Strand er en central markør på kysten mellem Saksild og Hou og ligger ca. 1,7 km sydøst for Saksild by. Lokalplanområdet ligger ud til kysten, hvor eksisterende bygninger ligger ca. 60-100 m fra kysten.

Området ligger inden for kystnærhedszonen med zonestatus som sommerhusområde. Store dele af området mod øst er omfattet af strandbeskyttelseslinje.

Området består af matrikel 9b, Saksild By, Saksild. Matriklen er ca. 45.000 m², hvoraf 202 m² udgør vejareal.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Området afgrænses mod syd tilnærmelsesvis af Spongså og syd herfor sommerhusbebyggelse. En mindre smal bræmme mellem planområdet og Spongsåen er anden privat ejendom. Mod øst ligger kysten og mod vest og nord grænser lokalplanområdet ligeledes op til eksisterende sommerhusbebyggelse, der er opført i 1960'erne og frem.



Spongså, der afgrænser området mod syd.

Eksisterende forhold

Planforhold

Området er i kommuneplan 2021-2033 udlagt til offentlige formål i ramme 3 OF 5. Rammen giver mulighed for hotel, højskole, rekreationshjem, feriekoloni og lignende, som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i et fritidsområde, samt en bolig til forstander, bestyrer og andre med lignende tilknytning til de nævnte funktioner.

Områdets nuværende funktion som seniorcenter er nedlagt og fraflyttet bygningerne. Området er omfattet af lokalplan nr. 3002, der udlægger området til offentlige formål og rekreationshjem. Ved den offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan, aflyses lokalplan nr. 3002. Omdannelsen fra seniorcenter til hotel og ferieformål kræver udarbejdelse af lokalplan. Der er udarbejdet en miljørapport/miljøkonsekvensrapport, der følger lokalplanen.

Vejadgang og eksisterende forhold

Der er vejadgang fra Chr. Petersensvej, der er asfalteret. Inden for området fremstår vejen let slynget med faststampet grusbelægning og med parkarmaturer langs vejen. Der er større belagte arealer med SF-sten til ankomst, manøvre- og parkeringsarealer nær bygningerne.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Grusvejen med parkarmaturer.



Den belagte flade ved ankomsten.

Derudover er der en mindre stiadgang mod syd til Spongsvej. Fra hovedbygningen er der en belagt sti ud mod stranden, der ender ud i et mindre træplateau. Området er i dag belyst med parkbelysning. Langs med stranden slynger sig en strandsti med sand som underlag. Ved vejadgangen uden for lokalplanområdet og mod den sydlige sti er i dag murstolper med låge til området.



Stien langs stranden.



Stien ved Spongsvej med låge.



Den belagte sti ud mod stranden, der ender ud i et træplateau.



Området er i dag bebygget samlet set med 3.305 m² i form af flere bygninger. Eksisterende bebyggelse er beliggende i ca. kote 3,20.

Eksisterende bygninger, der er bevaringsværdige

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

I forbindelse med planlægningen af området er der udarbejdet en SAVE-registrering af de tre oprindelige bygninger fra 1906, som angives som hovedbygning, køkken og vaskehus. Hovedbygningen er i to etager, har et areal på 810 m² og har en SAVE-værdi på 2. Bagtil på hovedbygningen er en tilbygning i en etage med et areal på 123 m², der oprindeligt har været anvendt til køkken. Denne tilbygning fremstår ikke i lige så god stand som hovedbygningen. Denne har en SAVE-værdi på 3.

Vaskehuset, der ligger umiddelbart syd for hovedbygning og køkken er også i en etage, og har et areal på 147 m². Denne bygning har også en SAVE-værdi på 3. Denne tilbygning fremstår ikke i lige så god stand som hovedbygningen.

Oprindeligt er badehotellet opført efter italiensk villastil i farven hvid med mørke vinduer, og blev kaldt 'det hvide slot'. Huset er opført med to tårne og et midterhus, bundet sammen af en udsmykket veranda/balkon, hvor især østfacaden var meget ikonisk. Taget er udført som et helvalmet 'telttag', som er ubrudt.



Kort der viser det eksisterende anlæg og hvilke bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige (hvid og lyserød). Her er også vist bygninger fra 1970'erne som forventes nedrevet i forbindelse med lokalplanen (De mørkere røde). Det markerede pillefyr længst mod vest fjernes evt. i tilfælde af ny varmekilde eller omdannes til opbevaring.

På 1. sal af hovedbygningen var der oprindeligt udgang til den store balkon fra værelserne og værelsesgangen. I stueetagen var der én stor sal med to smalle døre ud til verandaen. Den store sal i stueetagen kunne opdeles i to spisesale ved hjælp af en spansk væg. Bade-

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

hotellet bestod oprindeligt af en række værelser samt en konversationsalon, dameværelse og rygeværelse. Ved stranden var opført badehuse for herrer og damer.

Som det ses af billederne, er hovedbygningens facade mod øst fortsat pyntet med originale udskæringer, gesimser og border. Vindues-sætningen har gennemgået nogle ændringer, men har stort set bevaret sin rytme og placering. Nogle vinduer er under ombygninger blevet ændret til døre og omvendt. Der er ingen originale vinduer eller døre i hovedbygningen. Taget på hovedbygningen er i teglsten, men oprindeligt har det formentligt været et skiffertag, hvilket passer bedre til den flade taghældning. Både hovedbygning og køkkenfløj fremstår med flere tilføjede synlige installationer på taget i form af utilpasset skorstene. Ligeledes er verandaen ikke original, da den oprindeligt var i træ, hvor den nu er i beton.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Saxild Strand hovedbygning fra 1908 - 2022
Fotos af hovedbygningen fra 1908-2021.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Eksisterende gule teglstenbygninger, der forventes nedrevet.

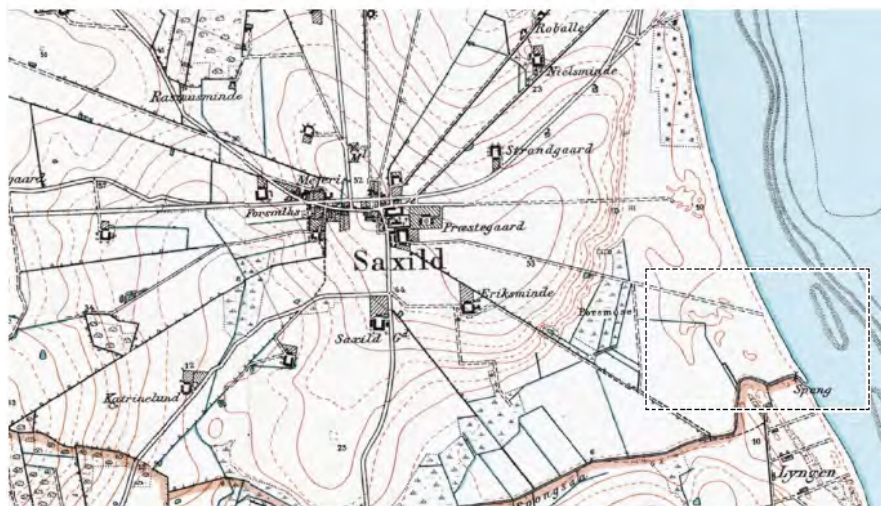
Ud over de bevaringsværdige bygninger er nord for arealet en to etagers murstensbygning med fladt tag fra 1965 med et areal på 920 m² samt en to etagers murstensbygning fra 1978 med fladt tag med et areal på 1.220 m², der er bygget sammen med hovedbygningen. Denne har fungeret som indgang til det samlede anlæg.

Derudover er en mindre bygning sydvest for hovedbygningen i form af et træskur i en etage med et areal på 85 m². Dette indeholder pillefyr, der er bygningernes nuværende varmekilde.

Terrænet

Saxild Strand Badehotel er beliggende som en del af Saksild Strand. Saksild Strand ligger på en geologisk lavning i området fra Odder mod øst, og kombinationen af stranden og udmundingen af å-forløbet gør at området med stor sandsynlighed har udgjort et historisk tilgængeligt område med adgang til vaskefaciliteter, gode badeforhold m.m.

Lavningen adskiller sig geologisk fra kyststrækningen i et omfang på 10 km mod nord og syd. Området fremstår relativt fladt beliggende i kote 2 og 3. Der er generelt højest terræn centralt i området fra den nordlige til den sydlige del, hvorfra terrænet generelt falder mod henholdsvis vest og øst. Ud mod kysten er en mindre forhøjning/terrænfald ned til kysten. Terrænet omkring bygningerne er hævet.



Historisk lave målebordsblade ca. 1901.

REDEGØRELSE

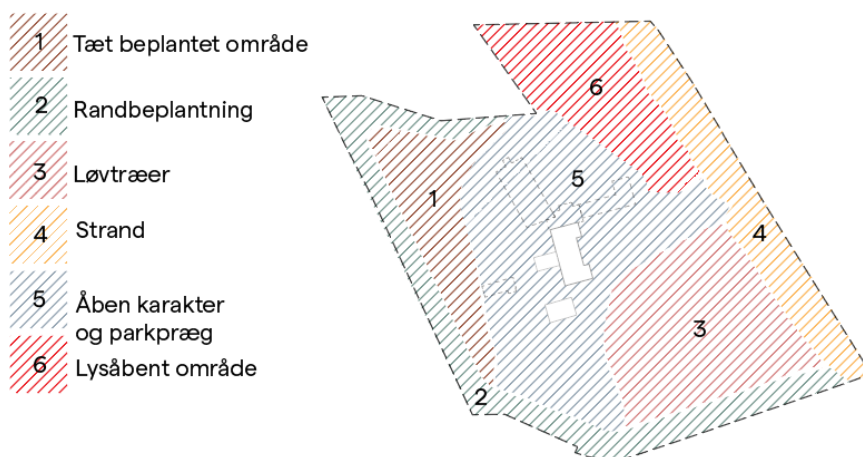
Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Luftfoto fra 1954, der viser anlægget før sommerhusområderne kom til.

Eksisterende beplantning

Anlægget fremstår i dag med stor vegetation og mange træer f.eks. store fyr, gran og løvfældende arter som ask, ahorn, birk, bøg, eg, elm, kastanje, hvidtjørn, naur, lind, pil, seljerøn m.fl. Der opleves en stor artsvarietet og mange forskellige typer af landskabskarakterer. Dette er et resultat af de aktive indsatser, der er gjort i forbindelse med opførelse og drift af badehotellet igennem tiden.



Diagram, der viser de forskellige landskabelige karakterer i området.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Fotos af områdets landskabelige karakter, der viser åben plæne og have, strandklit og mere tæt bevoksning både med løvtræer og fyrretræer.

Ved ankomsten til området fremstår beplantningen med en mere åben karakter med spredt beplantning nær stranden, hvor der er stedvise kig til vandet. Herfra sker der en gradvis kultivering i vegetationen, hvor løvfældende og prydræer i højere grad tager over.

Omkring den eksisterende bebyggelse er der mere park- eller havepræg med plæne og solitære træer, frugtlund og en rand af buske. Fra hovedbygningen er der via en akse udsigt til havet. Overalt på grunden findes store træer af forskellige arter.

Helt ude mod stranden er det mere karakter af kystlandskab med plæne og strandklit uden høj beplantning.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Mod nord, vest og syd er en bred randbeplantning, der fremstår tæt og skaber effektive synsbarrierer ud mod de omkringliggende eksisterende sommerhusgrunde.

Bevoksningen fremstår generelt mindre vedligeholdt, hvilket har skabt en stor rigdom af naturhabitater på grunden med en stor variation. Haven foran hovedbygningen er det mest velholdte areal.

Planområdet er ikke omfattet af beskyttet natur i form af § 3-områder eller fredskov, men der er lavet registrering af beskyttede Bilag IV-arter inden for området.

Lokalplanens indhold

Formål og områdets anvendelse

Lokalplanen har til formål at give mulighed for rekreative og offentlige formål i form af ferie- og fritidsanlæg med hotel og fællesfaciliteter som reception, undervisnings-, konference-, og eventlokaler, spa- og wellness, restauration/ café, mindre butik, vinterhave/pergola/overdækning og parkering og lignende. Derudover at give mulighed for etablering af nye feriehytter, ny bebyggelse i form af hotelfløj og spabygning og bolig til hotelbestyrer og andre med lignende tilknytning til de nævnte funktioner, samt skure. Med området ønskes at styrke helårsturismen i området igennem en større variation af overnatningsmuligheder.

Lokalplanen har til formål at fastlægge ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god landskabsmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning under størst mulig hensyntagen til områdets historiske bevaringsværdige bygninger og kystlandskabet.

Formålet med lokalplanen er at bevare den oprindelige hovedbygning samt sikre, at de to øvrige SAVE-registrerede bygninger, kun kan ombygges eller nedrives og genopbygges under nærmere forudsætninger og vilkår, der sikrer at dette sker med respekt for det oprindelige anlæg.

Inden for strandbebyggelseslinjen nær kysten ønskes at give mulighed for mindre anlæg og bygninger såsom vejadgang med murstolper og låge, stier, terrasse, badebro (søterritoriet) og lign.

Derudover ønskes den eksisterende grønne struktur med tæt beplantning og mere lysåbent kystlandskab med plæne og strandklit yderst ved kysten fastholdt som rekreativt område.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Ny bebyggelse og anlæg sikres mod stormflod med fastsættelse af min. gulvkoter.

Lokalplanen sikrer desuden, at feriehytterne ikke kan udstykkes som enkelte sommerhuse.

Planens hovedtræk

Lokalplan nr. 3044 er udarbejdet for at fastlægge områdets anvendelse til rekreative og offentlige formål i form af ferie og fritidsanlæg med hotel og fællesfaciliteter som reception, undervisnings-, konference-, og eventlokaler, spa- og wellness, restauration/ café, mindre butik, vinterhave/ pergola/ overdækning og parkering og lignende. Derudover kan etableres mindre feriehytter og bolig til forstander, bestyrer og andre med lignende tilknytning til hotelfunktionen.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdig beplantning. De bevaringsværdige bygninger, med bevaringsværdier 1-4, må ikke nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Hvis brand, stormskade, svampeangreb, gennemgribende forfald eller at nuværende køkkenbygning ikke kan indrettes til industrikøkken af den fornødne størrelse, regulerer lokalplanen at ny bebyggelse skal opføres i stil med de oprindelige bygninger. Dvs. at ny bebyggelse kun kan opføres med tilsvarende placering, med ca. samme bygningsvolumener og ydre fremtræden, som den bevaringsværdige bebyggelse oprindeligt havde. Ved nyopførelse af køkkenfløjen kan forlænges mod vest, og der kan bygges til vaskehuset mod øst jf. lokalplanen.

Det har været undersøgt, om de eksisterende bygninger kunne genanvendes, men for at sikre en helhed i det samlede anlæg med respekt for de bevaringsværdige bygninger, er denne mulighed fravalgt. Gulstensbygningerne fra 60'erne og 70'erne nedrives, da de skæmmes de bevaringsværdige bygninger og kulturværdierne.

Nord for hovedbygningen på det areal, hvor den eksisterende to etagers bygning var, etableres en ny spa-bygning i en etage. Derudover etableres en bygning syd for hovedbygningen til værelsesfløj i to etager. Vest for hovedbygningen gives mulighed for 'skovhytter' og 'strandhytter' syd for værelsesbygningen. Imellem de bevaringsværdige bygninger gives mulighed for en vinterhave/ pergola/ overdækning.

Inden for strandbeskyttelseslinjen kan etableres mindre anlæg, der har tilknytning til badehotellets turismefunktion fx. til ophold, leg eller lign. men det er ikke intentionen at etablere egentlig bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen. Badebroen ligger på søterritoriet uden for lokalplanområdet, og der søges særskilt tilladelse hertil.

Området har i dag et samlet bruttoetageareal på ca. 3.300 m². Lokalplanen regulerer, at der samlet må være et bruttoetageareal på op til

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

4.200 m² i form af eksisterende og nyt byggeri. Der kan nedrives ca. 2.000 m² - 2.300 m² bruttoetageareal, og der opføres op til 3.000 m² bruttoetageareal i form af ny bebyggelse. De bebyggede arealer fordeles med maks. 2.800 m² i delområde 1 og 1.400 m² i delområde 2, som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse samt på illustrationsplanen.

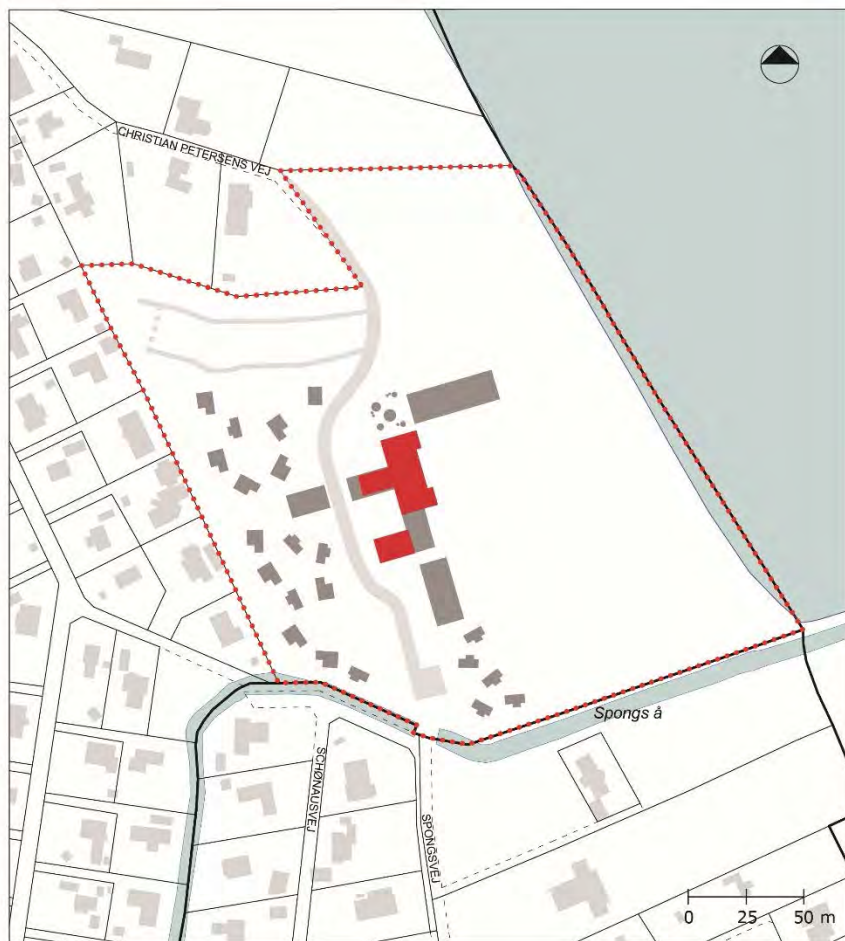
Området har i dag en bebyggelsesprocent på 7,4. Fremover vil bebyggelsesprocenten være 9,3. Bebyggelsesprocenten er udregnet ud fra bruttoetagearealet i forhold til grundens størrelse (uden fradrag jf. bygningsreglementets beregningsregler).

Grundet oversvømmelsesrisiko fra Spongså og kyst ved klimaforandringer med øget havvandsstand bliver området sikret mod oversvømmelser ved at hytter og ny bebyggelse etableres i min. kote 2,87 DVR 90, som svarer til at kunne modstå en 100-års hændelse fremskrevet til om 100 år.

Den eksisterende belagte parkeringsplads nær bygningerne fjernes og nye parkeringsarealer etableres som 'skovparkering' nordvest på grunden. Derudover vil der være et mindre antal parkeringspladser på den sydlige del af grunden. Gennem området er en vejadgang til spa, hovedbygning og værelsesfløj og der etableres en sekundær stiforbindelse til hytterne, sti h-h, som også skal fungere som servicevej til hytterne.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Kort der viser med mørkegrå felter, hvordan den nye bebyggelse kan placeres og vist med røde bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet

Området inddeles i tre delområder angivet delområde 1, 2 og 3, som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Delområder 1 og 2 inddeles med byggefelt A - I, som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Delområde 1 udgør den eksisterende hovedbygning med køkkenbygning og vaskehus, der alle er udpeget som bevaringsværdige, ny bygning til hotelværelser, vinterhave/pergola/overdækning mellem hovedbygning og vaskehus og en ny bygning til spa og wellness samt mindre bygninger og anlæg i form af sauna, spa og lign. med terrasse. Derudover indeholder delområdet dele af vejadgangen, haveanlæg, stier og et mindre antal parkeringspladser.

Delområde 2 udgør det tæt beplantede område længst mod vest og området syd for værelsesbygningen, hvor der gives mulighed for spredt placeret feriehytter i form af 'skovhytter' og 'strandhytter' samt servicevej og stier. Nord for hytterne udlægges areal til parkering.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Delområde 3 udgør det lysåbne område med spredt beplantning samt strandklit omfattet af strandbeskyttelseslinje. I dette område er det kun muligt at etablere mindre anlæg til fx. ophold, leg eller lign. samt dele af vejadgangen med markering af ankomst med murstolper med låger, pylon, stiforbindelser og den del af badebroen, der hæfter på land. En mindre del af terrassen ved hovedbygningen ligger også inden for strandbeskyttelseslinjen.

Bebyggelsesprincipper

Ny bebyggelse understøtter og indordner sig den eksisterende hovedbygning, hvad angår arkitektur, placering og omfang, hvor denne skal fremstå som en solitær hovedbygning for det samlede anlæg. Dvs. at de nyere bygninger, der tidligere var bygget sammen med hovedbygningen fjernes. Køkkenfløjen fastholdes eller genopføres sammenkoblet bag på hovedbygningen som oprindeligt og udformes med respekt for hovedbygningen i maks. en etage. Mellem køkkenfløjen og vaskehuset gives endvidere mulighed for at opføre en vinterhave, pergola eller overdækning. Vinterhaven/pergolaen/overdækningen må bygges sammen med hovedbygningen og vaskehuset, for at sikre gangforbindelse herimellem.

Ny bebyggelse i form af værelsesbygning og bygning til spa og wellness skal fremstå med lave valmede tage og placeres, så de sammen med hovedbygning, køkkenfløj og vaskehus danner et samlet anlæg midt på grunden, der henvender sig ud mod kysten. Det er intentionen, at conferencefaciliteter, restaurant og spafaciliteter vil kunne benyttes af offentligheden, uden at hotelfunktionen benyttes.

Feriehytterne vest og syd for hovedanlægget skal ligge i ly af den tætte beplantning og ud til kysten, så ferieanlægget fremstår som en samlet enhed med forskellige oplevelsesmuligheder. Området udstykes ikke, da hytterne vil være en del af hoteldriften.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Illustrationsplan.



Illustration af det samlede hotelanlæg, hvor det ses at bebyggelsen henvender sig mod kysten og bygninger orienterer sig om hovedbygningen som det centrale element.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Illustration, der viser hvordan det ønskes at komme til bygningen mod venstre og til højre ses hvordan ankomsten er i dag.

Hovedbygningens udseende (byggefelt A)

Hovedbygningen har et areal på 1.150 m² ekskl. køkkenfløjen, og der forventes etableret ca. 11 værelser i bygningen. Den eksisterende bygning har en højde på ca. 9,5 m til kip. Kip på tårnene ligger ca. 90 cm herover og har dermed en maksimal højde på 10,4 m. Facadehøjden er ca. 7,8 m.

Lokalplanen sikrer, at hovedbygningen ved ombygning og renovering skal fremstå som oprindeligt, symmetrisk opbygget med to tårne og et midterhus bundet sammen af verandaen/balkonen. Ved renovering af verandaen/balkonen skal den genetableres, så den fremstår som oprindeligt i træ.

Lokalplanen sikrer, at hovedbygningens facader ved renovering skal fremstå i lys glatpudset mur med bevaring af facadeudsmykning. Hovedbygningens facade mod øst skal fremstå pyntet som oprindeligt med gesimser, murbryn og border.

