

Foretræde til

Ekstraordinært møde i Udvalget for klima og plan i Odder Kommune 18. juni 2024

Kære udvalg

Tak fordi I har ladet os få taletid i dag. Det er der mange borgere i Saksild, der er taknemlige for.

For vi er her jo ikke alene. Vi taler i dag på vegne af en lang række borgere i Saksild, Rude, Nølev, Assedrup og i sommerhusene omkring Rude og Saksild strand.

Vi er her i dag med 428 underskrifter i ryggen, som i løbet af de sidste 10 dage er kommet fra borgere i området, borgere som alle er bekymrede over den drejning udviklingen af det nye boligområde i Saksild er ved at tage. For det der sættes i gang, ser ud til at kunne have vidtrækkende konsekvenser for hele vores lokalsamfund og for den omkringliggende natur og infrastrukturen i området.

Vi er klar over, at det her er en indviklet sag med en kompliceret historik og en svær opstart for nogle år tilbage. Og vi er helt med på, at vi er mange forskellige stemmer i Saksild med forskellige bekymringer og vidt forskellige måder at udtrykke os på. Men vi ønsker grundlæggende en konstruktiv dialog.

Vi har brug for at understrege noget tydeligt:

Vi råber ikke op, fordi vi er imod udvikling af Saksild.

For det er vi ikke!

Vi råber heller ikke op, fordi der planlægges et større boligområde, som skal binde Saksilds to bydele sammen. Det hilser vi velkomment. Og vi har heller ikke noget imod et bofællesskab med grønne visioner.

Men der er meget i denne proces, som vi mener er dybt bekymrende.

I vores skriftlige henvendelser har vi bl.a. redegjort for vores bekymringer omkring:

- 1) Beskyttet natur og fredede arter
- 2) Vejføring og mulig ekspropriation
- 3) Dispensationer ved det rekreative område

Jeg vil ikke gentage det allerede skrevne, men vil i det følgende uddybe de tre punkter. En del af vores udsagn er baseret på dokumenter fra en aktindsigt vi har fået.

1) § 3-beskyttet natur og fredede arter

Som I ved, så har søen ved den røde lade en beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Når vi udtrykkeligt gør opmærksom på dette, så er det fordi vi kan se, at naturen i området har udviklet sig betragteligt, så den aktuelle registrering af det beskyttede areal ikke er opdateret.

Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter søer og vandløb inkl. ferske enge og biologiske overdrev, som måtte ligge i forlængelse af søen. Og når man kigger på naturen i området omkring søen, så har området mellem fx den røde lade og ned til søen udviklet sig til et biologisk overdrev med en lang

række habitater. Og en stor del af området på matr.nr. 32d syd for grusvejen, hvor der planlægges 135 boliger, er fersk eng med sumpvegetation. Og der har i hele området udviklet sig et karakteristisk plante- og dyreliv i tilknytning til søen.

Og hvad betyder det så?

Det betyder faktisk, at områderne ved laden og syd for grusvejen hører under beskyttelsen, også selvom det ikke er registreret på nuværende tidspunkt. Det er i følge Miljøstyrelsen det tidspunkt, hvor der ønskes foretaget indgreb i et areal, der er afgørende for vurderingen af, om der er tale om et beskyttet areal. Og det ved vi jo godt, er ved at være nu.

Sidste år lavede jeres forvaltning en miljøscreening ifm. udarbejdelsen af kommuneplantillæg 7, da man ønskede et udvide rammeområde 3 RE 1 (se bilag 7). Og her vurderer forvaltningen, at der ikke er behov for en miljøvurdering uden at de kigger på de faktiske forhold i området. Det er ikke godt nok!

Og ja, der vil blive lavet en række vurderinger ift. miljøet, når I sætter gang i en lokalplan for området. MEN (og det her er vigtigt): Når der bliver lavet en aktuel vurdering af områdets § 3-beskyttelse, kan det have store konsekvenser for, hvad projektudviklere må i området.

Der må nemlig ikke foretages 'ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper'. Og det drejer sig både om grusvejen, hvor den løber igennem de to grønne områder, og her er en del af den beskyttede natur. Og det gælder også et større areal på matr.nr. 32d, hvor der er planer om at bygge 135 af de 160 boliger.

For at realisere projektet er det planen at naturen på matr.nr. 32d, som vi mener er beskyttet, skal nedlægges og træerne skal fældes. Det vil være et kæmpe tab for både dyrelivet og biodiversiteten. Og ved at fælde træerne, som i dag rent faktisk suger meget af vandet i området, vil der blot opstå massive problemer med vand i området. For der er vand, meget vand!