Lokalplanen sikrer, at vinduer og døre ved udskiftning skal placeres, så de fremstår med en fast vinduesrytme og fremstår med vinduer med mørke rammer og med sprosning, så bygningen som udgangspunkt føres tilbage til sit oprindelige udseende. Dørene til terrassen fra spisesal og fra tårnstuerne i stueetagen og på 1. sal til balkonen skal genetableres. Der kan være enkelte steder, hvor nuværende vindueshuller bevares og ikke tilbageføres til det oprindelige, men bygningen skal fremstå, så den samlet set fremstår tilbageført.

Taget skal ved udskiftning fremstå med et helvalmet 'telhtag' med samme taghældning som oprindeligt og beklædes med skiffer som oprindeligt. Taghældningen er ca. 30 grader.

Der er i dag ventilationsskorstene på hovedbygningen, som skæmmer den. Her ønskes at etablere nye, hvor der tages højde for arkitekturen, så ventilationen enten integreres i taget eller ved at det etableres som skorstene, der passer til bygningens proportioner, form og materialer. Hvis der etableres flere skorstene skal de syne, så de er placeret symmetrisk på bygningen, og så de følger resten af bygningens symmetri.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Der må ikke etableres kviste eller tagvinduer.

Hovedankomsten til badehotellet er tænkt mod syd i endegavlen. Ny indgangsdør til hotellet må udføres som trædør uden vinduer og fravige den oprindelige indgangsdørs udseende.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny terrasse foran den bevaringsværdige hovedbygning mod øst. En ny terrasse vil fremhæve herlighedsværdien af verandaen og sammenhængen mellem spisestue, terrasse, have og strand. Terrassen skal etableres i træ eller belægningssten fx. i tegl. Terrassen skal placeres inden for området angivet hertil som i princippet vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse.



Røedhuset efter restaurering

Illustration af hvordan hovedbygningen kan komme til at se ud, set fra nordøst.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Eksisterende eksteriør, hovedhuset

Illustration af nogle af hovedbygningens detaljer.

Køkkenfløjen (byggefelt B)

Lokalplanen fastlægger, at køkkenfløjen enten skal istandsættes, så den fremstår i stil med den oprindelige køkkenbygning, eller at den genopføres med samme placering, men med et større omfang, hvor den forlænges mod vest, som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse. Der kan tillades opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand mv. eller at den nuværende køkkenbygning ikke kan indrettes til industrikøkken af den fornødne størrelse.

Ved nyopførelse af køkkenfløjen skal den sammenbygges med hovedbygningen med en let konstruktion f.eks. udført i glas således, at den respekterer den bevaringsværdige hovedbygningens arkitektur og ikke bryder med hovedhusets gesimsbånd, vinduer eller anden facadeudsmykning, som den nuværende bygning gør. Ud over køkken skal den nye bygning også indeholde plads til varelevering og affaldshåndtering, hvilket skal integreres i bygningens arkitektur eller placeres med afskærmning nær bygninger og anlæg.

Bygningen må maksimalt opføres i en højde på op til 6,5 m til kip og maksimal facadehøjde på 3 m og skal fremstå med facader i lys glatpudset mur. Ved istandsættelse og genopførelse skal taget fremstå med saddeltag med samme taghældning, som oprindeligt, og taget

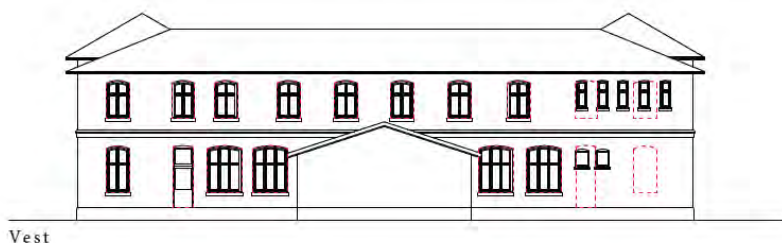
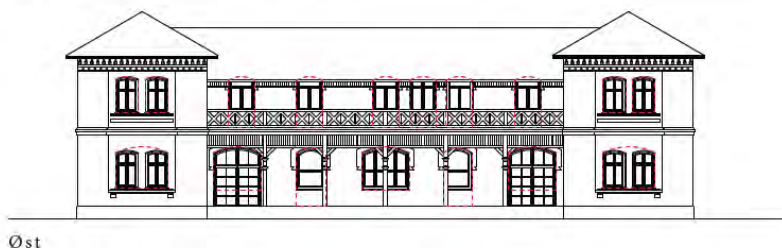
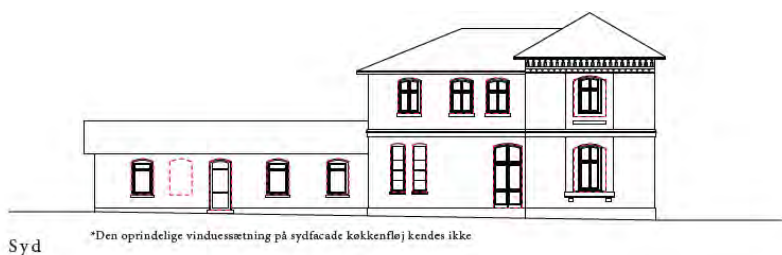
REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

skal beklædes med mørke skiffer. Køkkenfløjen kan ved nyopførsel få et areal på ca. 200 m² og med mulighed for kælder under bygningen.

Bygningens vinduer og døre skal ved istandsættelse og nyopførsel have en fast vinduesrytme men med mulighed for at en af facaderne kan fremstå med et større glasparti eller port. Vinduesrammer skal fremstå med mørke eller lyse rammer eller træets naturlige farve. Dør- og vinduesrammer samt porte skal udføres i træ. Det er muligt at opsætte skodder på facaden foran vinduer. Indgangsdøre kan udføres som lukket døre i træ eller i farve som vinduesrammer.

Hvis der etableres tagvinduer, må de samlet højst udgøre 1/3 del af tagfladens længde og skal placeres så de følger facadens rytme. Der må ikke etableres kviste på bygningen.



På illustrationen med røde stiplede streger viser den oprindelige facades vinduer og døre. Her ses også køkkenfløjen på den øverste facadeopstalt. (Her hvor det er den oprindelige bygning, der bevarer)

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Illustration af hvis køkkenfløjen opføres på ny, hvor den bygges sammen med hovedbygningen via en let tilbygning i fx. glas.



Illustration af køkkenbygningen i hvid og med saddeltag.

Indvendigt er der også intentioner om at tilbageføre bygningen til det oprindelige udseende, bl.a. ved at genskabe de store spisesale i stueetagen mod vandet og bevare og restaurere de eksisterende indvendige trapper og genetablere den store hovedtrappe inde i bygningen for husets gæster. Materialemæssigt ønskes at tilbageføre bygningen til den oprindelige tidsånd. Lokalplanen regulerer ikke dette, da dette er forhold inde i bygningen, men det er intentionen at genetablere husets oprindelige rumproportioner og materialevalg, så arkitekturen hænger sammen inde og ude.

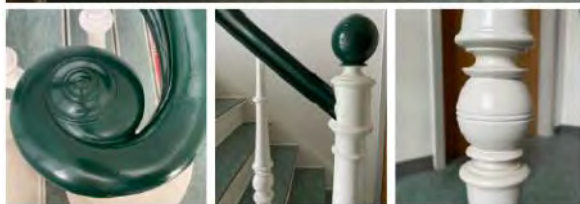
REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Referencebilleder på transformation af hovedhuset (indvendigt)

Referencefotos af hvordan badehotellets indvendige udseende kan komme til at se ud.



Eksisterende interiør, hovedhuset

Fotos af indvendige detaljer.

Vaskehuset (byggefelt C)

Vaskehuset skal ved renovering eller nyopførelse fremstå i stil med det oprindelige udseende af bygningen, men kan udbygges og gives en tilbygning i form af et orangeri mod øst. Bygningen må maksimalt opføres i op til 7 m i højden til kip og en maksimal facadehøjde på 3 m for vaskehus og orangeri. Bygningen forventes benyttet til konferencerum, lille restaurant til servering af fx. morgenmad, is-udsalg eller lign. Vaskehuset skal etableres fritstående i forhold til hovedbygning med køkkenfløj.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Ved renovering eller nyopførelse sikrer lokalplanen, at vaskehuset skal fremstå med facader i lys glatpudset facade og med sprossede vinduer i stil med det oprindelige vaskehus' vinduer. Dør- og vinduesrammer skal udføres i træ. Der må isættes døre og porte, der skal fremstå med sprosning eller som fyldningsdøre i træ. Vinduer, døre og port skal fremstå i sort, lyst farve eller træets naturlige farve. Døre og vinduer skal fremstå ens i farve for køkkenfløj og vaskehus.

Taget skal fremstå med saddeltag og samme taghældning og i skiffer, som oprindeligt.

Tilbygningen i form af orangeri vil få et areal på ca. 100 m² og samlet set vil bygningen få et areal på ca. 250 m² inkl. orangeriet og med mulighed for kælder under bygningen. Orangeriet skal opføres med saddeltag, og skal fremstå med store glaspazier. Taget skal udføres som en forlængelse af vaskehusets tag i samme materialitet som det eksisterende tag eller som et glastag. Orangeriet skal fremstå med høj sokkel i maks. 80 cm i pudset lys facade lig det resterende vaskehus. Vinduesrammer i orangeriet skal fremstå med samme farve som vaskehusets.

Tagvinduer i vaskehuset (den del der ikke udgør orangeriet) må samlet højst udgøre 1/3 del af tagfladens længde og skal placeres så de følger facadens rytme. Der må ikke etableres kviste på bygningen.



Illustration af køkkenfløj, hovedbygning og vaskehus set fra vest.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Illustration af vaskehuset med orangeri mod øst. På den øverste ses hvor taget føres igennem med skiffer og på den nederste illustration ses, hvor taget fremstår med glas. Imellem vaskehus og hovedbygning kan også opføres en vinterhave/pergola/overdækning.



REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Illustrationer af vaskehuset med saddeltag med skiffer.

Ny –Vinterhave/ pergola/ overdækning (byggefelt I)

Mellem hovedbygningen og vaskehuset gives endvidere mulighed for at opføre en vinterhave, pergola eller overdækket areal i en maks. højde på 3 m. Vinterhaven/pergolaen/overdækningen må bygges sammen med hovedbygningen og vaskehuset, når blot proportioner, form materialevalg og/eller farver gives et udseende, så der skabes en arkitektonisk helhed med de bevaringsværdige bygninger.

Vinterhaven/pergolaen/overdækningen skal fremstå med fladt tag eller saddeltag med en taghældning på mellem 25-35 grader og må påsættes de bevaringsværdige bygninger.

Overdækningen skal fremstå overvejende som en let træ- eller stålkonstruktion. Der må på siderne opsættes trælameller eller transparente felter i glas. Siderne skal kunne åbnes op, således at konstruktionen kan stå helt åben.

Taget skal fremstå som gennemsigtigt tag i glas, med samme tagmateriale som hovedbygning og vaskehus eller som grønt tag med fx. sedum.

Ny bebyggelses udseende – hotelværelser (byggefelt D)

Den nye bygning til hotelværelser skal ligne hovedbygningen i sit udseende, men hvor hovedbygningen fremstår mere markant og højere. Den ny værelsesbygning vil bestå af en to etagers bygning med et areal på ca. 660 m² og med plads til ca. 10-12 værelser. Værelsesbygningen skal etableres i en skala, der harmonerer med den bevaringsværdige hovedbygning, så bygninger med hotelværelser fremstår som en samlet enhed, og derfor har bygningen en øget højde over de 8,5 m, som ofte er bygningshøjden i kystnærhedszonen. Bygningen kan maksimalt opføres i op til 10 m til kip uden tekniske anlæg i form af skorstene og en maks. facadehøjde på 6 m til underkant tag. Der må etableres kviste på bygningen. For kviste gælder, at de skal have samme bredde som underliggende vinduer. Dog kan kviste placeret i gavle have en anden bredde end de underliggende vinduer. Kviste skal udføres i samme materialer som facader, tag eller i metal.

Den nye hotelfløj skal fremstå, så arkitekturen finder sin inspiration i den oprindelige hovedbygningens stil, men i en moderne fortolkning med moderne elementer. Facader skal fremstå i puds eller træ. Taget skal udføres som saddeltag eller valmet tag med et udhæng. Taghældningen skal være mellem 25-35 grader. Taget skal fremstå beklædt med tagpap, tegl eller skiffer i en mørk nuance eller terrakotta-farvet nuance. Der er mulighed for at etablere ovenlysvinduer i taget. Ventilationen skal integreres i taget eller fremstå som skorstene, der er tilpasset bygningen i proportioner, form og materialer. Vindues- og dørrammer skal fremstå i træ eller aluminium i mørke eller lyse farver eller i træets naturlige farve.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Bygningen skal fremstå, så der er en markering imellem de to etager ligesom på hovedbygningen, enten i form af et fremtrukket tagudhæng af underetagen, altaner, balkon eller lignende. Derfor gives der mulighed for en altangang på vestfacaden og altaner/balkon på østfacaden ud mod kysten. Værn på altaner, balkon og altangange skal fremstå i et let udtryk fx. som balustreværn. Der kan også etableres lukket altaner som en del af bygningskroppen. Adskillelser mellem altaner eller værn kan fremstå med let udsmykning, men skal fremstå lette.

Der er mulighed for at etablere høj sokkel/plint på op til 0,6 m. Dette for at sikre imod stormflod. Bygningen skal etableres med gulvkote i min. kote 2,87 DVR 90.



Illustration af hvordan hotelfløjen kan komme til at se ud set fra øst.

Ny bebyggelses udseende - Spa- og wellness (byggefelt E)

Spabygningen skal ligesom hotelfløjen fremstå som en del af det samlede anlæg. Bygningens facader kan fremstå mere lette i træ eller puds med store glaspartier grundet bygningens funktion som spabygning. For at skabe en helhed i det samlede anlæg skal taget på den nye værelsesfløj og spabygningen fremstå med ens tagmateriale. Så her gives også mulighed for, at taget kan fremstå beklædt med tagpap, tegl eller skiffer i en mørk nuance eller terrakottafarvet nuance.

Taget skal fremstå som saddeltag eller valmet tag med udhæng. Taget skal have en taghældning på mellem 25-35 grader. Vinduer og døre skal fremstå med rammer og sprosser i træ eller aluminium i mørke eller lyse farver eller træets naturlige farve. Ventilation skal integreres i taget, men med mulighed for ventilationsaftræk eller etablering af skorstene. Der er mulighed for etablering af ovenlysvinduer i taget.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Bygningens vinduer og døre skal fremstå med mørke eller lyse rammer eller i træets naturlige farve. Dør- og vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium. Der må laves store vinduespartier med og uden sprosser og opføres store udvendige skodder i træ.

Spa- og wellnessbygningen etableres i maksimalt en etage med mulighed for kælder med et areal på ca. 400 m². Spabygningen kan etableres i maks. 6 m i højden foruden tekniske anlæg til ventilation med en facadehøjde på maks. 4 m til underkant tag. I spabygningen vil der som i hovedbygningen også være en mindre reception til spa- og wellnessdelen.

Der er mulighed for at etablere kælder under spa- og wellnessbygningen. Der er mulighed for at etablere høj sokkel/plint på op til 0,7 m. Dette for at sikre imod stormflod. Bygningen skal etableres med gulvkote i min. kote 2,87 DVR90.



Illustration af spa- og wellnessbygningen set fra øst.

Mindre bygninger i delområde 1 (byggefelt H)

I delområde 1 etableres anlæg og bygninger med et areal på sammenlagt op til 50 m² fx. i form af f.eks. saunaer, vildmarksbad, jacuzzi'er, koldtvandsbad og brusere. Disse bygninger/anlæg må maksimalt være 4 m høje med en maks. facadehøjde på 3 m. Derudover ønskes opført en stibro på terræn i træ til forbindelse af ovenstående enheder. Derudover kan etableres terrasse der må fremstå i træ, belægningssten eller lign. ved disse anlæg/bygninger.

Anlæg i form af stibro og mindre bygninger til spa og bade mv. skal fremstå i træ i træets naturlige farve eller sort lig feriehytternes arkitektur, så der er en arkitektonisk sammenhæng til disse. Disse enheder må afskærmes af hegn, der skal udføres i form af beplantning, eller med samme materialevalg som bygningerne.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Skitse på nænsom placering af sauna



Referencer på udendørs spa faciliteter, som er nænsomt og midlertidigt placeret i naturen.

Referencefoto og illustration af de mindre bygninger, der kan etableres nær spabygningen.

Hytternes udseende i delområde 2 (byggefelt F og G)

I delområde 2 inden for byggefelt F og G er der mulighed for at etablere op til 20 feriehytter på et areal fra 35 m² op til 58 m² for den enkelte hytte.

For at sikre en variation af hytternes størrelse fastlægger lokalplanen, at maksimalt 10 hytter må være fra 50 m² op til 58 m². Dvs. den enkelte hytte må maks. udgøre 58 m². Dette areal er inklusiv evt. hems mv. De resterende hytter vil dermed være under 50 m². Hytterne skal placeres med min. 5 meters og maks. 6 meters afstand imellem sig, som en samlet enhed til badehotel- og spaanlægget. Der kan maksimalt etableres 1.400 m² inden for delområde 2 til hytter, skure mv.

Feriehytterne kan opføres i én etage med udnyttet tagetage. Hytterne kan udføres med fladt tag, saddeltag, valmet tag eller med ensidig taghældning som udnyttet tagetage. Tage med hældninger skal have en taghældning på 30-40 grader. I disse hytter vil der også være mulighed for hems, jf. bygningsreglementet.

Hytternes tage kan etableres med forskellige tagformer, så der gives mulighed for et varieret udtryk for hytterne. Hytterne er pælefunderet for at mindske påvirkningen på den eksisterende vegetation og rodnet.

Nogle af hytterne kan i den forbindelse hæves op, således at hytterne tilpasser sig landskabet og bevoksningen, så der opnås en større sammenhængende grøn beplantning samt sikre at koten til sikring mod stormflod på 2,87 holdes. Max 5 af hytterne må etableres på høje pæle. Disse skal placeres ind mod hotelbygningen og ikke i rækken mod naboer længst mod vest jf. byggelinjen markeret på Kortbilag 2 – Arealanvendelse. Byggelinjen ligger med en afstand på ca. 20 m til nabobebyggelsen vest for. Disse hytter på pæle må kun fremstå i én etage. Hytter beliggende vest for byggelinjen (nærmest naboerne) må maks. hæves 1 m fra terræn. Andre steder må de stå på høje pæle med en maks. højde på 1,5 m. Dog er der enkelte hytter ned mod åen, hvor højden kan overstige denne grænse for at sikre til kote jf. stormflod. Hytterne vil dermed kunne fremstå med en variation

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

både via at de står på pæle og/eller deres tagform og etageantal. Materialeholdningen og arkitekturen binder hytterne sammen som en helhed.

Den enkelte bygning må maksimalt være 5 m høj fra underkant gulv til kip/øverste punkt. Facadehøjden vil være maks. 5 m. Der må etableres en mindre terrasse/altan ved hytten med et maksimalt omfang på 15 m². Terrassen skal fremstå i samme materiale som hytten og vil ligge i niveau med hytten.

Skovhytterne i byggefelt G skal fremstå i træ i træets naturlige farve eller malet/brændt sort. Taget skal fremstå beklædt med skiffer, tagpap eller fremstå som grønne tage med fx. sedum.

Strandhytterne i byggefelt F må ud over ovennævnte udseende, hvor de fremstår i samme materialer som 'skovhytterne', også etableres med pudset facade og med sort eller terrakottafarvet tegl på taget, så der er mulighed for at skabe en helhed med hovedbygning, hotelfløj og spabygning.

Derudover er 'skov- og strandhytter' defineret af deres placering nær det tæt bevoksede område og nær stranden.

Inden for delområdet står et eksisterende skur til pillefyr med et areal på ca. 90 m², som må bevares eller genopføres i en størrelse på maksimalt 175 m². Pillefyret kan forsat anvendes til denne funktion, men hvis der omlægges til fjernvarme, kan skuret anvendes til opbevaring, transformerstation eller lign. Skure og lign. skal fremstå med facader og tage som de øvrige hytter. Derudover kan der etableres mindre skure til opbevaring eller transformerstation inden for området. Samlet maksimalt 50 m² til disse skure. Disse skal etableres i materialer lig hytterne og samme tagformer og maks. facadehøjder mv., så de naturligt falder ind i det resterende område. Taghældning skal hvis de etableres med hældning have 25-35 grader.

Hytterne placeres, så der er en afstand til skel på min 10 m mod vest. Mod syd er der en afstand til skel på min 5 m. I denne afstandszone til omgivelserne regulerer lokalplanen, at arealet skal fremstå med hjemmehørende arter eller arter, der allerede findes i området, for at sikre en naturlig overgang til omgivelserne og naboerne.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Illustrationer af hvordan hytterne i det tæt beplantede område kan komme til at se ud, hvor der kan etableres forskellige tagformer og nogle af hytterne kan stå på højere pæle.

Delområde 3

På stranden vil en mindre del af badebroen hæfte på land. Denne skal fremstå i træ i træets naturlige farve. Mindre anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen kræver ligeledes en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Dette vil bl.a. være markering af ankomsten til området fx. med murstolper eller lign, en mindre del af terrasse ved hovedbygningen, mindre anlæg til leg, og ophold mv.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Generelt vedr. materialer

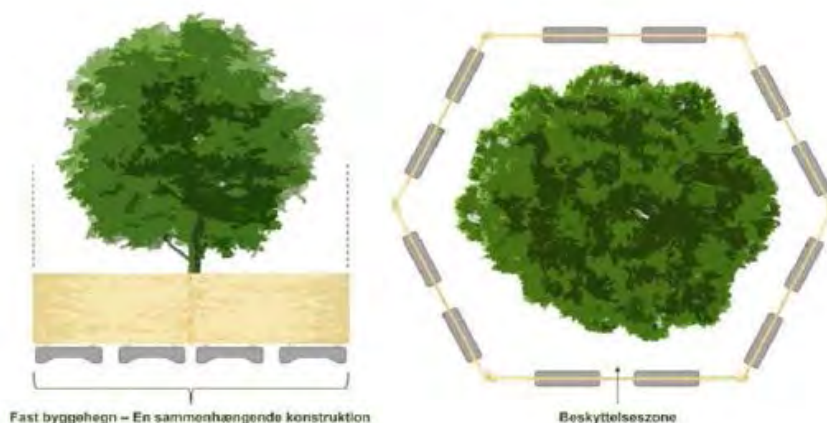
Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, dog ikke zink eller kobber. Dette er for at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder. Dog kan disse materialer fastholdes, hvis det er anvendt på eksisterende byggeri.

Ubebyggede arealer

Beplantning

Der er udarbejdet en træregistrering af eksisterende beplantning, hvor 36 træer udpeges som bevaringsværdige solitære træer. Denne ses af Bilag 1 til lokalplanen. Træerne er vist med deres drypzone på Kortbilag 3 - Beplantning. Derudover er udpeget større sammenhængende bevaringsværdige strukturer/trægrupper. Disse ses også på Kortbilag 3 - Beplantning.

Odder Kommune stiller krav om i byggefasen, at der fastsættes en beskyttelseszone på træernes drypzone (yderste kant af trækronen) og gerne 1 m yderligere hvor det er muligt. Herudover skal der i hele byggeperioden opretholdes et fast beskyttelseshegn omkring den bevaringsværdige beplantning, som vist i princippet på nedenstående illustration. Inden for denne beskyttelseszone må der hverken deponeeres, køres eller på anden måde ske aktivitet, som kan beskadige rodnettet. Dette gælder både før, under og efter byggeperioden.



Illustration, der viser drypzone og beskyttelseszone omkring bevaringsværdige træer.

Store træer er som regel også ældre træer, og derfor er deres restlevetid ikke uendelig. Hvis solitære bevaringsværdige træer går ud, eller på anden vis bliver fjernet/beskadiget under fx. en byggeproces, er der krav om med lokalplanen, at der skal plantes to nye træer af samme art med en stammediameter på min.10-12 cm for hvert enkelt bevaringsværdigt træ. Dette for at sikre, at området fortsat vil fremstå med store træer fremadrettet.

REDEGØRELSE

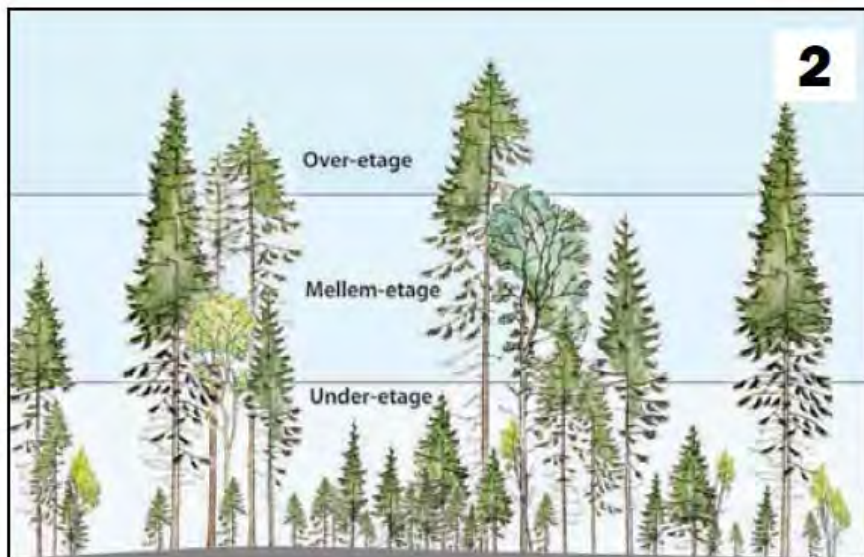
Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

De udpegede bevaringsværdige strukturer/trægrupper indeholder hovedsageligt Østrigsk fyr samt enkelte andre arter. Til fælles for dem er, at disse træer stabiliserer hinanden i grupper, og derfor bliver de sårbare over for storm, hvis der tyndes ud i dem. Hvis de fjernes eller beskadiges, skal der plantes nye træer af samme art inden for de bevaringsværdige strukturer/trægrupper.

Genplantning inden for strandbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Generelt ønskes både den tætte beplantning mod vest og den mere lysåbne karakter med plæne mod øst, fastholdt i de områder, hvor der ikke etableres ny bebyggelse. Plænen i det lysåbne område skal være ud for hovedbygningen, som det er i dag. Der må ske en graduering imellem de forskellige karakterer, men helt overordnet set skal det graduere med tæt beplantning mod vest og mere lysåbent område med plæne i midten, der ud mod stranden bliver til sandstrand, så intensiteten af bevoksning graderer fra vest mod øst.

For den tætte beplantningsstruktur længst mod vest er det vigtigt, at beplantningen fremstår i to til tre niveauer, for at sikre den nuværende karakter. Der må ske en trimning af beplantning samt supplering med ny beplantning, så beplantningsstrukturen fastholdes. Beplantning er ligeledes god til at sikre imod erosion, så mod kysten har beplantningen også denne funktion.



Illustration, der viser hvordan beplantningen skal fremstå i to til tre niveauer.

For at reducere kørsel, gravearbejde mv. i det tæt beplantede område, hvor der etableres hytter, vil der blive anvendt præfabrikeret enheder, som løftes ind på deres placering. Der vil således ikke foregå byggearbejde i dette område, ud over den montage der er nødvendigt. Fundering af hytterne foretages som en let fundering i form af

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

pæle enten som pressede/rammede eller skrue pæle, med henblik på at undgå unødigt skade på træernes rodnet.

Forsyningsledninger til hytterne forventes placeret samlet i den fremtidige adgangssti, så unødigt gravearbejde undgås.

Der må etableres havekarakter med fx. nyttehaver nær hovedbygningen ved ankomsten til hotellet, som i princippet vist på Kortbilag 3 – Beplantning. Dette kan være krydderurter og blomster til afpluk og lign., som kan anvendes af køkken- og restaurantfunktionen til hotellet.

Af hensyn til biodiversiteten for området kan træer, der fældes pga. sygdom eller alder forblive i området for at sikre et rigt dyreliv og god biodiversitet. Dette kan være i form af træer, der er skåret op og ligger, eller hvor træer topkappes og torsoen af træet står tilbage. Her er det vigtigt, at det overvejes, at træer hvor torsoen står tilbage ikke står nær stier, bygninger eller i skel til naboer, da hule, døde træer kan vælte i stormvejr.

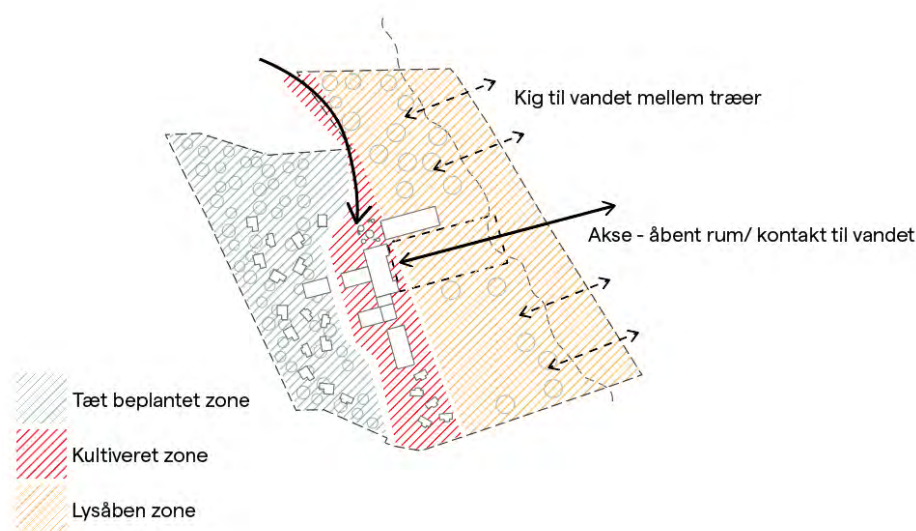
På kortet nedenfor kan de enkelte bevaringsværdige træer samt bevaringsværdige strukturer/trægrupper ses. Disse fremgår også af Kortbilag 3 – Beplantning.



Kort der viser enkeltstående bevaringsværdige træer (røde prikker) og større sammenhængende bevaringsværdige strukturer/trægrupper (røde områder). De grønne prikker viser træer, der potentielt kan være levested for flagermus, som beskrives i afsnittet om bilag-IV arter. Ved en fejl er registreret et træ på nabomatriklen, da det kan være svært at se matrikelskel i området. Lokalplanen regulerer ikke dette.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Diagram, der viser intentionen med de ubebyggede arealer. Her ses at de store forandringer sker i den kultiverede zone omkring bygningerne.



Terrasser og opholdsråder med frodig karakter
Hævekarakter omkring bygninger

Lysning med privethed og ro i skoven

Nedtrådte stier i landskabet
Nyttehave ved hovedbygning

Referencefotos af hvordan haveanlægget omkring bygningerne kan komme til at se ud.

Grønne hensyn og vandhåndtering

Der er i forbindelse med lokalplanen blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan for planområdet, hvor der blandt andet vil blive redegjort for den fremtidige håndtering af overfladevand inden for området. Af denne fremgår, at spildevand og regnvand fra området afledes separat, og at der i dag er udløb fra regnvandssystemet til Spongså. Regnvand, der falder i planområdet, forventes på nuværende tidspunkt håndteret dels via det eksisterende regnvandssystem og dels ved nedsivning fra terrænen, så arealet, hvorfra der afledes overfladevand til Spongså, fastholdes, og yderligere overfladevand håndteres i nedsivningsanlæg.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Vand fra befæstede arealer og tage vil blive ledt til regnbede med rensning inden nedsivning. Da der ikke sker en udledning til Spongså, vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af målsatte overfladevandforekomster eller hindre målopfyldelse i henhold til vandområdeplanerne. Der skal etableres regnbede med nedsivning med laveste bundkote i kote 2,0 DVR 90 med et samlet areal på 700 m² og et samlet volumen på 245 m³ til håndtering af hverdagsregn.

Der skal inden for planområdet sikres et volumen på 552 m³ til håndtering af ekstremregn. Regnbede til håndtering af hverdagsregn indgår ikke i volumenet til håndtering af ekstremregn. Arealudlæg til regnbede kan variere, fx. hvis der etableres grønne tage, befæstes mindre eller mere mv., der ændrer på beregningerne i vandhåndteringsplanen. Så derfor skal de endelige volumener til regnbede fastsættes ud fra det aktuelle projekt.

Såfremt der mod forventning ikke kan etableres de nødvendige nedsivningsløsninger inden for planområdet, vil overfladevand efter rensning i våde bassiner, infiltrationsbassiner eller lignende blive ledt til havet.

Strømningsveje ud af området skal bibeholdes ved fremtidige forhold. Fremtidig bebyggelse skal planlægges, så dette kan realiseres.

Generelt skal fremtidig bebyggelse planlægges således, at terrænet falder væk fra bygninger.

Af vandhåndteringsplanen fremgår, at der inden for planområdet er en del arealer, der oversvømmes ved ekstremregn. Der er desuden strømningsveje i området, hvoraf enkelte løber ud af området. Ændret arealanvendelse, herunder navnlig en forøgelse af det bebyggede/befæstede areal, kan påvirke de eksisterende oversvømmelsesarealer og strømningsvejene, hvilket potentielt kan medføre en påvirkning af oversvømmelsesrisikoen i og omkring planområdet. Jf. vandhåndteringsplanen skal det eksisterende oversvømmelsesvolumen inden for planområdet som minimum opretholdes, og fremtidig bebyggelse skal planlægges og placeres, så eksisterende strømningsveje bibeholdes. Disse forhold forventes sikret i den efterfølgende detailplanlægning, og planen vurderes på den baggrund ikke at påvirke oversvømmelsesrisikoen i eller omkring planområdet.

Regnbede kan få et rekreativt element i området. De placeres hensigtsmæssigt i forhold til bevaringsværdige træer.

I forhold til at sikre området imod øget havvandstandsstigning er det undersøgt i hvilken kote nyt byggeriet skal placeres. Det anbefales, at byggeri etableres i min. kote 2,87 DVR 90, for at være sikret for en 100-års hændelse fremskrevet til om 100 år. Eksisterende bygninger er helt naturligt sikret, da de ligger højt på grunden i ca. kote 3,2 DVR

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

90. Ifølge Odder Kommunes Klimatilpasningsplan 2022 vil der ved en 100-årshændelse i år 2100 være oversvømmelse op til 2,54 DVR 90.

Planen vurderes på baggrund af ovenstående ikke at ville medføre væsentlig påvirkning på oversvømmelses- og/eller erosionsrisiko fra vandløb og hav inden for eller omkring planområdet.

Planområdet er ikke omfattet af drikkevandsinteresser, og der planlægges ikke for grundvandstruende aktiviteter. Planen vurderes ikke at ville medføre væsentlig påvirkning af grundvand. Der er en risiko for, at grundvandsniveauet står højt (1-2 meter under terræn) i planområdet. I fremtiden er der en risiko for, at grundvandet står mindre end 1 meter under terræn. Den faktiske grundvandsstand skal eftervises ved pejlinger. Hvis pejlinger viser, at området ikke er egnet til nedsivning pga. høj grundvandsstand, kan der i stedet etableres rensning og forsinkelse med udledning til havet.

Der er i planen indbygget en række grønne hensyn, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Lokalplanen giver mulighed for at etablere vegetative, grønne tage på hytterne. "Grønne tage" virker kølende om sommeren og holder på varmen om vinteren. Taget kan optage regn- og smeltevand, og kan dermed aflaste afledningen af overfladevand. Et grønt tag kan desuden medvirke til at sikre bedre levevilkår for fugle og insekter.

Med lokalplanen fastsættes desuden bestemmelse om, at der ikke må anvendes zink og kobber som byggematerialer, med henblik på at mindske afvaskningen af miljøfarlige stoffer. Dog kan disse materialer fastholdes, hvis det er anvendt på eksisterende byggeri.

Biodiversitet

Biodiversitet, eller biologisk mangfoldighed, er variationen af dyr, planter, bakterier og svampe i naturen og gode forhold hertil.

Grønne strukturer har stor rekreativ værdi og betydning for at øge biodiversiteten i et område. Hjemmehørende træer og buske har en stor betydning for fugle og insekter som fødesøgnings- og ynglelokaliteter. Desuden har hjemmehørende arter en helt dominerende betydning for de mange sjældne hjemmehørende fugle, insekter og svampe.

Lokalplanområdet har allerede i dag en stor biodiversitet, som sikres med lokalplanen, og fremadrettet skal det beplantes med hjemmehørende arter af træer og buske, som allerede findes i området. Den grønne forbindelse beliggende langs med kysten fastholdes også med lokalplanen, så dyr og planter frit kan 'vandre' her. Der vil i området være variation i både artsvalget af planter, højt og lav beplantning, forskelle i lys og skygge samt fugtige og tørre områder, som sikrer god biodiversitet.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Veje

Adgang til området sker fra Chr. Petersensvej, som i dag.

Vejprofilet samt brand- og serviceadgang

Den eksisterende vej, der forsyner området omlægges inden for grunden, så den ligger mere langs den nye bebyggelse, men forsat i et slynget forløb som tidligere. Den del af adgangsvejen, der ligger nær nabobebyggelse og uden for lokalplanområdet omlægges ikke.

Denne adgangsvej A-A som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse etableres med fast belægning fx. OB-belægning, asfalt, belægningssten eller faststampet grus. Vejen etableres uden egentlige fortove. Ved ankomsten til området vil der kunne opsættes låger og murede stolper, lig dem der er i området i dag, blot længere oppe af vejen. Det er ikke intentionen, at området skal aflukkes, men det er tænkt som en markering af ankomsten til badehotellet.

Imellem hytterne etableres en bred stiforbindelse h-h som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse, som også kan anvendes til serviceadgang. Stien anlægges med faststampet grus, græs eller lign., Stiadgangen skal fungere som forbindelse til hytterne. Det er ikke hensigten at stiforbindelsen skal benyttes til almindelig biltrafik.

Stier

Eksisterende offentlige stiadgang mod syd, langs med kysten og fra adgangsvej og ud mod kysten opretholdes som i dag med mulighed for mindre ændringer i forløbet. Mindre stier inden for området fastholdes som trampestier og de større med faststampet grus eller stenmel/sand, som de fremstår i dag. Der etableres stien c-c fra hovedbygningen til stranden, der skal fremstå med asfalt, OB-belægning eller belægningssten, så den er tilgængelig for kørestolsbrugere, med barnevogn mv. som det også er tilfældet i dag (stien c-c angivet på Kortbilag 2 – Arealanvendelse).

Ved stien d-d, der forbinder området mod syd gives mulighed for, at den eksisterende låge kan genetableres med en markering af ankomsten fx. med murstolper. Lågen vil ikke blive aflåst, men vil være en markering af ankomsten til området for bløde trafikanter.

Parkering

Den eksisterende belagte parkeringsplads nær bygningerne fjernes og erstattes af parkeringsarealer, der ligger nordvest for hovedbygningen (delområde 2) og et mindre antal nær hovedbygningen (delområde I). Den nye parkeringsplads (delområde II) skal indpasse sig i området visuelt, hvor den skal ligge som en lysning omgivet af beplantning med faststampet grus som underlag.

Der skal udlægges mindst 1 p-plads pr. værelse både pr. hotelværelse og hytte. For arealer til restaurant, butik, spa mv. skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. 50 m².

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Der anlægges ca. 90 parkeringspladser. Heraf skal fire være handicap parkeringspladser. To til almindelige HC biler og to til HC busser.

Af hensyn til de omkringliggende nabobebyggelser fastlægger lokalplanen, at der vest og nord for parkeringsområdet ud over grøfter skal etableres mindre forhøjning i terrænet eller etableres buskbeplantning, så der er en afskærmning til naboer, så lys fra billygter ikke er til gene for naboer.



Referencer på skovparkering - grusbælægning imellem træerne

Illustration der viser parkering med faststampet grusbælægning omgivet af tæt beplantning med høje træer.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Forhold til anden planlægning

FN's verdensmål

Mange foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling.

Det er Kommunalbestyrelsens målsætning at gøre Odder Kommune til en grøn kommune bl.a. ved at formindske energiforbruget. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Kommunalbestyrelsen vil også gerne gennem planlægningen inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Realisering af lokalplanen bidrager til at indfri en række af FN's verdensmål:

- 3. Sundhed og trivsel
- 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund
- 13. Klimaindsats
- 15. Livet på land



Mål 3: Sundhed og trivsel

Området har allerede i dag stier og disse sikres fremadrettet. Der etableres parkering, så der er let tilgang til kysten, og der er stier der er tilgængelige for alle. Områdets grønne karakter fastholdes og er med til at skabe gode rammer for udendørs ophold, fysisk bevægelse og sociale aktiviteter, og understøtter derved målet om sundhed.

Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Realisering af lokalplanen tilskynder til bæredygtige løsninger, bl.a. i form af:

- Der bevares eksisterende bygningsmasse, som i sig selv er bæredygtigt. Ny bebyggelse og anlæg skal opføres i materialer, der ikke frigiver skadelige stoffer, og der er fokus på bæredygtige materialer uden stor CO₂ udledning.
- Stiforbindelser og rekreative områder ved kysten skal sikre gode oplevelser og faciliteter for vandrere, strandgæster samt hotellets gæster mv.
- Bæredygtige løsninger i området skal inspirere områdets beboere og gæster.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- Etablering af steds karakteristisk beplantning, der driftes nænsomt og derved sparer miljøbelastning i forhold til traditionel, intensiv pleje.
- Med planen udbygges den eksisterende turismedestination med differentieret overnatning.

Mål 13: Klimatilpasning

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, for at sikre området imod hverdagsregn og ekstremregn. Der skal etableres regnbede til overfladevand fra befæstede arealer og tagvand, så dette kan renses inden nedsivning på grunden. Lokalplanen fastlægger niveauer for bygningernes koter, for at sikre imod vandstandsstigninger ved stormflod.

Mål 15: Livet på land

Ønsket er at etablere en turismedestination, hvor der er fokus på natur, biodiversitet og oplevelser i naturen med fokus på velvære og afslapning.

Landsplanlægning

Planområdet er ikke omfattet af landsplandirektiver ud over det nationale til vindmøller. Planlægningen for området er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Vandområdeplaner og Spongsåregulativet

Vandløbet, Spongsåen er omfattet af regulativ fra maj 1995. Jf. "Spongsåregulativet" er der en 8 meters beskyttelseslinje fra vandløbskanten, hvor Odder Kommune skal give dispensation, hvis der ønskes ændringer her inden for tilbygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger, påfyldninger og lignende. Undtaget herfra er beplantning, der efter kommunens beslutning og efter aftale med lodsejeren udføres eller bevares af hensyn til den grødebegrænsende virkning.

Planområdet ligger inden for hovedvandområdet Horsens Fjord og ud til kystvandområdet Aarhus Bugt syd, Samsø og Nordlige Bælthav. Spongså, der løber langs planområdets sydlige grænse, er i vandområdeplanerne 2021-2027 målsat med god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Spongsås økologiske tilstand er vurderet som moderat og den kemiske tilstand som ukendt. Kystvandet ud for planområdet er i vandområdeplanerne 2021-2027 målsat med god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Kystvandets økologiske tilstand er vurderet som moderat og den kemiske tilstand som ikke-god.

Idet planen ikke vil medføre udledning til Spongså, idet en eventuel udledning af overfladevand til kystvandet vil ske efter rensning i vådt bassin, infiltrationsbassin eller lignende, og det på den baggrund vurderes, at planerne og projektet ikke vil medføre væsentlig påvirkning af de målsatte overfladevandforekomster eller hindre målopfyldelse i henhold til vandområdeplanerne.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Vandhåndteringsplan

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan for planområdet, hvor der blandt andet redegøres for den nuværende og fremtidige håndtering af overfladevand inden for området.

Af vandhåndteringsplan fremgår, at spildevand og regnvand fra området afledes separat. Spildevand afledes til offentlig kloak i den sydvestlige del af planområdet, mens regnvand, der falder på befæstede arealer, som f.eks. veje, stier, parkeringspladser, terrasser og tage, i dag håndteres i et eksisterende regnvandssystem, der har udløb til Spongså.

Det eksisterende regnvandssystem vil ifølge vandhåndteringsplanen blive erstattet af nedsivningsløsninger, og de eksisterende udløb til Spongså vil blive sløjfet.

Regnvand, der falder i planområdet, vil således med realisering af projektet blive håndteret via nedsivning, hvor vand fra befæstede arealer vil blive ledt til regnbede, hvorfra det nedsiver lokalt, mens vand fra ubefæstede arealer vil nedsive direkte fra terræn.

Såfremt der mod forventning ikke kan etableres de nødvendige nedsivningsløsninger inden for planområdet, vil overfladevand efter rensning i våde bassiner, infiltrationsbassiner eller lignende blive ledt til havet.

Kommuneplan 2021 - 2033

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2021 Kommuneplan 2021 - 2033. Den er det gældende plangrundlag for lokalplanen.

Området er omfattet af kommuneplanramme 3 OF 5 i Kommuneplan 2021-2033.

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (hotel, højskole, rekreationshjem, feriekoloni og lignende), som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i et fritidsområde, samt enkelte boliger til forstander, bestyrer og andre med lignende tilknytning til de nævnte funktioner.

Der kan bygges i 2,5 etager med en højde på op til 10,5 meter. Bebyggelsesprocenten for området er fastlagt til 35 %, som overholdes med projektet.

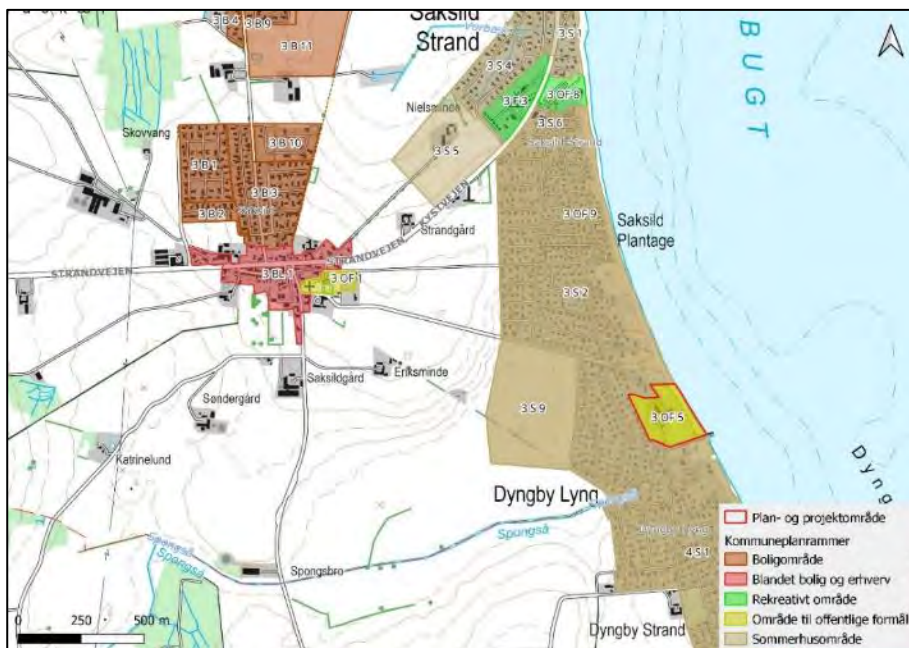
Dele af projektområdet er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse i kommuneplanen. Den østlige del af projektområdet er ligeledes udpeget til at være udsat for erosion i kommuneplanen.

Lokalplan nr. 3044 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 ift. anvendelse, bebyggelsens omfang mv.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saksild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Se senere i dokumentet for redegørelse i forhold til kommuneplanens retningslinjer.



Kort der viser kommuneplanrammer.

Biodiversitetsplan

Biodiversitetsplan for Odder Kommune blev vedtaget den 25. januar 2021 af det tidligere Byråd.