Desuden har vi materiale, som dokumenterer både stor vandsalamander, flagermus og orkideer på samtlige matrikler, der ønskes udbygget. Både flagermus og vandsalamander er på Habitatdirektivets bilag IV-liste over fredede arter og omfattet streng beskyttelse. Og det betyder bl.a. at deres levesteder ikke må blive ødelagt eller forstyrret.

Så derfor, kære politikere. Vi vil på det kraftigste opfordre jer til at få lavet en vurdering af omfanget af den beskyttede natur og fredede arter hurtigst muligt, så I ikke kommer til at love projektudviklere et projekt, som ikke kan realiseres. Og så I ikke kommer til at gøre skade på natur og miljø.

Ser man den beskyttede natur sammen med det vedtagne lavbundsareal udgør området faktisk ¼ af det område, hvor der er planer om at bygge 135 boliger. Det er svært at se, at det er realistisk at bygge så stort et antal boliger på et så forholdsvis lille areal, når der tages hensyn til den beskyttede natur.

2) Vejføring og infrastruktur i og omkring Saksild

Ekspropriation

Jeres forvaltning skriver i september 2023 til projektudviklere i nord: "I skal tage stilling til, om I ønsker adgang til det vestlige boligområde via Rudevej fra nord eller via det kommende boligområde fra syd"

Forvaltningen beder derefter om en "beskrivelse af at alle andre muligheder er udtømt", hvis ikke projektudviklerne mener, de kan nå til enighed med lodsejer i syd. Dette for at kommunen kan få hjemmel til ekspropriation i nord.

Vi finder det dybt problematisk, at det er op til projektudviklere at beslutte, hvor de ønsker at placere adgangen til det nye boligområde. Særligt når området i nord ikke er en del af rammeområdet i kommuneplanen og når noget andet er vedtaget i strukturplanen.

Og hvis projektudviklere i nord kan få Odder Kommune til at betale for ekspropriation og vej, hvis den føres i nord, så har de vel ikke en væsentlig interesse i at nå til enighed med lodsejer i syd?

Politisk vilje

Da I i februar skulle vedtage politisk vilje til ekspropriation af grusvejen i nord, fik I af forvaltningen at vide (og jeg citerer): "Vejen anvendes hovedsageligt som adgangsvej til landejendommen på Rudevej 120 og som forbindelse til sti mod stranden."

Når man læser denne sætning, er det nemt få det indtryk, at det ikke ville få nogen videre konsekvenser for borgerne i Saksild at etablere en større asfaltvej her. Hvilket ikke kunne være mere forkert. Man kunne også få det indtryk, at den er formuleret med henblik på at få jer til at sige ja. Og det gjorde I jo også! Men var det på et tilstrækkelig oplyst grundlag?

Lodsejer i syd

Som vi skrev i vores henvendelse, så mener vi ikke, at der har fundet reelle forhandlinger sted med lodsejer i syd.

Og kan man sige, "at alle muligheder er udtømt" efter en tilsyneladende kort telefonsamtale mellem projektudviklere i nord og lodsejer i syd? Skal det ikke dokumenteres?

Flere af jer har til os givet udtryk for, at I heller ikke er interesseret i at vejen føres i nord. Men bør I så ikke som udvalg og som kommune gå ind i arbejdet for at sikre den bedst mulige løsning? Og kigge på alle muligheder sammen med lodsejer? Kunne man fx starte med en mindre etapeudbygning i syd, hvor vejen tænkes med fra start?

Vi er med på, at I som politikere jo ikke skal sagsbehandle, men er det ikke jeres ansvar at sikre, at der bliver fundet en løsning, som er til gavn for både borgere, infrastruktur og natur og miljø?

Skal man nødvendigvis sige b, hvis man har sagt a, og bagefter finder ud af, at det var en dårlig beslutning af sige a i første omgang?

Planlovens § 11 a, stk. 8

I en afgørelse fra Planklagenævnet omkring vedtagelsen af kommuneplanen blev det konkluderet, at kommunen lever op til Planlovens § 11 a, stk. 8 som siger, at et nyt areal til byzone ”skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone”.

Men det er **vigtigt** her at bemærke, at Planklagenævnet baserer deres afgørelse på hele planrammen, og begrundet det med, at det så støder op til ramme 3 B 9, som ligger i byzone (Agervænget).

Vi har talt med en ekspert i byplanlægning. Og hvis I i dag vælger at sætte gang i en lokalplan, som kun medtager det nordlige område indenfor kommuneplanramme 3 B 11, uden at være sikker på, at der også vil blive udbygget mod syd, så lever I ikke længere op til Planloven.

Derfor mener vi ikke, I kan igangsætte en lokalplan udelukkende for området i nord. Eller i hvert er det ikke muligt at vedtage den på et lovligt grundlag. Der skal og bør findes en helhedsløsning for hele planområdet.