Lokalplanbestemmelser om, at man skal etablere egnskarakteristisk beplantning, kan have stor betydning for biodiversiteten. De hjemmehørende træer og buske har en større betydning for fugle og insekter som fødesøgnings- og ynglelokaliteter, end indførte træer og buske har. Desuden har de hjemmehørende arter en helt dominerende betydning for de mange sjældne hjemmehørende fugle, insekter og svampe.

En lokalplan kan også indeholde bestemmelser om, at regnvand skal afledes på overfladen – LAR. Regnvand afledt på overfladen giver større muligheder for at etablere grønne områder, der ikke kun er beregnet til "grønne græsplæner" og skaber variation i udbuddet af levesteder. Der vil være en højere grad af biodiversitet i regnbede i form af forskellig flora og med tiden også forskellig fauna.

En højere grad af biodiversitet kommer også med tiden ved udførelse af en naturvenlig pleje. Der kan i lokalplanerne bestemmes, at der skal tinglyses en plejeplan for de grønne områder.

Der kan også tænkes biodiversitet ind i projekter. F.eks. klimaprojekter og projekter, der handler om "grønne og blå strøg". Når et projekt "favner" mange områder inden for emner som natur, rekreativ udnyttelse osv. giver projektet ofte en merværdi ud over f.eks. kun at gavne biodiversiteten. Derved vil der komme mere fokus på biodiversiteten.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Realisering af denne lokalplan bevirker, at den store biodiversitet området har i dag fastholdes i området og byggeriet tilpasses omgivelserne.

Jord som opgraves i forbindelse med byggemodningen vil som udgangspunkt genindbygges, så der holdes jordbalance i området.

Detailhandel

Med lokalplanen gives mulighed for etablering af butik i tilknytning til hotellet i form af en mindre kiosk og salgssted, der knytter sig til stedets servicefunktioner, dog maksimalt 50 m² i alt.

Butiksarealerne udlægges i henhold til planlovens § 5 o, som giver mulighed for i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, at der kan udlægges arealer til butik til brug for de gæster, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Ved muligheden for etablering af disse mindre salgssteder, som kiosk og badeudstyr o.l. der knytter sig til hotellets servicefunktioner, lægges der op til, at kundegrundlaget er besøgende, som allerede er gæst i området. Det vurderes derfor, at disse mindre butiksarealer ikke vil medføre en negativ påvirkning af detailhandlen og bymiljøet i Saksild. Samlet set forventes, at gæster på badehotellet og i feriehytterne, at medvirke til at skabe liv og yderligere omsætning i områdets detailhandelsbutikker.

Lokalplanen/byplanvedtægter

Området er omfattet af Lokalplan nr. 3002, der udlægger området til offentlige formål og rekreativshjem. Ved den offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan, aflyses Lokalplan nr. 3002.

Lovgivning

Planloven

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

Ekspropriation

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves.

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende inden for planlovens kystnærhedszone, hvorfor der stilles en række særlige krav i forbindelse med planlægningen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering jf. planlovens § 5b, stk.1, nr. 1. Ved anlæg i de kystnære områder skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Kystnærhedszonen har til formål at sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk.

Af Odder Kommunes retningslinjer for kystnærhed i Kommuneplan 2021-2033 fremgår blandt andet, at kystnærhedszonen som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse, og at der ikke må udføres byggeri eller anlægsarbejder, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.

Det fremgår herudover, at kommunen i vurderingen af, om funktioner, som er afhængige af kystnærhed, kan indpasses i kystnærhedszonen, vil lægge afgørende vægt på, at åbne kyststrækninger friholdes.

Endvidere fremgår det, at det i forbindelse med lokalplanlægning inden for kystnærhedszonen skal vurderes, hvordan ny bebyggelse kan indpasses i den kystlandskabelige helhed. Herunder skal blandt andet oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering

Planlægningen justerer og supplerer den hidtidige planlægning, da området i forvejen er udlagt til hotelformål og rekreation. Der planlægges på et areal, der rent planlægningsmæssigt allerede er taget i brug, og som på den ene eller anden vis gennem tiden har fungeret som rekreativt sted nær kysten.

Den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for placeringen er, at det planlagte projekt tager udgangspunkt i de eksisterende værdier i det eksisterende bygningssæt, anlæg og beplantning, som findes på grunden, og som har ligget her i knapt 100 år. De væsentligste kulturhistoriske værdier ønskes bevaret og respekteret og er således en forudsætning for realisering af lokalplanen. Af samme grund er der ikke egnede eller anvendelige alternativer uden for kystnærhedszonen, da placeringen er baseret på den hidtidige anvendelse og de eksisterende værdier på grunden.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Planlægningen sikrer overordnet set, at ny bebyggelse tager udgangspunkt i de hidtidige bebyggede arealer, der ligger i umiddelbar tilknytning til det eksisterende sommerhusområde. Der sker således primært påvirkning af et afgrænset område, der allerede er påvirket af eksisterende bebyggelse og tæt beplantning. Planlægningen berører således ikke uberørte åbne kyststrækninger, men eksisterende udnyttet og bebygget område i eksisterende sommerhusområde.

Redegørelse for den visuelle påvirkning af kystlandskabet

Der er udarbejdet syv visualiseringer til at vurdere den visuelle og landskabelige påvirkning af kystlandskabet, der illustrerer forholdet mellem den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet, det eksisterende sommerhusområde og kystlandskabet. Fotos er primært taget fra offentligt tilgængelige arealer, fra relevante punkter med formodet synlighed. I det følgende beskrives og vises den planlagte bebyggelsesindvirkning på de nære omgivelser fra forskellige positioner.



Kort med fotostandpunkter, der viser hvorfra visualiseringerne er taget.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Foto af standpunkt 1.



Visualisering af standpunkt 1.

Visualisering fra fotostandpunkt 1 viser projektet set fra Chr. Petersensvej, hvor man kigger mod planområdet fra vest mod øst.

Visualiseringen viser, at ingen dele af projektet vil kunne ses fra dette punkt, idet de vil være skjult bag eksisterende sommerhuse og beplantning.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Foto af standpunkt 2.



Visualisering af standpunkt 2.

Visualisering fra fotostandpunkt 2 viser projektet set fra vandkanten nordøst for planområdet, hvor man kigger ind over området fra nord-øst mod sydvest.

Visualiseringen viser, at størstedelen af projektet vil være skjult bag den eksisterende beplantning, der bevares. Dog vil mindre dele af nogle hytter kunne anes gennem den eksisterende beplantning.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Foto af standpunkt 3.



Visualisering af standpunkt 3.

Visualisering fra fotostandpunkt 3 viser projektet set fra vandet, hvor man kigger direkte ind på den nuværende/fremtidige hovedbygning.

På fotoet af de eksisterende forhold ses, at den nuværende og bevaringsværdige hovedbygning fra dette punkt er delvist synlig og delvist

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

skjult af eksisterende beplantning. Visualiseringen viser, at hovedbygningen efter projektets gennemførelse vil ændre udseende samt at en større del af bygningen vil blive synlig fra kysten, idet der fjernes beplantning mellem bygningen og kysten.

Herudover ses, at bebyggelsen til spa-/wellnessfaciliteter, der planlægges opført nordøst for hovedbygningen, vil blive meget synlig fra kysten. Desuden vil den sydlige værelsesfløj samt dele af nogle hytter kunne anes gennem den eksisterende beplantning.



Foto af standpunkt 4.



Visualisering af standpunkt 4.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Visualisering fra fotostandpunkt 4 viser projektet set fra vandkanten sydøst for planområdet ved en eksisterende bølgebryder, hvor man kigger mod nordvest.

Visualiseringen viser, at dele af bebyggelsen til spa-/wellnessfaciliteter, der planlægges opført nordøst for hovedbygningen, vil blive synlig fra denne del af kysten. Herudover vil den sydlige værelsesfløj samt dele af nogle hytter kunne anes gennem den eksisterende beplantning.



Foto af standpunkt 5.



Visualisering af standpunkt 5.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Visualisering fra fotostandpunkt 5 viser projektet set fra Sponsvej, hvor man kigger ind mod planområdet fra syd mod nord.

Visualiseringen viser, at ingen dele af projektet vil kunne ses fra dette punkt, idet de vil være skjult bag eksisterende beplantning i sommerhusområdet.



Foto af standpunkt 6.



Visualisering af standpunkt 6.

Visualisering fra fotostandpunkt 6 viser projektet set fra det kommende sommerhusområde, der etableres vest for det eksisterende sommerhusområde, der afgrænser plan mod vest. Fra fotopunkt 6 ses mod øst i retning af planområdet.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Visualiseringen viser, at ingen dele af projektet vil kunne ses fra dette punkt, idet de vil være skjult bag eksisterende sommerhuse og beplantering.



Foto af standpunkt 7.



Visualisering af standpunkt 7.

Visualisering fra fotostandpunkt 7 viser ankomsten til planområdets bygninger, set fra Chr. Petersensvej mod syd.

På fotoet af de eksisterende forhold ses, at man ved ankomsten kan se en del af den nuværende og bevaringsværdige hovedbygning samt dele af en af de nyere tilbygninger fra 1960'erne-70'erne. Resten af den eksisterende bygningsmasse er skjult af beplantering.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Visualiseringen viser, at hovedbygningen efter projektets gennemførelse vil ændre udseende samt at en del af bebyggelsen til spa-/wellnessfaciliteter, der planlægges opført nordøst for hovedbygningen, også vil blive synlig fra fotostandpunkt 7. Det kan desuden ses, at der som følge af at den nyere tilbygning nedrives, vil blive skabt et kig gennem området imellem hovedbygningen og bebyggelsen til spa-/wellnessfaciliteter. Den øvrige bygningsmasse vil fortsat være skjult af beplantning.

Opsamling på visuelle påvirkning af kystlandskabet

Saksild sommerhusområdet er præget af sommerhusbebyggelse i mindre skala, hvor nogle sommerhuse er placeret tættere på kysten end det aktuelle projekt for badehotellet med feriehytter. Badehotellet med spa og feriehytter har en større skala end disse bygninger, men områdets ny bebyggelse adskiller sig ikke væsentligt i skala i forhold til, hvad der er i området i dag i form af rekreativshjem med bygninger fra 1960'erne og 1970'erne.

Landskabet i sommerhusområderne, der omgiver planområdet, fremstår på grund af den tætte bebyggelse og beplantning som forholdsvis lukket og uden særlige visuelle eller øvrige oplevelsesrige elementer. Planområdet berører endvidere ikke udpegninger til bevarelsesværdigt landskab, større sammenhængende landskaber, nationale kystlandskaber eller nationale geologiske landskaber.

Der er ikke visuel forbindelse til kysten fra de bagvedliggende sommerhusområder på grund af planområdets lukkede karakter med den høje, tætte bevoksning og eksisterende bebyggelse.

Landskabet inden for størstedelen af planområdet fremstår ligeledes relativt lukket på grund af den eksisterende bevoksning, der omgiver den eksisterende bebyggelse. Dette gør sig især gældende for den vestligste del af området, hvor bevoksningen er tættest. I den østlige del af området er der flere friholdte "lommer" i bevoksningen. Der er ikke visuel forbindelse på tværs af planområdet langs kysten, udover tættest ved stranden, hvor bevoksningen primært består af lav vegetation.

Hovedparten af den nye bebyggelse etableres på arealer, der allerede i dag er bebygget, og som ligger i direkte tilknytning til eksisterende sommerhusgrunde.

Visualiseringerne af projektet viser, at de bygningsmæssige og øvrige ændringer, som foretages som en del af projektet, ikke vil kunne ses fra de omkringliggende eksisterende eller kommende sommerhusområder. En realisering af planen vil dog medføre visse ændringer af de eksisterende visuelle forhold langs kysten ud for og umiddelbart nord og syd for planområdet. Dette gælder navnlig for hovedbygningen og bebyggelsen til spa-/wellnessfaciliteter.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Hovedbygningen kan allerede i dag ses fra kysten, men vil med de planlagte ændringer fremstå mere fremtrædende, da bygningen tilbageføres til den oprindelige hvide farve, som markerer sig tydeligere i landskabet end den eksisterende røde. Bygningens placering og højde ændres imidlertid ikke, og bygningen vil fortsat fremstå lavere end den omgivende beplantning. Endvidere er det med lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdig beplantning sikret, at en del af de eksisterende træer på arealerne mellem hovedbygningen og kysten bevares og derved fortsat vil sløre store dele af hovedbygningen. De planlagte ændringer af hovedbygningen vurderes ikke at ville medføre væsentlig påvirkning af eksisterende udsigter over Saksild Bugt og langs kysten.

Spa- og wellnessbygningen kan ifølge lokalplanens bestemmelser kun etableres i én etage og vil derfor fremstå lavere end hovedbygningen og dermed også den omgivende beplantning. Da spa- og wellnessbygningen opføres tættere på kysten end hovedbygningen, og da der ikke er eksisterende afskærmende beplantning mellem bygningen og kysten, vil denne bygning fremstå mere synlig fra kyststrækningen umiddelbart ud for planområdet. Bygningen vurderes dog ikke ville medføre væsentlig påvirkning af eksisterende udsigter over Saksild Bugt og langs kysten.

Derudover etableres ny bebyggelse, der lægger sig bagved eksisterende bygningers linje set fra kysten og bag beplantning. De nye bygninger tilpasses de eksisterende bygninger i området og placeres så langt væk fra kysten som muligt, samtidig med at bevaringsværdier og naturinteresser med strandbeskyttelse tilgodeses.

Samlet set vurderes det, at de planlagte ændringer vil medføre en lille påvirkning af kystlandskabets landskabelige og visuelle værdier. Der påvirkes primært et afgrænset område, der allerede er påvirket af eksisterende bebyggelse og tæt beplantning. Der er således ikke tale om påvirkning af en uberørt åben kyststrækning.

Begrundelse for øget højde

Bygningshøjder over 8,5 m inden for kystnærhedszonen skal begrundes jf. planlovens § 16 stk. 4. Desuden skal redegørelsen omfatte andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsinteresser.

Jf. vejledning og administration af kystområder kan kravet om særlig begrundelse på de 8,5 meter fraviges i særlige tilfælde

- hvor det kan påvises, at en forøgelse af højden udover 8,5 m er landskabeligt ubetænkelig og i øvrigt ikke forringer helheden,
- hvor den større højde svarer til højden i den eksisterende bebyggelse, eller

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- hvor entydige tekniske/funktionelle krav motiverer en større højde og hensynet til de landskabelige interesser er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser om placering og ydre fremtræden.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 10,5 m for den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning, og maks. 10 m for værelsesfløjen, dvs. ca. 1,5 m over den generelle højdebegrænsning på 8,5 m, men lavere end den eksisterende hovedbygning. Alle øvrige bygningshøjder fastsættes under 8,5 m. Bygningshøjden for hovedbygningen er fastsat med baggrund i, at dette svarer til højden af den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Hensynet til hotelhøjden er udformet med udgangspunkt i, at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bevaringsværdig bygning, da det ønskes at badehotellet fremstår som et samlet anlæg. Her ønskes byggeri med taghældning, som hovedbygningen, som tager mere plads i højden, end hvis byggeriet fremstår med fladt tag.

Det vurderes, at den større højde ikke vil påvirke de landskabelige forhold, da området er præget af tæt beplantning i en større højde end byggeriet, som det også ses af visualiseringerne og værelsesfløjen vil kun kunne ses minimalt fra kystlandskabet.

Arealer udpeget til naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse og Grønt Danmarkskort fastholdes som grønt område med plangrundlaget (arealet inden for strandbeskyttelseslinjen). Der kan kun etableres mindre bygninger og anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for at bevare træer, samt at tæt beplantning og lysåbent kystlandskab fastholdes. Derfor vil der fortsat være denne grønne korridor med sammenhæng til det øvrige grønne netværk langs kysten. Dele af planområdet mod syd er omfattet af lavbundsarealer. Jf. miljøvurderingen vurderes det, at der som følge af lokalplanens realisering vil være en ubetydelig påvirkning af kommunale udpegninger af lavbundsarealer, der rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen og/eller vandmiljøet. At bygning til hotelværelser opføres i to etager i stedet for en etage betyder også, at der friholdes mere af det grønne område til beplantning og rekreativt brug.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Her ses den visualisering, hvor værelsesfløjen vil være mest tydelig, og det vurderes at den øget højde er landskabeligt ubetænkelig og i øvrigt ikke forringer helheden.

Offentlighedens adgang til kysten

Jf. planlovens § 5 b, stk. 5 skal man sikre og udbygge offentlig adgang til kysten og turismelivet.

Sammen med badehotellet sikres og udbygges området med flere stier ud til kysten. Derudover anlægges stier med fast belægning, så der er en tilgængelig sti til kysten. En eventuel badebro vil kunne benyttes af både hotellets besøgende og af offentligheden generelt.

Det er også intentionen, at spa- og restaurant kan benyttes af dagsgæster uden overnatningsdelen. Dermed vurderes det, at der sikres adgang til kysten og denne udbygges, så der skabes bedre adgang til kysten end tilfældet er i dag med anvendelse til rekreationshjem.

Sammenhængende turistpolitiske overvejelser

Ferie- og fritidsanlæg inden for kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritids-bebyggelser jf. planlovens § 5b, stk.1, nr. 4. Der skal derfor ligeledes redegøres for de sammenhængende turismepolitiske overvejelser, der ligger bag feriecenterets lokalisering ved sommerhusområdet ved Saksild.

Med planen ønskes at forøge og skabe en mere differentieret overnatningskapacitet i sommerhusområdet ved Saksild Strand. Langt størstedelen af kommunens turisme ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone, og det er her, der er behov for mere plads til udvikling og udvidelse af kapaciteten.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Derudover ønskes at skabe et helårsdestinationsmål, som kan være udgangspunkt for oplevelser nær kysten. Dette kan både være i form af overnatning på hotel eller feriehytte, spa/wellness-oplevelse eller udendørs strand- og naturoplevelser, hvor parkerings- og spisefaciliteter kan benyttes som udgangspunkt og destinationsmål for disse oplevelser. Badehoteller findes mest i Nordjylland og Nordsjælland, men med dette både nye og samtidig historiske badehotel vil der komme en ny spiller på markedet.

Projektet i Saksild tager udgangspunkt i et ønske om at styrke og videreudvikle turismen i østjyllandsområdet med et badehotel, der bygger på de iboende værdier i området med afsæt i en historie, hvor stedet tilbageføres til sin oprindelige anvendelse som badehotel. Kulturarven og den eksisterende bygningsmasse bringes i centrum for en turismedestination, der ligger omgivet af naturmæssige værdier. Beliggenheden tæt på Aarhus vil betyde et stort fastboende kundepotentiale inden for en kort afstand, men også besøgende i de omkringliggende sommerhusområder kan benytte hotellets spa- og wellness faciliteter, som en endagsoplevelse, så sommerhuskapaciteten gøres endnu mere attraktiv.

Der er i 2023 udarbejdet 'En fælles strategi for bæredygtig turismeudvikling i Destination Kystlandet' for kommunerne Odder, Horsens og Hedensted Kommune 2024-2030. Neden for ses vision, værdier og indsatsområder for strategien.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Attraktionskraft

01

Naturen som attraktion ✂

Naturen i vores område byder på mange oplevelser – og viser tydelige spor af en dramatisk udvikling gennem titusindvis af år. Naturens særegenhed er med til at differentiere os fra øvrige ferieområder, hvilket vi skal bruge proaktivt i vores stedsudvikling. Vi skal i forlængelse heraf arbejde på at få skabt nye fysiske og ansvarlige turisme produkter. .

02

Kulturen som tiltrækningskraft ♥ ☼ ✂

For mange turister er adgangen til kulturelle oplevelser vigtig for deres valg af feriedestination, og vores kulturelle fyrtårne, museer, teatre, festivaler, koncerter og åbne værksteder er hver især med til at give et indblik i vores områdes kulturhistoriske identitet. Her spiller også udviklingen af vores lokale madkultur en vigtig rolle, herunder bl.a. samspejlet mellem restauranter og lokale fødevarerproducenter. Alle er med til at skabe tiltrækning og økonomisk udvikling i vores tre kommuner. Derfor skal vi aktivt bruge vores alsidige kulturelle tilbud som styrkeposition for vores destination. .

03

Mødet som oplevelse ☼

Destinationen har et uudnyttet potentiale som mødedestination – placeret midt i landet. Vi skal styrke fortællingen om erhvervsturismens mange muligheder igennem effektivt netværksarbejde med overnatnings-, møde- og konferencesteder. Her vil vi arbejde med bæredygtighed, øget synlighed og en koordineret indsats for salg. Vi vil bruge destinationens oplevelser som fundament for tiltrækning af møder og konferencer, og derved understøtte, at gæsten oplever mere end bare et møde.

Illustrationer fra den fælles turismestrategi.

Planlægningen for ferie- og fritidsanlæg ved Saxild er i overensstemmelse med Odder Kommunes fælles turismestrategi. Området ligger i et sommerhusområde i kommunen og rammen for området udlægger allerede området til hotel og feriekoloni.

Jf. turismestrategien er projektet både i overensstemmelse med værdierne, benyt/beskyt, historien som dna og turisme for alle, da der er fokus på at opføre et badehotel med en placering og stil som det oprindelige badehotel, der er udpeget som en bevaringsværdig bygning. Den grønne struktur fastholdes i området og turismedestinationen er med til at differentiere overnatningstilbuddet i området, som primært udgør overnatning i sommerhus. Differentieringen består både i at der tilføjes andre overnatningsformer, men også at der skabes oplevelser med spa- og wellness og restaurant, der kan benyttes af den eksisterende turisme i området.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Af indsatsområder i strategien er naturen som attraktion, kulturen som tiltrækningskraft og mødet som oplevelse også meget relevante for projektet. Her vil kysten og naturområdet skabe attraktion, fortælle værdien i kulturhistorien omkring det oprindelige badehotel vil være tiltrækningskraften og mødet om spa og velvære vil være oplevelsesværdien. Så badehotellet ligger i forlængelse af den fælles strategi for turismen.

Projektet vil derfor give turismen et afgørende løft i det østjyske.



Fotos af historiske og eksisterende badehoteller i Danmark, hvor der mangler et badehotel i Østjylland.

Strandbeskyttelseslinje (Naturbeskyttelseslovens §15)

Store dele af planområdet (ca. halvdelen) ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Linjen ligger ca. 100 m fra kysten og ligger uden for eksisterende bygningers placering. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse, blandt andet med henblik på at varetage landskabelige hensyn.

Areal inden for strandbeskyttelseslinjen er beskyttet mod tilstandsændringer, beplantning, bygninger, campingvogne eller lignende, jf. naturbeskyttelsesloven § 15 (strandbeskyttelseslinje). Tilstandsændringer omfatter ændring i terræn fx. anlæggelse af stier, ny beplantning, nye bygninger og anlæg.

Der skal søges en dispensation for de elementer lokalplanen regulerer inden for strandbeskyttelseslinjen.

Miljøministeriet ved Kystdirektoratet kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65b stk. 3 nr. 7 og 8. Der kan gives dispensation til:

- placering af mindre anlæg til eksisterende turismevirksomheder i tilknytning til hovedbebyggelsen på virksomhedens ejendom, f.eks. en pavillon, en tennisbane, en swimmingpool eller en petanquebane eller borde og stole,
- placering af faciliteter til brug for eksisterende turismevirksomheders friluft- og ferieaktiviteter, som opføres uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse, jf. stk. 8,

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Til stk. 8 er der en særlig lovebekendtgørelse nr. 905 af 26/06/2018. 'Bekendtgørelse om dispensation til placering inden for strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen af faciliteter til brug for eksisterende turismevirksomheders friluft- og ferieaktiviteter, som opføres uden tilknytning til virksomhedernes eksisterende bebyggelse'. Denne fastlægger, at der kan opføres følgende friluft- og ferieaktiviteter inden for strandbeskyttelseslinjen uden tilknytning til virksomhedens eksisterende bebyggelse i form af:

- placering af enkelte, mindre sportsfaciliteter som net og mål til boldspil o.lign.,
- placering af enkelte bål- og grillpladser og i tilknytning her til enkelte siddepladser af træ eller natursten og
- placering af enkelte, mindre legeredskaber og andre legefaciliteter eller motionsfaciliteter til brug for børn og voksne.

Dispensation kan kun meddeles, hvis hensynet til bilag IV-arter ikke taler afgørende imod.

Der ønskes følgende etableret inden for strandbeskyttelseslinjen med lokalplanen: Mindre ændringer af vejadgangen i området og etablering af ny markering af ankomsten fx. med murstolper og låger, pylon, nye stier og en mindre del af terrasse ved hovedbygningen. Det eksisterende kørsels- og parkeringsareal på 600 m² belagt med SF-sten inden for strandbeskyttelseslinjen fjernes. På søterritoriet ønskes opført en bro, der hæfter på land. De dele, der hæfter på land, ønskes der også søgt dispensation til. Lokalplanen giver også mulighed for at der kan etableres mindre anlæg til turismefunktionen i form af fx. leg eller ophold.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Kort der viser strandbeskyttelseslinjen.

Forholdet til kommuneplanens retningslinjer

Naturbeskyttelse og økologiske forbindelser

Planområdet er ikke omfattet af bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskaber, nationale kystlandskaber eller nationale geologiske landskaber. Ca. halvdelen af planområdet sammenfaldende med strandbeskyttelseslinjen er udpeget til naturbeskyttelsesområder, økologisk forbindelse og Grønt Danmarkskort.



Kort der viser områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Kort der viser økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse.

Jf. kommuneplanen gælder følgende retningslinjer:

- Grønt Danmarkskort udgøres af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.
- Inden for Grønt Danmarkskort vil Kommunalbestyrelsen arbejde for at skabe mere natur og gode sammenhænge mellem eksisterende værdifulde naturområder.
- Inden for Grønt Danmarkskort skal indsatsen for at sikre optimale levesteder for vilde dyr og planter have særlig prioritet.
- Ved indsatser inden for Grønt Danmarkskort vil arealer med høj naturmæssig værdi og arealer, hvor risikoen for tilbagegang er stor, blive prioriteret højest. Ved etablering af ny natur inden for Grønt Danmarkskort, vil arealernes naturmæssige og rekreative potentiale indgå i en samlet afvejning af, hvor indsatserne skal prioriteres højest.
- Arealer beliggende i Grønt Danmarkskort kan ikke indgå i kommunens udviklingsområder inden for kystnærhedszonen.
- Udpegninger inden for Grønt Danmarkskort skal friholdes for byvækst, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet og levesteder og spredningsveje for vilde dyr og planter, i overensstemmelse med retningslinjer for natur og potentiel natur samt økologiske forbindelser.

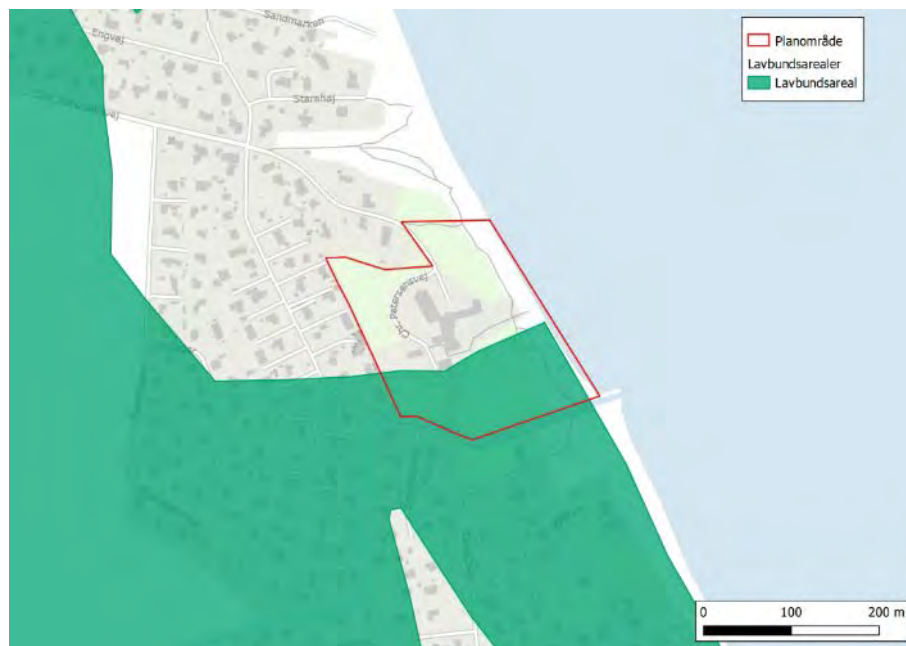
REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Der planlægges kun for mindre bygninger og anlæg uden for strandbeskyttelseslinjen, og der vil derfor fortsat være denne grønne korridor med sammenhæng til det øvrige grønne netværk langs kysten. Derfor påvirker lokalplanen ikke disse udpegninger.

Lavbundsarealer

Den sydlige del af planområdet er omfattet af lavbundsarealer.



Kort der viser lavbundsarealer (grønt areal).

Der gælder jf. gældende kommuneplan en række retningslinjer for lavbundsarealerne. Her står bl.a. at:

- Lavbundsarealer, der rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen eller vandmiljøet, bør så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg.
- Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres inden for de udpegede lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for at genskabe naturlige hydrologiske forhold, herunder ny natur, klimaprojekter og vådområder til fjernelse af kvælstof, fosfor og CO₂ ikke går tabt.
- Planlægning for anlæg m.v. på lavbundsarealer bør ske under hensyntagen til risikoen for forhøjet vandstand.

Næsten en tredjedel af planområdet, er udlagt som lavbundsarealer, der rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen og/eller vandmiljøet. Det betyder bl.a., jf. de kommunale retningslinjer, at områderne så vidt muligt bør friholdes for byggeri og anlæg, at anlæg inden for området skal etableres under hensyntagen til forhøjet vandstand samt at anlæg inden for området udformes, så

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

muligheden for at genskabe naturlige hydrologiske forhold (herunder klima- og lavbundsprojekter) ikke går tabt.

Lokalplanen har til formål, at de berørte lavbundsarealer delvist forbliver rekreativt område, med mulighed for etablering af mindre anlæg og bygninger som sauna, spa og badebro, der er forbundet med de rekreative aktiviteter i området, samt delvist til etablering af spredte feriehytter samt hotelfløj. Dele af de berørte lavbundsarealer inden for planområdet, er i nuværende situation bebyggede. Lavbundsarealerne umiddelbart uden for planområdet, udgøres i nuværende situation af bebyggede sommerhusområder. Placeringen af anlæg og feriehytter vil inddrage en ubetydeligt lille del af det samlede lavbundsareals fritliggende (ubebyggede) arealer, og det vurderes derfor fortsat at være muligt, at lavbundsarealet samlet set vil kunne udnyttes til genskabelse af naturlige hydrologiske forhold i forbindelse med natur-, klima- og lavbundsprojekter. Nyt byggeri etableres i min. kote 2,87 DVR 90 for at være sikret imod havvandstandsstigninger. Intentionen er ligeledes at nogle hytter etableres på pæle. Således vurderes der som følge af lokalplanens realisering at være ubetydelig påvirkning af kommunale udpegninger af lavbundsarealer, der rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen og/eller vandmiljøet.

Oversvømmelse og erosionstruede arealer og Klima

Store dele af planområdet er udpeget til oversvømmelse og erosion. Jf. Kommuneplan 2021-33 anbefales, at der inden 2040 laves en strategi for afværgeforanstaltninger ved Saksild. Jf. Kommuneplanen skal der ved planlægning af ny bebyggelse, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i områder med risiko for erosion, etableres foranstaltninger til sikring mod erosion. På kortet vises omfang og størrelse af kysterosion ved en 100-års stormflod i år 2120.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Kort der viser oversvømmelse (blå) og erosion (brun).

Inden for området kan der både ske oversvømmelse fra kysten og åen syd for.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet, for at imødekomme oversvømmelsesrisikoen. Ifølge Odder Kommunes Klimatilpasningsplan 2022 vil der ved en 100-årshændelse i år 2100 være oversvømmelse op til 2,54 DVR 90. DVR 90 er et højdesystem indført i 1990 af Kort- og Matrikelstyrelsen. DVR er en forkortelse for Dansk Vertikal Reference.

På denne baggrund stiller Odder Kommune krav om stormflodssikring til kote 2,87 m DVR 90 for ny bebyggelse, hvilket vurderes at være nok i forhold til at sikre imod havvandstandstigning og stormflod.

Kommuneplanen § 11a, 20 vandløb, søer og kystvande

Det er et mål i kommuneplanen, at der arbejdes for, at vandkvaliteten og de fysiske forhold i vandløb, søer og kystvande bliver så tæt på den naturgivne, uforurenede tilstand, som det er praktisk muligt under hensyntagen til de erhvervsmæssige interesser.

Der er indarbejdet som en retningslinje i spildevandsplanen og ved behandling af sager efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3, 4 og 5, at det sikres, at der sker den nødvendige beskyttelse af grundvandet, og at de målsætninger for vandløb, søer og kystvande, som fastsættes i vandplanerne, kan opfyldes.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for regnvandshåndtering. Regnvand skal primært nedsives på grunden. Der planlægges ikke for tiltag, der er i strid med retningslinjen.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Kort der viser anvendelse til vandløb, søer og kystvande (blå markering).

Kommuneplanretningslinjer for rekreative anlæg

Jf. Kommuneplanen gælder at Rekreative anlæg såsom hoteller, feriebyer og lignende skal fortrinsvis placeres i forbindelse med lokalcentre eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Der skal ved udformningen tages særlige hensyn til de landskabelige interesser og naturbeskyttelsen.

Placering af rekreative anlæg inden for kystnærhedszonen kan kun ske på baggrund af en særlig planlægningsmæssig begrundelse og skal altid ske i tilknytning til større sammenhængende bebyggelser eller anlæg, f.eks. campingpladser.

Der skal ved udformningen tages særlige hensyn til de landskabelige interesser og naturbeskyttelsen.

Området ligger omgivet af sommerhusområder og ligger derfor i tilknytning til større ferie- og fritidsbebyggelser. Badehotellet vil understøtte turismedestinationen og være med til at forlænge helårsturismen i området. Se også afsnittet om kystnærhedszonen, hvor der også redegøres for de landskabelige interesser og naturbeskyttelsen.

Området er ikke omfattet af § 3 områder. Se miljørapport/miljøkonsekvensrapport for redegørelse om bilag IV-arter eller afsnittet neden for.

Planhabitatbekendtgørelsen

Myndighederne skal sikre sig overholdelse af planhabitatbekendtgørelsens (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) principper:

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- Der må ikke vedtages planer som i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter kan skade internationale naturbeskyttelsesområders integritet
- Der må ikke vedtages planer der kan:
 - 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller
 - 2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.
- Beskyttelsen kan kun fraviges i helt særlige tilfælde.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Planområdet er ikke omfattet af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er fuglebeskyttelsesområdet F30 Kysing Fjord, som ligger 4,5 kilometer nord for planområdet. Nærmeste habitatområde er H52 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave, der ligger ca. 6 kilometer syd for planområdet.

På baggrund af afstanden til de nærmeste Natura 2000-områder, og da planen er af lokal karakter, vurderes det, at det kan udelukkes at planen vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områdenes integritet, herunder væsentlige påvirkninger af arter og naturtyper på udpegningsgrundlagene.

Bilag IV-arter

Odder Kommune har i forbindelse med processen for udarbejdelse af lokalplanen oplyst, at der er registreret arter af flagermus i det tæt beplantede område omkring planområdet, og at området vurderes at være et potentielt levested for flere arter af flagermus. Der er desuden observeret spor fra odder i brinkerne langs Spongså, som løber langs planområdet mod syd. Der er registreret marsvin i Saksild Bugt nær udløb fra Spongså. Alle arter af flagermus, marsvin og odder er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Marsvin

Støj i anlægsfasen kan potentielt forstyrre marsvin, der forekommer langs kysten umiddelbart øst for planområdet, hvor der ønskes etablering af en badebro med total længde på ca. 60 meter, og derfor er anlægsarbejdet direkte forbundet med selve kystvandende, hvori marsvin kan forekomme. Etableringen af badebroen vurderes dog kun at inddrage et ubetydeligt areal af Saksild Bugt, og vurderes samlet set ikke at have en betydning for området, som levested for marsvin. Støj fra anlæg af broen vil kun være midlertidigt, og en forstyrrelse af marsvin som følge heraf, vil derfor ligeledes kun være midler-

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

tidig. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at medføre risiko for individdrab af marsvin. En påvirkning af områdets økologiske funktionalitet for marsvin kan således udelukkes.

Odder

Odder vurderes potentielt at kunne påvirkes af forstyrrelser i forbindelse med anlægsfasen samt af forstyrrelser fra øget menneskelig aktivitet og færdsel i området. Støj i anlægsfasen kan potentielt forstyrre oddere, der forekommer i Spongså langs planområdets sydlige afgrænsning, hvor arten er registreret. Anlægsarbejdet foregår dog kun indenfor almindelig arbejdstid, hvor oddere raster skjult da de er nataktive, og der vil derfor ikke være en direkte forstyrrelse af fouragerende odder i Spongså, eller oddere der passere igennem åen. Ligeledes vil den øgede menneskelige aktivitet og færdsel i området forventeligt primært foregå i dagtimerne, og vurderes således ej heller at kunne bortskræmme oddere i de tidsrum, hvor de kan forventes at være aktive og passere i Spongså. Realisering af lokalplanen vurderes at ikke medføre risiko for individdrab af odder. En påvirkning af områdets økologiske funktionalitet for odder kan således udelukkes.

Flagermus

Der er lavet flagermusundersøgelser i forbindelse med planlægningen, da det ikke på baggrund af besigtigelser af området kunne udelukkes, at området rummer potentielt egnede yngle- og/eller rastested for flere arter af flagermus. To bygninger, som potentielt skal ombygges eller nedrives og fire træer er derfor yderligere undersøgt ved lytning med håndholdte og automatiske detektorer i yngleperioden (20. juni – 7. august) og i sensommeren (16. august – 15. september), i overensstemmelse med anvisningerne i den opdaterede bilag IV-håndbog.

Flagermus vurderes potentielt at kunne blive påvirket af fældning af træer, nedrivning eller renovation af bygninger, forstyrrelser fra lys, samt risiko for individdrab.

Placering af bygninger og træer, der er undersøgt ved lytning med detektor, fremgår af figuren nedenfor.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Placering af to bygninger og fire træer indenfor plan- og projektområdet, der ved besigtigelse ikke kunne udelukkes at udgøre potentielle yngle- og/eller rastesteder for flagermus.

Ved flagermusundersøgelserne blev der ikke observeret flagermus flyve ud fra de flagermusegnede træer, og der vurderes derfor ikke at være flagermus der benytter disse som yngle- og eller rastested. Fældning af træer vurderes derfor at medfører en lille påvirkning af flagermus. Det vurderes på baggrund af dette, at fældning af træer indenfor plan- og projektområdet kan udføres, uden at påvirke flagermus væsentligt. Det bemærkes dog, at træer med hulheder, spættehuller og lignende ikke må fældes i 1. november til 31. august.

Ved nedrivning af bygninger, eller ved udskiftning af tag eller større renovationer, vurderes der at være væsentlig risiko for beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og/eller rastesteder for flagermus. Baseret på flagermusundersøgelserne kan det ikke udelukkes at både vaskehuset og det gamle strandhotel kan udgøre yngle- og/eller rastesteder for flagermus. Lokalplanen fastlægger ikke, at der nødvendigvis skal ske hel eller delvis nedrivning af disse bygninger, men der er mulighed for renovation af bygningerne, herunder af tage. Såfremt taget f.eks. helt udskiftes på en eller begge bygninger, kan det således ikke udelukkes, at der sker skade på et yngle- og/eller rastested for flagermus, herunder også på individer.

Det vurderes således nødvendigt, at der forud for renovationsarbejder på bygningerne, eller delvis nedrivning heraf, etableres foranstaltninger til beskyttelse af flagermus. Dette kan opnås ved en såkaldt udslusning af flagermus fra bygningen. Udslusning må udelukkende ske i perioden 15. april – 15. maj, lige inden ynglesæsonens start, samt i perioden 15. august – 15. september, som ligger lige efter ynglesæsonen er slut, men før flagermus samles i vinterkolonier.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Hvis udslusning ikke er muligt, f.eks. hvis der er mange huller i bygningen eller store åbne partier, skal nedrivnings- eller renovationsarbejderne i stedet opdeles i etaper, hvor man første dag fjerner halvdelen af taget, næste dag fjerner resten af taget og sidste dag fjerner resten. For at sikre, at alle flagermus kan undslippe nedrivningen, og at unger ikke efterlades, kan denne metode også kun benyttes i perioderne 15. april – 15. maj eller 15. august – 15. september, enten før eller efter yngleperioden, men uden for perioden hvor flagermus samles i kolonier til vinterrast.

Idet planområdet er placeret i tilknytning til sommerhusområder, må det formodes at flagermus har mulighed for at finde tilsvarende muligheder for yngle- eller rastesteder i sommerhuse inden for rimelig afstand af planområdet. Da der ved lytninger med håndholdte detektorer blev observeret flagermus komme fra retning af sommerhusområdet mod nord, og da der i haverne ved sommerhusene umiddelbart uden for planområdet blev observeret jagende flagermus, vurderes det sandsynlig at der allerede forekommer flagermus i nogen af sommerhusene.

Såfremt disse foranstaltninger benyttes i forbindelse med nedrivnings- eller renovationsarbejder på vaskehuset og det gamle strandhotel, således at flagermus der tager ophold i disse bygninger kan finde nye yngle- eller rastesteder i nærområdet, vurderes lokalplanen at kunne realiseres uden at forringe områdets økologiske funktionalitet for flagermus, men at lokalplanens påvirkning af flagermus er lille, da der kun midlertidigt afspærres for adgang for flagermus til bygningerne, og da det vurderes at flagermus har rig mulighed for at indfinde sig andetsteds indenfor rimelig afstand af de berørte bygninger.

Etablering af lys, og potentiel forstyrrelse herfra, vurderes at medfører en ubetydelig påvirkning af flagermus. Da flere arter af flagermus er lysintolerante, men da lysets udbredelse afskærmes, vil kun udvalgte steder af terrænet i området oplyses. Det vurderes derfor, at områdets egnethed som yngle- og/eller rastested (i træer eller bygninger) ikke ændres som følge af etableringen af belysning i området, ligesom det vurderes at der fortsat vil være rig mulighed for fouragering for flagermus, i områder uden belysning.

Anlægsarbejdet vil foregå inden for almindelig arbejdstid, og dermed uden for den periode hvor flagermus er aktive, da alle arter af flagermus, er nataktive.

I forbindelse med nedrivning, renovation, udskiftning af tage m.v., på vaskehuset eller det gamle strandhotel, vurderes risikoen for individdrab at være ubetydelig, såfremt der benyttes udslusning af flagermus forud for nedrivnings- eller renovationsarbejdernes opstart. Det vurderes ikke, at de flagermusegnede træer inden for planområdet rummer flagermuskolonier, men det kan ikke med sikkerhed udelukkes, at enkeltindivider kan benytte træerne til dagsrast i perioder med

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

varmt vejr. Da træerne med hulheder, spættehuller og lignende strukturer kun må fældes uden for perioden 1. november – 31. august, er risikoen for individdrab minimal, da træerne har en størrelse, der vurderes ikke at kunne opretholde temperaturstabile forhold, hvorfor de kun i perioder med meget lune temperatur vil kunne fungere til dags-rast. Det vurderes derfor, at lokalplanen kan realiseres uden at medføre risiko for individdrab af flagermus og at risikoen for individdrab medfører ubetydelig påvirkning af flagermus og områdets økologiske funktionalitet herfor.

Øvrige fredede og/eller rødlistede arter

Da der ikke forekommer egnede yngleområder for padder (vandforekomster) indenfor eller nær planområdet (< 1 km), er det meget usandsynligt at padder forekommer her. Ligeledes er hverken fredede padder, krybdyr eller planter registreret inden for selve planområdet, hvilket også er gældende for de øvrige rødlistede arter. Det vurderes derfor, at risikoen for individdrab af padder, er meget lille. Derved vurderes en risikoen for individdrab at have lille påvirkning af områdets øvrige fredede og/eller rødlistede arter og disse bestande.

Øvrige bilag IV-arter vurderes ikke at blive på påvirket betydeligt af plangrundlaget og den efterfølgende realisering. Se den samlede vurdering og konklusioner i miljørapporten/miljøkonsekvensrapporten.

Naturbeskyttelsesloven

§ 3-områder - beskyttet natur

Planområdet omfatter ikke beskyttede naturarealer efter naturbeskyttelseslovens § 3. Syd for planområdet ligger et areal med beskyttet overdrev og nord for området ligger et areal med beskyttet hede.

Det vurderes, at disse arealer ikke berøres af planlægningen for området.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Kort der viser beskyttet natur. Lilla markering er hede og orange markering er overdrev.

Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø

Området har tidligere været udpeget som kulturmiljø, men dette er reduceret i kommuneplanen. Der står i gældende kommuneplan, at der i forbindelse med denne reduktion skal laves en SAVE-registrering af bygningerne. Der er foretaget en SAVE-registrering i forbindelse med planlægningen for området.

SAVE er en metode, der kan danne udgangspunkt for udpegning af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer. SAVE kan anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. SAVE undersøgelser kan give politikere og embedsmænd overblik over de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og være en hjælp, når der skal tages beslutninger om byudvikling, byomdannelse eller udvikles en arkitekturpolitik eller til oplysning af borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt.

Planområdet rummer i dag tre bygninger, der er SAVE-registrerede. Hovedbygningen er registreret med en SAVE-værdi på 2 (bygning 2 på kortet), køkkenfløjen (bygning 2 på kortet med bygningsoversigt fra BBR) og vaskehuset (bygning 4 på kortet med bygningsoversigt fra BBR) med SAVE-værdi 3. Øvrige bygninger på ejendommen vurderes ikke bevaringsværdige. Nedrivning af ikke bevaringsværdige bygninger kan derfor godt lade sig gøre uden en politisk behandling.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1



Bygningsoversigt fra BBR med bygningsnumre som også er angivet i FBB.

SAVE-værdi 1-3 regnes ifølge SAVE-metoden for en høj bevaringsværdi. Bygninger med SAVE-værdi 1 vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker. Bygninger med SAVE-værdi 2-4 omfatter ifølge metoden de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler inden for deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed. Jf. Kommuneplan 2021-2033 må ejendomme med SAVE-værdi 1 - 4 kun nedrives eller ændres efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen sikrer at hovedbygningen bevares og tilbageføres til sit oprindelige udseende. Derudover giver lokalplanen mulighed for at køkkenbygning påhæftet hovedbygningen samt vaskehuset kan ombygges eller nedrives og genopbygges under nærmere forudsætninger og vilkår, der sikrer at dette sker med respekt for det oprindelige anlæg. Mellem hovedbygningen og vaskehuset kan opføres en vinterhave/pergola/overdækning.

Jf. SAVE-registreringen er bebyggelsen udpeget bl.a. på baggrund af følgende værdifulde karakter:

Værdifulde karakter

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Badehotellet har klare historiske og arkitektoniske kvaliteter, der bør bevares og tilbageføres til dets oprindelige udseende. Nedrivning af de mere moderne tilbygninger, vil forstærke områdets historiske og miljømæssige udtryk. Der skal udarbejdes en plan for landskabsbevaring og en stillingtagen til bevoksningen, herunder en trærapport der bl.a. udpeger bevaringsværdige træer og beplantning.

Museumsloven

Moesgaard Museum er hørt i forbindelse med at afgrænsningsnotatet er sendt i høring til berørte myndigheder.

Museet har udført arkivkontrol med det formål at vurdere, om anlægsarbejdet vil medføre risiko for destruktion af væsentlige fortidsminder i form af spor af menneskelige aktiviteter, der er omfattet af museumslovens §27, dvs. strukturer, konstruktioner, bopladser, grave og gravpladser m.m.