3) Dispensationer og det rekreative område

Vi vælger i det følgende at fremhæve nogle punkter fra aktindsigten, som vi finder bekymrende. Også fordi vi i dialogen med jer kan forstå, at der er meget, I som lokalpolitikere ikke bliver præsenteret for eller gjort bekendt med.

I aktindsigten er der meget dialog mellem jeres forvaltning og projektudviklerne, som man kunne ønske blev forelagt jer, så I blev klædt bedre på, når der skal træffes beslutninger.

Et par eksempler:

1)

Projektudviklerne har ønsket at lave en række ændringer i det rekreative område. Bl.a. ønsker de at udbygge den røde lade. Og de ønsker at rejse glampingtelte. Og en mulig skovbørnehave er også på tale.

I kommuneplanrammen står der, at ”den eksisterende røde lade kan omdannes inden for dens bygningsgeometri” (jf. Planlovens § 35).

Og vi kan af aktindsigten se, at forvaltningen allerede har besluttet at give dispensation og ”at give mulighed for 100 m² tilbygning mod nord” med toiletfaciliteter, vinduer mm.

Men ifølge Planlovens § 35 kan der kun ske ændringer med tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Så hvordan kan forvaltningen give dispensation til dette, når det ikke forholdes kommunalbestyrelsen? Og når man endnu ikke har lavet en miljøvurdering i området?

2)

Projektudviklerne ønsker desuden en nedsat p-norm ved bofællesskabet, men de spørger samtidig om mulighed for at etablere parkeringspladser uden for rammeområdet i nord.

Det finder vi dybt problematisk!

Vi bliver fortalt, at projektudviklerne har grønne visioner og skal have delebilsordninger.

Men selvom der kommer projektudviklere med fornuftige visioner om at bo og bygge grønt, så er det tydeligt, at der ikke bliver taget hensyn til den eksisterende natur. Og I kan jo ikke basere en lokalplan på forvisninger om delebilsordninger og hjemmearbejde.

Det er svært at se, at I kan træffe beslutninger på et oplyst grundlag, når jeres forvaltning ikke giver jer de nødvendige informationer.

Og så finder vi det dybt bekymrende, at de ikke ønsker p-pladser eller asfaltvej på egen matrikel, men spørger om kommunen kan stille jord til rådighed til det uden for rammeområdet og ikke har problemer med at der bliver etableret en større asfaltvej ned til området med en voldsom forringelse af områdets herlighedsværdi til stor gene for byens øvrige naboer. Er det i orden?

Afrunding:

For os handler det her ikke om, om vi er for eller i mod et bofællesskab på 15, nu 25 familier. Det handler om, at projektet indebærer et nyt boligområde med 160 boliger lige midt i naturen – beskyttet natur.

Det handler om et projekt som fratager borgere i Saksild deres grusvej og uspolerede natur og erstatter det med en større asfaltvej og øget trafik.

Det er problematisk, når I som kommune i jeres visioner og strategier siger, at I vil udpege arealer til biodiversitet og vedtage retningslinjer for lavbundsarealer.

Og så på samme tid igangsætter et projekt, der hverken tager højde for beskyttet natur, fredede arter, lavbundsarealer eller biodiversitet. Og hvor planerne med den omkringliggende infrastruktur er langt fra at være afklaret.

Det hænger ikke sammen – og det er ikke i orden!

Det vi protesterer imod i Saksild er igangsætningen af en lokalplan – en udbygning af byen uden en overordnet og gennemtænkt helhedsplan. Et projekt, som på papiret synes grønt og ambitiøst - nu med en dansk stjernearkitekt i spidsen. Men er det nu også et grønt projekt, bare fordi vi vil have delebiler og bygge med fornuftige materialer, når det samtidig sker på bekostning af den eksisterende natur?

Som kommunalbestyrelse har I en vision om 'vækst med kvalitet', hvor I bl.a. vil 'indpasse nye boliger med respekt for de eksisterende naturkvaliteter' og I vil 'tage hensyn til natur og miljøinteresser ifm. byudviklingen.'

Ville det ikke være mere tilfredsstillende, at der kom handling bag ordene, så de flotte visioner bliver til virkelighed og ikke bare rene luftkasteller?

Og husk lige, når I sender en biolog ud for at vurdere naturen til en miljøvurdering eller registrering af arter og beskyttet natur, så dur det ikke, at det er en forkølet morgen i februar. Vurderingerne af de forskellige arter skal gennemføres på det tidspunkt, der er størst sandsynlighed for arten er til stede. Det glemte man vist i Torrild ;-)