Området er rent geologisk historisk interessant i den forstand, at der er tale om et gammelt marint forland, hvor der siden istiden er sket en vis form for lagtilvækst i form af marint sand. Samtidig har der i forhistorisk tid været en lavbundet fjordarm løbende parallelt med kysten. Dette lave, marine forland var i forhistorisk tid et ideelt sted til sommerbopladser, der da også er påtruffet arkæologisk flere gange (se figur neden for).



Kort fra 1842-1899, såkaldt høje målebordsblade. Lokalplansområdet arbitrært indtegnet som rød cirkel. Stenalderbopladserne ses at ligge dels på den østvendte skråning ned mod den tidligere fjordarm, (der i dag er vådbundsområde), dels på det marine forland, hvor også lokalplansområdet ligger.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Det drejer sig især om bopladser fra yngre jægerstenalder – se lokalitetsnummer -52, -53, -54, -55, -56 og 61.

Samtidig var det i forbindelse med udgravningerne tydeligt, at det ikke er tale om almindelige morænelersflader med et toplag af pløjemuld, men derimod marine sandlag og periodiske tørve- eller gytjelag afsat i perioder med oversvømmelse af arealerne. Det betyder både, at bevaringsforholdene kan være overordentlig gode, men også at der kan være væsentlige fortidsminder bevaret i lavere niveau end sædvanligt.

Det er derfor museets vurdering, at der forud for eller i forbindelse med gravearbejder bør udføres en arkæologisk forundersøgelse. Det er museets anbefaling, at der i god tid inden anlægsarbejdets start aftales rammer for og omfang af en eventuel forundersøgelse på baggrund af en vurdering af det helt konkrete anlægsarbejdes omfang og placering.

Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og Moesgaard adviseres, jf. museumsloven § 26.

Sommerhusloven

Hvis der til hotelvirksomheden er knyttet huse eller hytter, og disse udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejning af disse en tilladelse efter sommerhusloven.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen behandler ansøgninger om tilladelse til udlejning af hytter/huse, der er tilknyttet hotelvirksomhed.

Ved afgørelsen af, om der kan gives en tilladelse til udlejning af fritliggende hytter/huse, lægges der afgørende vægt på, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb, jf. § 1, stk. 5.

Ved hotelvirksomhed forstås, at:

- Der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- Gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- Der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- Der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der vurderer hvorvidt hotelbegrebet er opfyldt.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Ladestanderbekendtgørelsen

Forberedelse og etablering af ladestandere til elektriske køretøjer skal ske under hensyn til Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05.03.2020.)

Jordforureningsloven

De berørte matrikler er ikke omfattet af områdeklassificeringen og er heller ikke V1 eller V2 kortlagt.

Jordflytninger skal anmeldes, hvis jorden tilhører en af følgende kategorier:

- Forurenet jord som flyttes bort fra den ejendom, hvor den er opgravet (gælder også lettere forurenet jord uden for områdeklassificerede områder - den såkaldte klasse 2 jord).
- Jord der flyttes bort fra en kortlagt ejendom, hvor den er opgravet.
- Jord der flyttes bort fra en kortlagt del af en ejendom, hvor den er opgravet.
- Jorden stammer fra et areal, som anvendes som offentlig vej.
- Jorden stammer fra et godkendt modtageanlæg for jord (Gælder kun kommunens genbrugsplads).
- Jorden stammer fra et areal, der er omfattet af områdeklassificering i Odder Kommune.

En eventuel jordflytning skal anmeldes på www.jordweb.dk

Lov om miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr .4 af 03/01/2023) skal kommunen miljøvurdere planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved begrebet miljø forstås den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Lokalplanen muliggør et projekt, der er omfattet af miljøvurderingslovens Bilag 2, c) Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.

Det er vurderet at der skal laves en miljøvurdering af planen og af projektet, hvilket er udført som en fælles miljørapport og miljøkonsekvensrapport for plan og projekt.

Afgrænsningen har samlet set resulteret i, at miljøvurderingsrapporten skal omhandle følgende miljømønstre:

- **Biologisk mangfoldighed, fauna og flora** (anlægs- og driftsfase)

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- o Bilag IV-arter
 - o Udpegning af Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
 - o Udpegning af Økologiske forbindelser
 - o Udpegning af Lavbundsjorder
- **Befolkningen og menneskers sundhed** (anlægs- og driftsfase)
 - o Trafikale forhold (Trafikafvikling og sikkerhed)
 - o Trafikale forhold (Vejstøj)
- **Vand**
 - o Udpegning af Lavbundsjorder (emnet behandles under Biologisk mangfoldighed, fauna og flora – Udpegning af lavbundsjorder)
- **Materielle goder**
 - o Trafik på vejnettet (emnet behandles under Befolkningen og menneskers sundhed – Trafikale forhold)
- **Landskab og visuelle forhold** (driftsfase)
 - o Landskabelige og visuelle forhold i kystlandskabet.

Miljørapport/miljøkonsekvensrapport er vedlagt som Bilag 3 til lokalplanen.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder, jf. de til enhver tid gældende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledninger.

Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udearealer (de primære opholdsarealer).

Lokalplanens område er udlagt til rekreativt og offentligt område til hotel og feriehytter, hvor der derfor kan forekomme mange forskellige aktiviteter. Af potentielle støjkloder er trafikstøj til og fra området, støj i forbindelse med varelevering og støj fra hotellets gæster.

Trafik til området går ind under vejstøj og varelevering og støj fra gæster går ind under virksomhedsstøj.

Menneskeskabt støj

I praksis måles sjældent støj fra mennesker, men hvis det vurderes,

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

at der er tale om en væsentlig gene, vil en eventuel støjgene kunne reguleres gennem etablering af afbødende foranstaltninger. Generelt gælder, at for alle støjende aktiviteter er det en fordel, hvis der kan skabes afstand til beboelse/støjfølsom anvendelse eller foretages skærmende foranstaltninger.

Jf. Håndbog for Miljø og Planlægning fremgår det at feriecentre med udendørs fritidsanlæg skal placeres i en klasse 5, men dette er ikke sammenlignelig det aktuelle projekt. Det betyder, at den anbefalede afstand fra feriecentre til støjfølsom anvendelse er 150 m afhængig af antal og placering af udendørs fritidsanlæg. Man kan dog planlægge for afdæmpende foranstaltninger, sådan at generne fra virksomheden dæmpes så meget, at de kommer ned i en miljøklasse 3. Her er den anbefalede afstand 50 m.

For badehotel og feriehytter ligger de forventede støjende aktiviteter fra mennesker midt på grunden indendørs i spa- og wellnessbygningen, i restauranten placeret i hovedbygning og evt. vaskehus og i hotelfløj, hvor flere mennesker bor og færdes. Der planlægges ikke for større udendørs aktivitets- eller legeområder inden for området jf. henvisningen i Håndbog for miljø og Planlægning.

Der vil kunne forekomme mindre støjende aktiviteter fra feriehytterne, som ligger tæt på nabobebyggelsen, men her vil det være et mindre antal mennesker, der kan samles i en hytte eller på terrassen ved hytten. Hytterne ligger med en afstand til skel på min. 8,5 m-10 m og den korteste afstand mellem hytter og sommerhuse ligger på min. ca. 15-18 m. Ved de eksisterende sommerhuse er afstanden mellem de enkelte sommerhuse nogle steder ca. 5,5 m.

Hovedbygning med spabygning og hotelfløj, hvor evt. menneskeskabt støj primært vil komme fra, ligger med en afstand til nabobebyggelse på min. 70-100 m. Det vurderes, at der med de tiltag, der er lavet med afstand til skel, at byggeriet er koncentreret midt på grunden, samt at der ikke planlægges for større udendørsaktiviteter, at der er taget højde for den evt. menneskabte støj, og derfor er det ikke nødvendigt med yderligere afbødende tiltag som støjskærm eller lign. De aktuelle støjklender vil bestå af støj fra mennesker, der benytter de udendørs spaenheder samt på arealerne på terrasser og lign. Dette er mindre enheder og ikke større udendørsaktiviteter placeret centralt på grunden, og derfor vurderes de ikke at være større udendørsaktiviteter, der påvirker mærkbart med støj.

Virksomhedsstøj

Varelevering til området sker midt på grunden ved hovedbygningen væk fra naboer. Det er også her der vil være afhentning af linned fra hotelværelser mv. Det vurderes at denne varelevering sker uden større støjpåvirkning, da det er relativt lille omfang, og derfor vurderes der ikke at være problemer med virksomhedsstøj.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Neden for ses grænseværdierne for virksomhedsstøj. Området skal overholde grænseværdier for sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder, punkt 6 i tabellen. Dvs. at grænseværdierne, der skal overholdes: man-fre fra 7-18 og lørdag fra 7-14 40 dB og mandag-fre fra 18-22 og lør 14-22 og søn- og helligdage 7-22 35 dB. Alle dage fra 22-7 er grænseværdien ligeledes 35 dB.

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

Områdetype (faktisk anv.)	Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og industriområder		70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder		60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)		55	45	40
4. Etageboligområder		50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse		45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder		40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3			
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3			

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Tabel fra vejledningen, der viser grænseværdierne for virksomhedsstøj.

Trafikafvikling

Odder Kommune har gennemført trafiktællinger i pinsen 2024 på Christian Petersens Vej hhv. øst for krydset ved Strandparksvej og vest for krydset ved Posmosevej.

Der er udarbejdet en fremskrivning af trafikken, som et nyt hotel med denne kapacitet vil generere. Det vil primært være langs adgangsvejen, der vil være øget trafik samt på den tilstødende del af Chr. Petersensvej.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Årsdøgntrafikken vil med den robuste beregningsmetode ligge på ca. 190 køretøjer. Det bemærkes, at den eksisterende trafik til og fra planområdet vil forsvinde, idet parkeringspladserne fremadrettet reserveres til planområdets brugere. Dette er mere end en fordobling i forhold til den eksisterende situation (ÅDT i 2024 på 83 køretøjer). 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.

Odder Kommune har planer om at etablere nye offentlige parkeringspladser langs Chr. Petersens Vej vest for Posmosevej.

Projektet vil medføre en øget trafikmængde, men det vil ikke medføre problemer med afvikling af trafikken i området. Selvom trafikken både set over hele året og i spidsperioderne øges noget i forhold til dagens situation, er der stadig tale om små trafikmængder.

Etablering af hastighedsdæmpende tiltag på strækningen øst for Strandparksvej vil kunne medvirke til at sikre, at de trafikanter, som i dag kører væsentligt hurtigere end gennemsnittet, vil reducere hastigheden, hvilket igen vil forbedre trygheden for de bløde trafikanter på strækningen.

Læs yderligere om vurdering af trafikforholdene i miljørapporten/miljøkonsekvensrapporten.

Støj fra vejtrafik

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj fremgår af vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og er gengivet i nedenstående tabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og den forventes ikke at have negative helbredseffekter.

Områdetype	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	53
Boligområde, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	58
Hoteller, kontorer mv.	63

Tabel om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj Lden i dB.

Som det ses i tabellen, skal sommerhusområde og rekreativt område overholde støjgrænse på 53 dB, dvs. at støjgrænsen til det tilstødende sommerhusområde skal overholde denne grænse.

Der er anvendt trafikmængder og målte gennemsnitshastigheder jf. trafiktællingerne.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Støjen er beregnet i afstand på 4 m fra vejmidte, der vurderes at svare til afstanden til de nærmeste matrikelskel langs vejen. Beregningshøjden er sat til 1,5 m over terræn, svarende til den højde for hvilken de vejledende grænseværdier for udendørsarealer er gældende.

Resultatet af overslagsberegningerne fremgår af nedenstående figur – henholdsvis for dagens situation (Før) og efter udbygning af planområdet (Efter).



Overslagsberegning af støj fra vejtrafik før og efter udbygning af planområdet.

Samlet vurderes påvirkningen af støj fra vejtrafik at være middel.

For vejstrækningen vest for Strandparksvej vil der forventes en ikke hørbar forøgelse af støjen med ca. 1 dB, men støjniveauet vil være tæt på Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi (53 dB). For vejstrækningen øst for Strandparksvej vil der forventes en hørbar forøgelse af støjen med ca. 3 dB, men støjniveauet vil være lavere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi.

Det bør dog bemærkes, at såvel de beregnede støjniveauer som grænseværdier angives som en gennemsnitsværdi over hele døgnet, og er som sådan måske ikke et korrekt udtryk for den gene der vil kunne opleves som følge af øget trafik på en vej med meget begrænset trafik – og specielt i et sommerhusområde. Der er i Danmark ikke vedtaget grænseværdier eller metoder for bestemmelse af øjebliksniveauer (maksimalniveauer) af støj fra vejtrafik.

Lugt

Funktioner, der er knyttet til hoteldriften, og som potentielt kan give anledning til lugtgener, eksempelvis i form af pool med klorvand eller køkken, etableres i bygninger med ventilation, og vurderes ikke at være af et omfang, der kan afstedkomme væsentlige lugtgener.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Servitutter

Der er tinglyst 4 servitutter inden for området. Der er ingen af servitutterne, der er i strid med lokalplanen. Servitutterne omhandler færdselsret mv, ret til at tage grus og tang fra forstranden, om vejens vedligeholdelse og om byggelinjer mv. Servitutten om byggelinjer kan aflyses, da den er erstattet af gældende strandbeskyttelseslinje.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Opmærksomheden henledes på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Terrænregulering

I delområde 1 må der omkring nye bygninger etableres plinte, så soklen forhøjes og i delområde 2 må hytterne stå på pæle. Dette for at sikre at bebyggelse etableres i min. kote 2,87. Generelt må der kun terrænreguleres +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, dog må der ved parkeringsområdet etableres terrænregulering på op til 1 m i form af en forhøjning mod nabobebyggelsen, for at sikre mod reflekslys fra billygter. Denne afskærmning kan også være en kombination af forhøjning og afskærmende beplantning.

Der må kun ske terrænregulering i delområde 3 til tilpasning af stier og vejareal mv. Dette kræver en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke foretages ændringer i terræn nærmere end 2 m fra vandløbets øverste kant. Terrænregulering nærmere Spongså end 8 m kræver en tilladelse fra Odder Kommune.

Badebro

Der ønskes opført en badebro ud for badehotellet, som kan benyttes af badehotellets besøgende og offentligheden generelt. Oprindeligt har der tidligere på dette sted været en badebro. Det vil være nærliggende at placere en badebro på dette sted, da stedet rummer flere stiforbindelser ind over grunden.

Badebroen udformes i træ, der står på stolper med vandgennemstrømning under åen. Badebroer reguleres efter BEK nr. 232 af 12/03/2007. Bekendtgørelse om bade- og badebroer. Odder Kommune er myndighed på badebroer, hvor der er vandgennemstrømning under broen, og der skal gives tilladelse til broen, da broen ligger på søterritoriet uden for lokalplanområdet. Den del af badebroen, der hæfter på land kræver også dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Brandredning

Illustrationsplanen er screenet for brand. Der gælder generelt, at alt bebyggelse på matriklen skal følge BR18 Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand, Kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder.

Brandredning fra bygninger i mere end 1 etage kan ske med brug af håndstiger. Som tilkørselsvej benytter redningsberedskabets adgangsgangen til området, hvor det vil være muligt at parkere foruden brug af parkeringspladsen. Indsats ydes ved slangudlængning med slanglængder som overholder hhv. maksimalt 80 m og 120 m. Hvor der fraviges fra BR18 Kapitel 5: Redningsberedskabets, inddrages det lokale redningsberedskab til afklaring af ITUT forhold.

Bæredygtighed

Det er Kommunalbestyrelsens målsætning, at gøre Odder Kommune til en grøn kommune bl.a. ved at formindske energiforbruget. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Kommunalbestyrelsen vil også gerne gennem planlægningen inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Bygninger kan placeres og udformes, så solen kan udnyttes som supplement til opvarmning uden brug af komplicerede anlæg. Passiv solvarme kan reducere energiforbruget til opvarmning betydeligt. Såvel inde som ude kan der anvendes lavenergibelysning. Tilsvarende kan hårde hvidevarer m.v., der har et lavt energiforbrug, være med til at nedbringe energiforbruget.

Affald, vandforsyning og spildevandsrensning har også betydning for den miljøbelastning, de enkelte bygninger medfører. Anvendelse af gode byggematerialer, der skaber sunde bygninger, har generel betydning for sundhedstilstanden.

Mange foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling.

Odder Kommune har udarbejdet en vejledning om "Boliger og byøkologi - idéer og vejledning". Vejledningen informerer om en række grundlæggende miljøvenlige muligheder, som bygherrer opfordres til at medtage i byggeri af bolig.

Der gives konkrete anvisninger om bygningers indretning, konstruktioner og materialer, om vand-, el- og varmeinstallationer og æstetisk kvalitet m.m. Vejledningen kan ses på Odder Kommunes hjemmeside og udleveres ved henvendelse på rådhuset.

Vi er alle med til at belaste miljøet. Ved at følge idéerne i vejledningen bringes udviklingen nogle vigtige skridt i den rigtige retning mod et mere miljøvenligt og bæredygtigt samfund.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Tilgængelighed

Den fysiske tilgængelighed er en nødvendig forudsætning for deltagelse i sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter i samfundet. Det er vigtigt, at gældende regler bliver overholdt, så der ikke fortsat sker en tilgang af nyt ikke tilgængeligt byggeri og anlæg.

Bygherre og rådgivere er forpligtet til at sikre, at alle byggelovgivningens krav om tilgængelighed for alle er opfyldt i det enkelte projekt. Forpligtelsen gælder også i ansøgninger om byggetilladelse og anmeldelser.

Tilgængelighedskravene har samme juridiske gyldighed som f.eks. kravene til konstruktioner og brandsikkerhed. Det vil sige, at overholdelse af tilgængelighedskravene skal påses i byggesagsbehandlingen.

Lovgivningens krav er minimumskrav. Bygherre og rådgivere opfordres til at gå endnu videre, f.eks. ved at benytte Dansk Standard 3028.

Formålet med tilgængelighedskravene i lovgivningen er at sikre, at ingen udelukkes fra at kunne færdes ved egen hjælp. Det gælder på de ubebyggede arealer og adgangsarealerne. Det gælder inde i bygninger mellem etager og i rum m.m., og det gælder muligheden for at komme hurtigt ud af bygninger - flugtveje.

Kravet om niveaufri adgang i bygningsreglementet paragraf 49 fra parkeringsplads til hytternes indgange udfordres af, at hytterne placeres over terræn med skruefundamenter, for at beskytte træernes rodnet mest muligt samt sikre imod stormflod til kote 2,87. Hytterne placeres i varieret højder over terræn med en adgangstrappe på få trin op til hytternes indgangsdør. Adgangsveje og stier frem til hytterne udføres som faststampet grussti, men vil ikke som udgangspunkt kunne leve op til tilgængelighedskravene. Grusstier vil blive sneryddet og holdt tilgængelige i en bredde på min. 1,3 meter iht. bygningsreglementet og belyses for god tilgængelighed. Hvis der opstår udfordringer med tilgængelighed til hytterne for kørestolsbruger eller gangbesværet, vil det løses på stedet med en flytbar rampe. Der vil blive opført hotelværelser med tilgængelig indretning iht. bygningsreglementet paragraf 233 og i antal som angivet i paragraf 235. Omkring bevaringsværdige bygninger vil der på bedst mulig vis udføres niveaufri adgang i det omfang, at det ikke skæmmes områdets funktion eller de bevaringsværdige bygningers arkitektur. Adgangsvejen i området vil blive anlagt med fast belægning, og der etableres HC-parkeringspladserne efter forskrifterne nær hotellets hovedindgang.

Teknisk forsyning

Elforsyning

Der henvises til det liberaliserede el-marked.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Vandforsyning

Området er omfattet af Odder Kommunes vandforsyningsplan. I vandforsyningsplanen er lokalplanområdet medtaget under Dyngby Strands Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Odder Kommune.

Området er udlagt til individuel opvarmning og opvarmes i dag af et pillefyr. Der planlægges for at området i fremtiden skal opvarmes via pillefyr eller fjernvarme. Der er fjernvarme udlagt til det nærliggende sommerhusområde og derfor vil det være muligt at området forsynes med fjernvarme på længere sigt.

Der er forbud mod etablering af el-varme i området.

Kloakforsyning

Lokalplanen er omfattet af Odder Kommunes Spildevandsplan.

Området skal fortsat Spildevandskloakeret. Kloakering skal ske i henhold til gældende regler for afledning af spildevand inden for spildevandsplanens område.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Lokalplanbestemmelser

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for ny bebyggelse til hotel og fællesfaciliteter som reception, undervisnings-, konference-, og eventlokaler, spa- og wellness, restauration/ café, mindre butik, vinterhave/pergola/overdækning og parkering og lignende.
- at give mulighed for etablering af nye feriehytter,
- at give mulighed for mindre anlæg og lign. inden for strandbeskyttelseslinjen,
- at styrke helårsturismen i området igennem en større variation af overnatningsmuligheder,
- at fastlægge ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god landskabsmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning under størst mulig hensyntagen til bevaringsværdige bygninger og kystlandskabet,
- at bevare den oprindelige bevaringsværdige hovedbygning samt sikre, at de to øvrige SAVE-registrerede bygninger, kun kan ombygges eller nedrives og genopbygges under nærmere forudsætninger og vilkår, der sikrer at dette sker med respekt for det oprindelige anlæg.
- at bevare særligt udpeget beplantning for at sikre en grøn karakter med tæt beplantning og mere lysåbent kystlandskab med plæne samt strandklit fastholdes,
- at ny bebyggelse og anlæg sikres mod stormflod ved fastsættelse af min. gulvkoter.
- at sikre at feriehytterne ikke kan udstykkes som enkelte sommerhuse.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikelkort og omfatter matrikel 9b, Saksild By, Saksild samt alle parceller, der efter den *(dato for lokalplanforslagets offentliggørelse)* udstykes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder 1, 2 og 3, som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til rekreative og offentlige formål i form af ferie og fritidsanlæg med hotel og fællesfaciliteter som reception, undervisnings-, konference-, og eventlokaler, spa- og wellness, restauration/ café, mindre butik, vinterhave/pergola/overdækning og parkering, vejadgang, stier og lignende. Der kan etableres feriehytter og én bolig til bestyre og andre med lignende tilknytning til hotelfunktionen.

Delområde 1

- 3.2 Delområde 1 udlægges til hotel i form af eksisterende bevaringsværdige bygninger og ny bebyggelse. Der må etableres fællesfaciliteter som reception, undervisnings-, konference-, og eventlokaler, spa- og wellness, restauration/ café, mindre butik, vinterhave/pergola/overdækning, haveanlæg og parkering, vejadgang og lignende inden for delområdet.

Der må etableres kælder under spabygning, køkkenbygning og vaskehus.

Der må etableres mindre butik i tilknytning til hotellet til udvalgsvarer og dagligvarer til områdets lokale forsyning, hvor den enkelte butik maks. må være 50 m². Der kan maksimalt etableres 50 m² til butiksformål inden for området.

Delområde 2

- 3.3 Delområde 2 udlægges til rekreativt område med tæt beplantning. Der må etableres feriehytter (hotel), skure til opbevaring, pillefyr og lign. samt parkering, vej og manøvrearealer inden for delområdet.

Delområde 3

- 3.4 Delområde 3 udlægges til rekreativt område og er omfattet af strandbeskyttelseslinje. Det er kun muligt at etablere mindre anlæg til leg, ophold eller lign, stibro i træ, terrasse og lign. samt

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

vejadgang med stolper og låger, leg og ophold og den del af badebroen, der hæfter på land inden for delområdet¹.

Fællesbestemmelser

- 3.5 Der må etableres mindre anlæg til leg og ophold, skiltning samt stier inden for området.
- 3.6 Der kan opføres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning - såsom transformerstationer, mindre bygninger til områdets drift og forsyning inden for delområde 1 og 2.

4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske udstykning inden for området ud over til tekniske anlæg til områdets forsyning.²

5 Vej- og stiforhold

Veje

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Chr. Petersensvej, som i princippet vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse.
- 5.2 Der udlægges areal til veje med en beliggenhed som i princippet vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse.
- 5.3 Fordelingsvejen A-A udlægges i en bredde af min. 6,5 m med min. 5,5 m kørebanebredde. Vejen skal etableres med fast belægning som f.eks. asfalt, faststampet grus eller lign.³
- Veje B-B skal udlægges i en bredde af min. 6,5 m med min. 5,5 kørebanebredde. Vejen skal etableres med permeabel belægning som f.eks. grus, græsarmering eller lign.
- 5.4 Ved sti- og vejtilslutninger skal sikres de nødvendige oversigtsarealer.
- 5.5 Ved vejadgangen med en placering i princippet som vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse, må etableres markering fx. med murstolper med låger⁴.

Stier

¹ Alle tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen kræver dispensation herfor fra naturbeskyttelseslovens § 15.

² Hytterne kan ikke udstykkes som enkelte sommerhuse.

³ Vejen skal benyttes til brandredning.

⁴ Det er ikke hensigten at området indhegnes, men det skal fremstå som en markering af ankomsten til området.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 5.6 Stiforbindelser *a-a, b-b, d-d, e-e, f-f og g-g* skal sikres, i princippet som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Eksisterende stier, som vist på kortbilag 2 – Arealanvendelse, skal bibeholdes i en belægningsbredde på min. 1 meter.

Nye stier skal udlægges i min. 2 meters bredde med en belægningsbredde på min. 1,5 meter.

Stier skal fremstå med græs, sand eller faststampet grus⁵.

- 5.7 Sti c-c skal udlægges i min. 2 meters bredde med en belægningsbredde på min 1,5 meter og skal etableres med fast belægning, herunder faststampet grus.

Sti c-c skal fremstå tilgængelig for alle.

- 5.8 Sti h-h skal udlægges i min. 2,5 meters bredde med en belægningsbredde på min. 2 meter, da den ud over stiadgang også skal fungere som serviceadgang for hytterne. Stien skal etableres med faststampet grus, græs eller lign.⁶

- 5.9 Ved stiadgangen d-d mod syd ved Spongsvej må etableres markering af ankomsten fx. med murstolper med låge med en placering, som i princippet som vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse⁷. Det skal sikres ved indsnævring eller lign., at sti d-d etableres, så køretøjer ikke kan passere til Spongsvej.

- 5.10 Derudover må anlægges flere rekreative stier i området. Disse skal fremstå som trampestier evt. med sandunderlag.

Parkering

- 5.11 Parkering skal etableres på terræn, som i princippet vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse.

Der skal udlægges manøvreareal ved parkeringspladserne i henhold til vejreglerne.

- 5.12 Der skal etableres parkeringspladser svarende til:

Hotel.....1 p-plads pr. værelse

Restaurant, butik, mv.....1 p-plads pr 50 m²

P-pladserne skal have mål på min. 2,5 x 5 m.

⁵ Heraf udgør sti a-a, b-b, c-c og d-d eksisterende stier.

⁶ Når der foreligger et færdigt vejprojekt skal det fremsendes til Odder Kommune til godkendelse.

⁷ Det er ikke meningen, at området indhegnes, men det skal fremstå som en markering af ankomsten til området.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Der skal indrettes mindst to p-pladser til handicapbil med mål på min. 3,5 x 5 m.

Der indrettes mindst to p-pladser til handicapbus med mål på min. 4,5 x 8 m med mulighed for udstigning til fast belægning. Ved længdeparkering skal der være min 2 meter manøvreareal i begge kørselsretninger.

Disse HC-pladser skal placeres nær badehotellets hovedindgang, i princippet med placering som vist på Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

5.13 Parkeringspladser skal etableres med permeabel belægning som faststampet grus, græsarmering eller lign.

5.14 Parkeringspladser skal forberedes til etablering af ladestandere jf. ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05.03.2020).

Vendeplads

5.15 Der skal etableres vendemulighed, for renovation eller lign., som i princippet angivet på Kortbilag 2 – Arealanvendelse.

6 Ledningsanlæg og belysning

6.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler/fremføres under terræn.⁸ Dog må anlæg til håndtering af regnvand udføres som åbne render, regnvandsbede og lignende.

6.2 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som parkarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 4,5 m. Lyskilden skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau. Dog må bygningsfacader i delområde 1 belyses udefra eller påsat bygningerne med dæmpede, ikke blændende spots som effektbelysning af arkitekturen.

6.3 Belysning af stier må være med pullertbelysning eller lign. lav belysning med en lyspunktshøjde på maks. 1,5 m.⁹

7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

7.1 De bevaringsværdige bygninger er udpeget på Kortbilag 2 – Arealanvendelse og består af hovedbygning (bygning A/ bygge-

⁸ Placeres så træernes rodnet beskyttes mest muligt.

⁹ Ikke alle stier i området vil være belyste, da det er en kvalitet at nattehimlen kan opleves.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

felt A), køkkenfløj (bygning B/ byggefelt B) og vaskehus (bygning C/ byggefelt C). Senere tilbygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige.

- 7.2 Hvis hovedbygningen på grund af stormfald, brand, svampeangreb eller gennemgribende forfald umuligt kan reddes og bringes i forsvarlig brugbar stand, og dermed må nedrives kræver det Kommunalbestyrelsens tilladelse.
Hovedbygningen må kun etableres som genopførelse af bygningen med samme placering, længde, bredde, facadehøjde og taghældning, som den oprindelige bygning. Ved genopførelse skal den opføres i samme stil og materialer som den oprindelige hovedbygning.
- 7.3 De to bevaringsværdige bygninger; køkkenbygning og vaskehus (bygning B/ byggefelt B og bygning C/ byggefelt C), må nedrives og/eller ombygges i overensstemmelse med lokalplanen uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Administrationsgrundlaget er den til enhver tid gældende SAVE-registrering af den enkelte bygning¹⁰.
- 7.4 Erstatningsbyggeri for de to bevaringsværdige bygninger; køkkenfløj (bygning B/ byggefelt B) og vaskehus (bygning C/ byggefelt C) skal opføres med samme placering og form som den oprindelige bebyggelse, dog jf. §§ 7 og 8, hvor bygninger kan fremstå med mindre ændringer i størrelse og arkitektur.
- 7.5 Bruttoetagearealet må ikke overstige 4.200 m² for området samlet set¹¹.
- Der kan ikke benyttes fradrag i henhold til BR18 §455 stk. 4, litra 3 i forbindelse med udregning af bruttoetageareal.
- 7.6 Bruttoetagearealet inden for de enkelte delområder må maks. udgøre:
Delområde 1: 2.800 m²
Delområde 2: 1.400 m²
- Delområde 1*
- 7.7 Spa og wellness bygning (byggefelt E), køkkenfløj (Byggefelt B) og vaskehus (byggefelt C) må fremstå med kælder.
- 7.8 Det bevaringsværdige vaskehus må udvides mod øst med et orangeri på maks. 100 m² sammenlagt op til 250 m² (byggefelt C).

¹⁰ Nedrivning af eksisterende bygninger, må først foretages efter gennemgang af en fagperson for at sikre, at bygningen ikke er bosted for flagermus.

¹¹ Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 9.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Den bevaringsværdige køkkenfløj (byggefelt B) må udvides i grundplan primært mod vest op til maks. 200 m².

Der må opføres en vinterhave/pergola/overdækning imellem de bevaringsværdige bygninger (hovedbygning og vaskehus) (byggefelt I). Vinterhave/pergola/overdækning må maks. udgøre 70 m².

Der må opføres mindre bygninger og anlæg til udendørs spa, terrasse mv. inden for (byggefelt H). Bygninger til udendørs spa må maks. udgøre 50 m² i alt.

Delområde 2

7.9 Der må maks. etableres 15 hytter inden for byggefelt G og maks. 5 hytter inden for byggefelt F. Max 10 af det samlede antal hytter må være mellem 50 m²-58 m². De sidste 10 hytter skal være under 50 m². Ingen hytte må overstige 58 m².

7.10 Inden for byggefelt G må desuden etableres sekundær bebyggelse i form af skure til f.eks. pillefyr og opbevaring samt transformerstation med et maksimalt omfang på op til 225 m².

Delområde 3

7.11 Det er kun muligt at opføre mindre anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen til fx. leg eller ophold, stibro i træ, terrasse og lign. samt vejadgang med stolper og låger og den del af badebroen, der hæfter på land inden for delområdet.

Placering

7.12 Bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelt som vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse.

Derudover kan der placeres mindre anlæg til leg og ophold, markering af ankomsten med murstolper med låge og lign. mindre anlæg uden for byggefeltene.

7.13 Bebyggelse til hotelværelser skal placeres inden for byggefelt A og D.

7.14 Servicefunktioner som spa og wellness skal placeres inden for byggefelt E og udendørs spa inden for byggefelt H.

7.15 Servicefunktioner som restauration/ café og butik skal placeres i stueplan inden for byggefelt A, C og/eller E.

7.16 Vinterhave/pergola/overdækning skal placeres inden for byggefelt I.

7.17 Feriehytterne inden for byggefeltene F og G skal placeres i en samlet opstilling og med en afstand på minimum 5 meter og

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

maksimalt 6 meter mellem de enkelte hytter. Dog adskilt af stien h-h og adgangsvejen A-A.

- 7.18 Fælles terrasse øst for hovedbygningen skal placeres inden for det udlagte areal hertil, i princippet som angivet på Kortbilag 2 – Arealanvendelse¹².

Altaner og altangange/balkon

- 7.19 Der må placeres udvendige adgangsveje (altangang) til hotelværelser eller fritstående trapper på den vestlige, nordlige og sydlige facade af bygninger inden for byggefelt D. På alle facaderne inden for byggefelt D må der etableres altaner. Altaner og altangange skal placeres inden for byggefeltet.

Højder

- 7.20 Ny bebyggelses gulvkote skal opføres i min. 2,87 m DVR 90 af hensyn til sikring mod oversvømmelse fra stormflod. Dog må bygning til spa og wellness, køkkenfløj og vaskehus fremstå med kælder.
- 7.21 Bebyggelsens etageantal, højder og facadehøjder må maksimalt opføres som angivet i tabellen neden for og med følgende taghældninger. Den angivne maksimale bygningshøjde er bygningens ydervæg eller tagflade/kip målt fra terræn for nye bygninger, der ikke står på pæle. For hytterne måles det fra overkant af gulv. Højderne er uden evt. tekniske anlæg i form af ventilation.

Delområde 1	Etageantal	Højde i m	Facadehøjde	Taghældning
Byggefelt A (hovedbygning)	2	10,5 m	7,8 m	Som eks. taghældning
Byggefelt B (køkkenfløj)	1	6,5 m	3 m	Som eks. taghældning
Byggefelt C (Vaskehus)	1	7 m	3 m	Som eks. taghældning
Byggefelt D (værelser)	2	10 m	6 m	25-35 grader
Byggefelt E (spa og wellness)	1	6 m	4 m	25-35 grader
Byggefelt H (Udendørsspa)	1	4 m	3 m	0

¹² For den del af terrassen, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, skal der søges om dispensation ved Kystdirektoratet.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Byggefelt I (Vinterhave/pergola/overdækning)	1	3 m	3 m	0 eller 25-35
Delområde 2				
Byggefelt F	1,5 etage (med udnyttet tagetage)	5 m	5 m	0 eller 30-40
Byggefelt G	1,5 etage (med udnyttet tagetage)	5 m	5 m	0 eller 30-40
Skure	1 etage	5 m	5 m	0 eller 25-35

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

Byggefelt A – Hovedbygningen

Formudtryk

- 8.1 Ved ombygning/renovering skal hovedbygningen fremstå som en solitær bygning (kun med tilbygning i form af køkkenfløj bag til mod vest og evt. påhæftning af vinterhave/pergola/overdækning til vaskehuset). Hovedbygningen skal fremstå som oprindeligt symmetrisk opbygget med to tårne og et midterhus bundet sammen af altangang/balkon og veranda mod øst.

Materialer

- 8.2 Ved udskiftning af bygningens facader skal de fremstå i lys glatpudset mur med bevaring af facadeudsmykninger. Hovedbygningens facade mod øst skal fremstå pyntet som oprindeligt med gesimser, murbryn og border farvelagt.
- 8.3 Ved udskiftning af verandaen/balkonen skal den fremstå i træ i hvid, sort eller træets naturlige farve med værn og søjler i udtryk som den oprindelige veranda.
- 8.4 Ved udskiftning af bygningens vinduer og døre skal deres placering gives en fast vinduesrytme og fremstå med vinduer med mørke rammer og med sprosning lig de oprindelige vinduer og døre, i princippet som vist på illustrationerne i redegørelsen. Vinduesrammer skal fremstå i træ i mørk farve. Vinduer og døre kan placeres som de fremstår i dag eller tilbageføres til det oprindelige, og samlet set skal bygningen fremstå tilbageført.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 8.5 Ved udskiftning af dørene skal der sikres døre til terrassen fra spisesal og fra tårnstuerne i stueetagen og på 1. sal til balkonen. Den oprindelige indgangsdør fra syd må isættes en ny indgangsdør, der fremstår som trædør uden vinduer og fravige den oprindelige indgangsdørs udseende.
- 8.6 Ved udskiftning af tag skal det fremstå som et helvalmet 'telhtag' med en hældning som oprindeligt¹³ og beklædes med skiffer som oprindeligt. Der må ikke etableres kviste eller tagvinduer på bygningen, som ikke var der oprindeligt.
- 8.7 Ved udskiftning af ventilation skal det enten integreres i taget eller ved etablering som skorstene, der passer til bygningens proportioner, form og materialer. Hvis der etableres flere skorstene skal de syne, så de er placeret symmetrisk på bygningen, og så de følger resten af bygningens symmetri.
- 8.8 Der må tilføjes en ny terrasse mod øst som angivet på Kortbilag 2 – Arealanvendelse. Terrassen skal fremstå som trædæk, der etableres let hævet på terræn eller i form af fliser i beton, tegl eller lign.¹⁴

Byggefelt B – Køkkenfløjen

Formudtryk

- 8.9 Ved nyopførelse af bygningen skal bygningen sammenbygges med hovedbygningen og respektere hovedbygningens bevaringsværdige arkitektur og ikke bryde med dens gesimsbånd, vinduer eller anden facadeudsmykning. Sammenkoblingen skal etableres som en let konstruktion f.eks. udført i glas. Bygningen skal opføres i samme terrænkote som den oprindelige.

Ved ombygning af den eksisterende køkkenbygning må bygningen fremstå, hvor hele køkkenbygningens endegavl støder direkte op mod hovedbygningens facade, som den oprindeligt er bygget.

Materialer

- 8.10 Ved udskiftning eller nyopførelse af bygningen skal bygningens facader fremstå i lys glatpudset mur.
- 8.11 Ved udskiftning eller nyopførelse af bygningen skal taget fremstå som saddeltag med samme taghældning¹⁵, som på den oprindelige bygning og beklædes med skiffer. Der må ikke etableres kviste på bygningen.

¹³ I dag målt til ca. 30 grader.

¹⁴ For den del af terrassen, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, skal der søges om dispensation ved Kystdirektoratet.

¹⁵ I dag målt til ca. 30 grader.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 8.12 Ved udskiftning eller nyopførelse af bygningen skal vinduer og døre have en fast vinduesrytme og fremstå med sprosning som oprindeligt. Vinduer og døre kan placeres anderledes end oprindeligt, men samlet set skal bygningen fremstå tilbageført.

Dog gives mulighed for, at en af facaderne kan fremstå med et større glasparti eller port. I stil skal det fremstå som de oprindelige vinduer. Vinduer, døre og port skal fremstå i træ med rammer i mørk eller lys farve eller træets naturlige farve. Døre og vinduer skal fremstå ens i farve for køkkenfløj og vaskehus. Indgangsdøre må udføres uden vinduer. Der må opsættes skodder på facaden foran vinduer.

Hvis der etableres tagvinduer, må de samlet højst udgøre 1/3 del af tagfladens længde.

Byggefelt C – Vaskehuset

Formudtryk

- 8.13 Ved udskiftning eller nyopførelse af bygningens facader skal de fremstå i lys glatpudset mur. Bygningen skal opføres i samme terrænkote som den oprindelige.
- 8.14 Ved udskiftning eller nyopførelse af bygningen skal taget fremstå med saddeltag med en taghældning som oprindeligt¹⁶ og beklædes med skiffer som på den oprindelige bygning. Der må ikke etableres kviste på bygningen.

Hvis der etableres tagvinduer på den oprindelige bygning, må de samlet højst udgøre 1/3 del af tagfladens længde.

- 8.15 Ved udskiftning eller nyopførelse af bygningen skal vinduer og døre have en fast rytme og fremstå med sprosning som oprindeligt. Vinduer og døre kan placeres anderledes end oprindeligt, men samlet set skal bygningen fremstå tilbageført.

Dog gives mulighed for at en af facaderne kan fremstå med et større glasparti eller port. I stil skal det fremstå som de oprindelige vinduer. Vinduer, døre og port skal fremstå i træ med rammer i mørk eller lys farve eller træets naturlige farve. Døre og vinduer skal fremstå ens i farve for køkkenfløj og vaskehus. Indgangsdøre må udføres uden vinduer i træ i farve som vinduesrammer eller som træets naturlige farve. Der må opsættes skodder på facaden foran vinduer.

Orangeriet – tilbygning til vaskehuset

- 8.16 Orangeriet, der må tilføjes vaskehuset, skal fremstå med sokkel i glatpudset lys mur og med store glaspartier. Soklen må maks.

¹⁶ I dag målt til ca. 30 grader.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

være 80 cm høj målt fra terræn. Gulvkoten skal være den samme som i vaskehuset eller lavere.

- 8.17 Orangeriet skal opføres med saddeltag. Taget skal udføres som en fortsættelse af vaskehusets tag i samme taghældning og materialitet som det oprindelige vaskehus eller som et glastag. Orangeriet skal fremstå med rammer i aluminium, træ eller træ/alu.
- 8.18 Vinduesrammer i orangeriet skal fremstå i samme farve som vaskehusets vinduer.

Byggefelt I – Vinterhave/ pergola/ overdækning

Formudtryk

- 8.19 Vinterhaven/ pergolaen/ overdækningen inden for byggefelt I skal via proportioner, form, materialevalg og/eller farver gives et udseende, så der skabes en arkitektonisk helhed med de bevaringsværdige bygninger.

Materialer

- 8.20 Overdækningen skal fremstå med fladt tag eller saddeltag uden kviste og må påsættes de bevaringsværdige bygninger. Påsætningen skal udføres med respekt for de bevaringsværdige bygningers facader.
- 8.21 Overdækningen skal fremstå overvejende som en let træ- eller stålkonstruktion. Der må på siderne opsættes trælameller eller transparente felter i glas. Siderne skal kunne åbnes op, således at konstruktionen kan stå helt åben.
- 8.22 Taget skal fremstå som enten gennemsigtigt tag i glas, i samme tagmateriale som hovedbygning og vaskehus eller som grønt tag med fx. sedum.

Byggefelt D – Værelsesbygning

Formudtryk

- 8.23 Bygning inden for byggefelt D skal via proportioner, form, materialevalg og/eller farver gives et udseende, så der er en arkitektonisk sammenhæng til den bevaringsværdige hovedbygning.

Materialer

- 8.24 Bygningen skal fremstå, så der er en markering imellem de to etager som på hovedbygningen, enten i form af fremtrukket tagudhæng af underetagen, altaner, balkon eller lignende.
- 8.25 Facader skal fremstå som glatpudset facade i en lys farve eller i træ i træets naturlige farve eller malet/behandlet i en lys eller mørk farve. Derudover må der etableres elementer på facaden i beton, træ, muret eller pudset facade.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 8.26 Taget skal udføres som saddeltag eller som valmet tag med udhæng. Der må etableres kviste på bygningen. For kviste gælder, at de skal have samme bredde som underliggende vinduer. Dog kan kviste placeret i gavle have en anden bredde end de underliggende vinduer. Kviste skal udføres i samme materialer som facader, tag eller i metal.
- 8.27 Taget skal udføres i grå, mørkegrå eller sorte farver i form af skiffer, eternitskiffer, tagpap eller i form af terrakottafarvet, rødt eller sort tegl. Taget må udføres med ovenlys, når disse udføres parallelt med og tæt på tagdækningen.
- 8.28 Bygningens vinduer og døre skal have en fast vinduesrytme og fremstå med vinduer med mørke eller lyse rammer eller i træets naturlige farve. Dør- og vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium. Indgangsdøre kan udføres uden vinduer i træ eller aluminium i farve som vinduesrammer.
- 8.29 Værn på altaner, balkoner og altangange skal fremstå som en let konstruktion fx. med balustre værn. Alternativt skal altaner, balkon og altangange fremstå som indbygget altaner integreret i bygningskroppen. Adskillelser mellem altaner eller værn kan fremstå med let udsmykning, men skal fremstå lette i deres udtryk.
- 8.30 Ventilation skal integreres i taget eller fremstå som skorstene, der er tilpasset bygningen i proportioner, form og materialer.
- 8.31 Bygningen må opføres med høj sokkel/plint på op til 0,6 m målt fra terræn til gulvkote.

Byggefelt E – Spa- og wellnessbygning

- 8.32 Facader skal fremstå som glatpudset facade i en lys farve, glas eller i træ i træets naturlige farve eller malet/behandlet i en lys eller mørk farve. Derudover må der etableres elementer på facaden i beton, træ, mur eller puds.
- 8.33 Taget skal udføres som saddeltag eller som valmet tag med udhæng. Taget skal udføres i grå, mørkegrå eller sorte farver i form af skiffer, eternitskiffer, tagpap eller i form af terrakottafarvet, rødt eller sort tegl. Tage må udføres med ovenlys, når disse udføres parallelt med og tæt på tagdækningen eller som rytterlys. Der kan ikke etableres kviste i tagfladen.
- 8.34 Bygningens vinduer og døre skal fremstå i træ eller aluminium med mørke eller lyse rammer eller i træets naturlige farve. Der må laves store vinduespartier med og uden sprosser og opføres store udvendige skodder i træ.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 8.35 Ventilation skal integreres i taget, men med mulighed for ventilationsaftræk eller fremstå som skorstene, der er tilpasset bygningen i proportioner, form og materialer.
- 8.36 Bygningen må opføres med høj sokkel/plint på op til 0,7 m målt fra terræn til gulvkote.

Byggefelt H – Mindre bygninger og anlæg til udendørs spa mv.

- 8.37 Bygninger og anlæg inden for byggefelt H skal fremstå som mindre enheder.
- 8.38 Facader skal fremstå i træ i træets naturlige farve eller malet/behandlet i sort farve med partier af glas.
- 8.39 Tage skal fremstå med flade tage og være belagt med grønt tag med fx. sedum eller tagpap.
- 8.40 Der må etableres en stibro, der forbinder bygninger og anlæg til spa, sauna og lign. Denne skal fremstå i træ i træets naturlige farve. Derudover kan etableres terrasse der må fremstå i træ, belægningssten eller lign.

Spaenhederne må afskærmes af hegn i form af levende hegn eller hegn i samme materialer som bygningerne. Hegnet må maksimalt være 1,8 m i højden.

Delområde 2

Byggefelt F og G – Feriehytter og skure

- 8.41 Facader skal fremstå i træ i træets naturlige farve eller malet/behandlet i sort farve med partier af glas.
- 8.42 Tage på hytter skal fremstå med flade tage, saddeltage, valmede tage eller ensidig taghældninger med udnyttet tagetage. Tag på hytter skal fremstå som grønne tage med fx. sedum, i tagpap eller skiffer. I området må hytter fremstå med en variation af forskellige tagformer.
- 8.43 Døre- og vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium i mørk farve eller i træets naturlige farve. Indgangsdøre kan udføres uden vinduer i træ eller i farve som vinduesrammer.
- 8.44 Skure til opbevaring, pillefyr og lign. skal fremstå i samme materialer som hytterne.
- 8.45 Feriehytter skal udføres med pælefundament.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Maks. 5 hytter må stå på høje pæle på op til 1,5 m. Dog er der enkelte hytter ned mod åen, hvor højden kan overstige denne grænse for at sikre til stormflodskoten. Disse hytter skal placeres nærmest hotellet øst for byggelinjen vist på Kortbilag 2 – Arealanvendelse. Disse hytter på pæle må kun fremstå i én etage.

Hytter beliggende vest for byggelinjen (nærmest naboerne) må maks. hæves 1 m fra terræn.

8.46 Der må etableres en mindre terrasse ved hytterne med et maksimalt omfang på 15 m² pr. hytte. Terrasser skal fremstå i samme materiale som hytter. Værn på terrasser skal fremstå i træ.

8.47 Ud over ovennævnte materialesammensætning og udseende må hytterne inden for byggefelt F (strandhytter) også etableres med glatpudset facade i lys farve og tage med terrakottafarvet, rødt eller sort tegl.

Delområde 3

8.48 Der må etableres en badebro, der hæfter på land¹⁷.

8.49 Mindre anlæg som fx. legeredskaber skal fremstå i træ eller naturmaterialer.¹⁸

Materiemæssig og arkitektonisk sammenhæng

8.50 Bygninger inden for byggefelt A, B og C skal fremstå med samme tagmateriale og taghældning, og bygninger inden for byggefelt B og C skal fremstå med samme farve vinduesrammer.

8.51 Bygninger inden for byggefelt D og E skal fremstå med samme tagmateriale og taghældning.

8.52 Der skal være en arkitektonisk og/eller materiemæssig sammenhæng af bygningerne inden for byggefelt H og byggefelt G i form af fx. farven på træbeklædningen eller bygningsdetaljer.

Fælles bestemmelser

8.53 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes på hverken tagflader eller ydervægge. Denne bestemmelse gælder ikke vinduer, solfangere og solcelleanlæg.

¹⁷ Lokalplanen regulerer ikke arealer på søterritoriet, så der skal søges særskilt tilladelse hertil.

¹⁸ Der skal søges dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 8.54 Ventilationsafkast på bygningens facader skal fremstå i samme farve som facade/tag. Ventilationsafkast på tage skal integreres i taget eller indbygges, så de fremstår som skorstene på taget.
- 8.55 Synlige tagrender og nedløbsrør må kun fremstå i metal eller malet metal, dog ikke kobber og zink¹⁹.
- 8.56 Der må ikke etableres solfangere og solcelleanlæg på den bevaringsværdige hovedbygning. På andre bygninger må der etableres solcelleanlæg på tagfladen såfremt det integreres i tagets konstruktion/tagbeklædning eller placeres parallelt med tagfladen.
- 8.57 Der må ikke opsættes markiser på bygninger.
- 8.58 Solenergianlæg må ikke overstige de maksimalt tilladte bygningshøjder.
- 8.59 Antenner må ikke være synlige set fra kysten og fra Chr. Petersensvej.
- 8.60 Der må ikke opføres mobilantennetårne eller paraboler på bygninger eller konstruktioner.

Skiltning og reklame

- 8.61 Der må ikke opstilles eller anvendes flagstænger til reklameflag.
- 8.62 Der må kun skiltes og reklameres for de virksomheder, som aktuelt drives i området.
- 8.63 Skiltning på facaden uden for vinduespartier skal udføres som enkeltbogstaver opsat med en maks. højde på 50 cm og en maks. dybde på 10 cm. Skiltningen må ikke være sammenhængende over hele facaden.
- Der må højst opsætte to skilte på facaden på spa- og wellnessbygningen og højst to skilte på facaden på hovedbygningen.
- 8.64 Ingen del af et skilt opsat på bebyggelse må opsættes højere end facadens møde med taget.

Skilte på facader må ikke være reflekterende, selvlysende eller bevægelige.²⁰

¹⁹ For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder må bygningselementer af zink og kobber ikke anvendes. Dog undtaget hvis det allerede er anvendt på eksisterende byggeri.

²⁰ Der må hverken opsættes bevægelige udhængsskilte eller etableres digitale skilte, hvor der anvendes billeder, der kan opfattes som film. Billeder må udskiftes maks. 2 gange pr. minut.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

Skilte på facader må kun belyses med små velafskærmede lyskilder. Dog kan belyste facadeskilte alternativt udføres som bogstaver opsat på facaden med bagvedliggende coronabelysning.

- 8.65 Der må maks. opstilles én pylon eller lignende skiltekonstruktion mod vejen Chr. Petersensvej i maks. 1 m i bredden og maks. 2 m i højden målt fra terræn.
- 8.66 Pylonen eller skiltets placering, udformning og belysning må ikke kunne udøve en negativ påvirkning på oversigtsforhold, trafik sikkerhed eller naboer.
- 8.67 Derudover må der opstilles skilte på terræn i det omfang, det er hensigtsmæssigt og/ eller nødvendigt for at vejlede områdets brugere. Disse skilte må ikke have en skilteflade, der samlet overstiger 1 m². De må maksimalt være 1 m høje målt fra terræn.

9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal etableres som fælles friarealer og rekreative funktioner samt med areal til parkering og færdselsarealer både i form af veje og stier.
- 9.2 Fælles friarealer i delområde 2 skal fremstå med tæt beplantning, delområde 1 skal fremstå mere belagt og kultiveret med ankomst, park- og havearealer og delområde 3 skal fremstå som mere lysåbent landskab med plæne og strandklit yderst mod kysten, som i princippet vist på Kortbilag 3 - Beplantning.

Der må fremkomme en graduering af karakteren imellem de tre delområder, så området samlet set fremstår som en helhed, men den overordnede karakter skal inddeles i de tre karakterer.
- 9.3 Der må etableres mindre anlæg til ophold, leg eller lign. inden for lokalplanområdet.²¹
- 9.4 De bevaringsværdige træer, som udpeget på Kortbilag 3 – Beplantning skal bevares. I tilfælde af fældning skal der plantes to nye træer af samme art pr. træ, der fældes med en min. stammeomfang på 10-12 cm.
- 9.5 De bevaringsværdige strukturer/trægrupper, som udpeget på Kortbilag 3 – Beplantning skal bevares. Hvis de fjernes eller beskadiges, skal der plantes nye træer af samme art inden for de bevaringsværdige strukturer/trægrupper.

²¹ Forinden etablering af anlæg til leg, ophold eller lign skal grundejer eller bruger indhente byggetilladelse iht. reglerne i bygningsreglementet.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 9.6 Ved nyplantning, for at fastholde områdets karakterer, skal plantes egnskarakteristiske arter, der allerede findes i området.
- 9.7 Affald og oplag placeres inden for bygningskroppen eller placeres med afskærmning nær bygninger og anlæg. Skraldespande og øvrigt byrumsinventar skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.
- 9.8 Der må ikke opsættes faste hegn som trådhegn, plankeværk og lignende i skel – dog er undtaget låge som nævnt ved adgangsvej og sti²².
- 9.9 Der skal etableres volumen svarende til min. 700 m² (245 m³) inden for området til håndtering af hverdagsregn i form af fx. regnbede og yderligere et volumen svarende til min. 552 m³ til skybrudsregn jf. vandhåndteringsplanen.
Arealudlæg til regnbede kan variere, fx. hvis der etableres grønne tage, befæstes mindre eller mere mv., der ændrer på beregningerne i vandhåndteringsplanen. Derfor skal de endelige volumener til regnbede fastsættes ud fra det aktuelle projekt.

Regnbede eller lign regnvandsløsning til hverdagsregn skal gives et rekreativt udseende.
- 9.10 Nord og vest for den store parkeringsplads, vist i princippet på Kortbilag 2 – Arealanvendelse, skal der etableres mindre forhøjning på maks. 1 m i terrænet og/eller plantes buske og træer, der skærmer/afblænder for belysning fra billygter ind mod nabobebyggelsen. Den afskærmende beplantning skal være egnskarakteristisk, hjemmehørende arter.

Terrænregulering

- 9.11 I delområde 1 og 2 må der foretages terrænpåfyld/fladeregulering lokalt omkring bygninger for at sikre mod stormflod. Derudover må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, dog må der ved parkeringsområdet etableres terrænregulering på op til 1 m i form af en forhøjning mod nabobebyggelsen, for at sikre mod reflekslys fra billygter.
- 9.12 Der må kun ske terrænregulering i delområde 3 til planering af vejareal, stier og omkring nye anlæg, bygninger mv²³.

²² Arealet inden for strandbeskyttelseslinjen skal fremstå uden barrierer, så der sikres fri fremkommelighed for dyr, planter mv.

²³ Dette kræver dispensation for strandbeskyttelseslinjen ved terræændringer.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- 9.13 Der må ikke foretages ændringer i terræn nærmere end 2 m fra vandløbets øverste kant. Der skal som udgangspunkt friholdes et 8 m bredt arbejdsbælte langs vandløbet til vedligeholdelse af vandløbet, dog med undtagelse af enkelte hytter²⁴.

10 Støjforhold

Støj fra biltrafik

- 10.1. Støjniveauet fra vejtrafik må ikke overstige de i miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Virksomhedsstøj

- 10.2 Der må inden for lokalplanområdet ikke foregå aktiviteter, der påvirker de i omgivelserne værende støjfølsomme funktioner, der overstiger de i henhold til miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj²⁵.

11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nævnte veje, stier og parkeringspladser og de nævnte grønne arealer med regnbede til rensning af overfladevand er etableret.²⁶
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem efter anvisninger fra Odder Kommune og Samn forsyning.
- 11.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutningen til varmesforsyning har fundet sted.

12 Tilladelse fra andre myndigheder

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:
- Odder Kommune til dispensation fra Spongså regulativ til anlæg inden for 8 m af vandløbskant.
 - Odder Kommune til nedrivning og byggetilladelse.
 - Odder Kommune til tilslutning af spildevand til Odder Spildevandsledninger.

²⁴ Terrænregulering nærmere Spongså end 8 m kræver en tilladelse fra Odder Kommune.

²⁵ Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

²⁶ 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.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel og feriehytter ved Chr. Petersensvej 1

- Odder Kommune til tilladelse til etablering af badebro på søterritoriet.
- Odder Kommune nedsivningstilladelse til nedsivning af regnvand.
- Odder Kommune til godkendelse af vej- og stiprojekt
- Kystdirektoratet til de anlæg der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og derfor dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

(Gælder de enkeltstående forhold)

13 Ophævelse af del af lokalplan nr. 3002

13.1 Lokalplan nr. 3002 Odder Kortidsplejehjem vedtaget den 15-09-1977 aflyses i sin helhed inden for matrikel 9b, Saksild By, Saksild, der er omfattet af lokalplan nr. 3044.

14 Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger

Lov om Planlægning § 18

- 14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.²⁷
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg, med mindre det er indeholdt i planen.
- 14.3 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4 Efter § 18 i planloven fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen. Efter § 47 i planloven kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af lokalplanen.

²⁷ En lokalplan medfører ikke handlepligt, men hvis der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 3044 for badehotel og feriehytter

15 Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 24 vedtages forslag til lokalplan nr. 3044 for badehotel og feriehytter ved Saksild Strand den (dato).

Lone Jakobi
Borgmester /

Hosea Dutschke
Kommunaldirektør

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring (offentlighedsperioden angives).

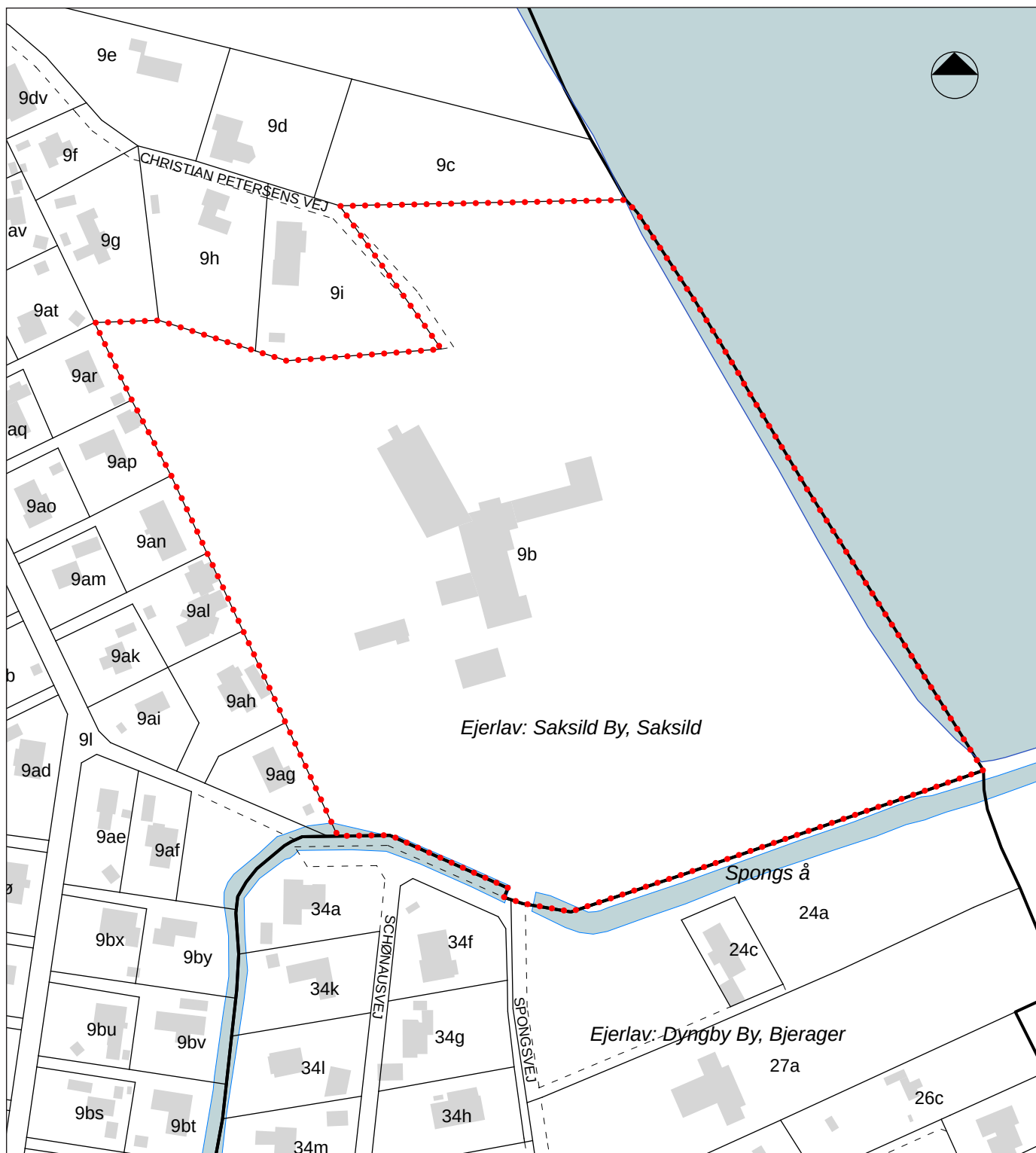
Kommunalbestyrelsen har den (dato for endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen) vedtaget lokalplanen endeligt i henhold til planloven § 27.

På Kommunalbestyrelsens vegne.

Lone Jakobi
Borgmester /

Hosea Dutschke
Kommunaldirektør

Dato for endelig offentliggørelse



SIGNATURFORKLARING

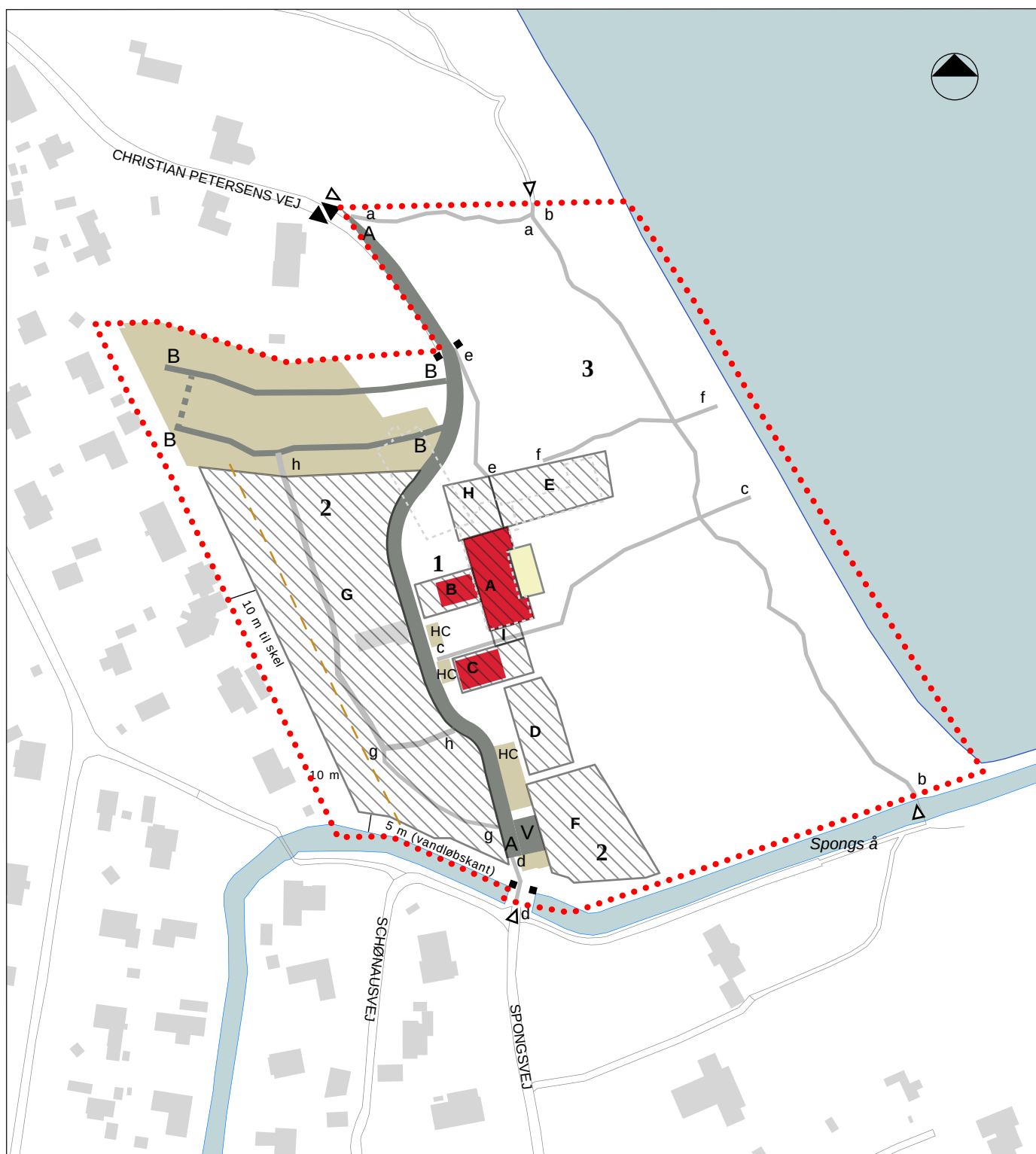
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel og nr.
- Ejerlavgrænse
- Kystlinje
- Eksisterende bygninger

0 25 50 m

Kortbilag 1

Matrikler
1:2000
Oktober 2024

Odder Kommune



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- 1 Delområdegrænse og nr.
- [A] Byggefelter
- [Red Box] Bevaringsværdige bygninger
- [Grey Box] Eks. bygninger
- [Dashed Box] Eks. bygning, der nedrives
- [Dashed Line] Hytter uden høje pæle
20 m fra naboskel

- [Black Triangle] Vejadgang
- [Grey Triangle] Stiadgang
- [A-A] Veje
- [a-a] Stier
- [Tan Box] Parkeringsarealer
- [V] Vendeplads
- [Black Square] Murstolper med låger
- [Yellow Box] Terrasse
- [HC] Principiel placering HC parkering

0 25 50 m

Kortbilag 2

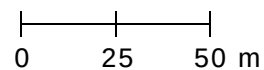
Arealanvendelse
1:2000
Oktober 2024

Odder Kommune



SIGNATURFORKLARING

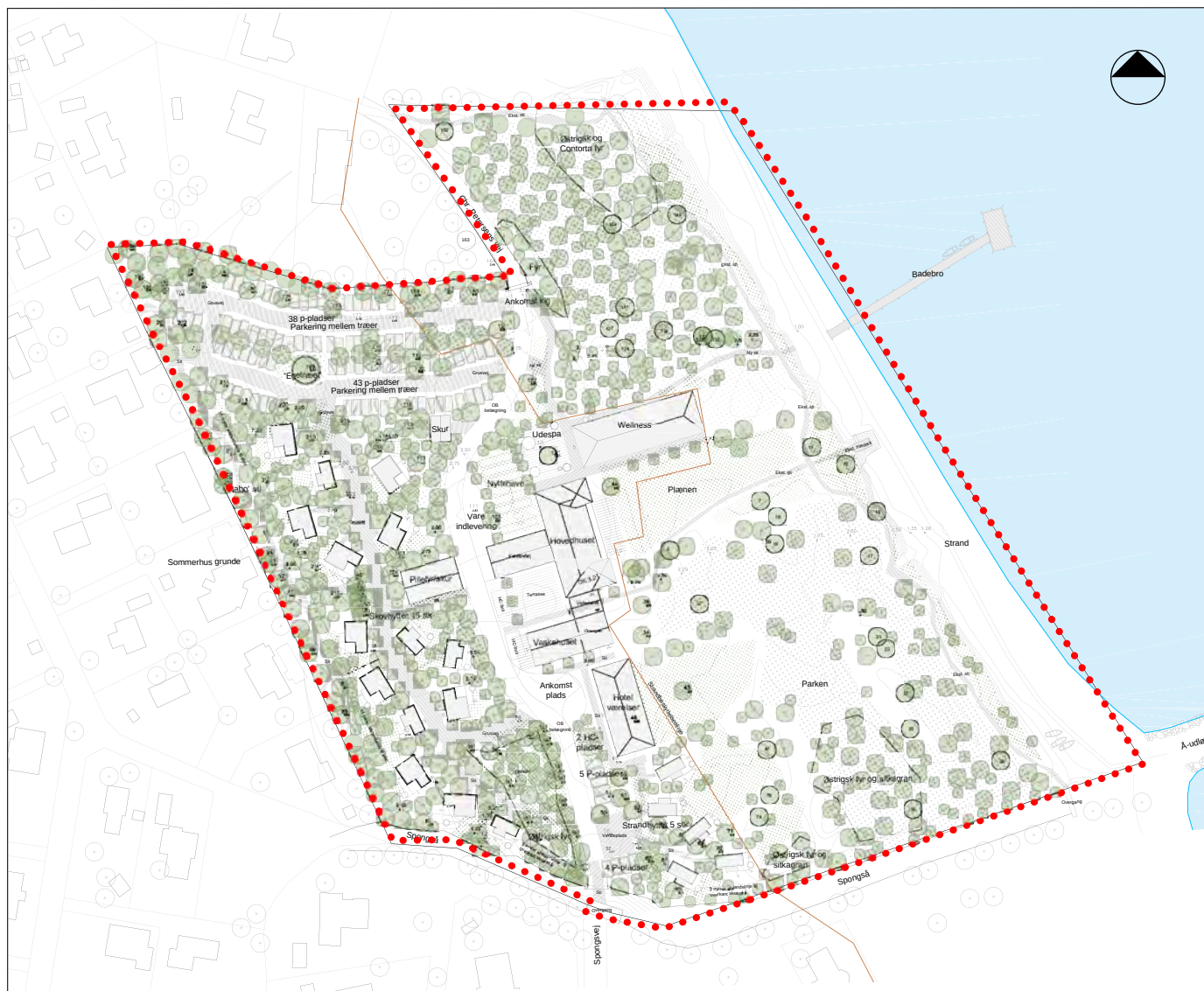
- Lokalplangrænse
- 1 ••• Delområdegrænse
- Tæt beplantet område
- Lysåbent areal med beplantning
- Strandklit
- Haveanlæg
- ⊙ Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige beplantningsstrukturer
- Bygninger og parkering jf. illustrationsplan
- Kystlinjen



Kortbilag 3

Beplantning
1:2000
Oktober 2024

Odder Kommune



0 25 50 m

Kortbilag 4

Illustrationsplan
1:2000
Oktober 2024

Odder Kommune