

Hørings svar vedrørende lokalplan 3044

Vi ønsker hermed, som allernærmeste nabo, at gøre opmærksom på følgende bekymringer og anbefalinger i forbindelse med lokalplan 3044:

1. Placering af parkeringsområde

Det planlagte parkeringsområde er placeret i et støjfølsomt område, tæt op ad naboerne, uden der er gennemført en miljøvurdering. Dette er uhensigtsmæssigt for både miljøet og de omkringliggende beboere.

Vi gør opmærksom på, at der er krav om en vis afstand fra hotelvirksomheden til boliger. Jf. miljøbeskyttelsesloven går støj fra varelevering og gæster ind under virksomhedsstøj.

Vi anbefaler, at parkeringspladserne placeres mere centralt på området, tættere på hovedindgangen, hvor de vil være mindre forstyrrende.

2. Fejl i miljøvurdering af trafikbelastning

Den udførte miljøvurdering af trafikbelastningen er baseret på trafikmålinger foretaget i pinsen 2024, hvilket ikke repræsenterer den normale trafikmængde.

Den reelle gennemsnitlige trafikmængde som er udgangspunktet for trafikberegningen, er 15 køretøjer pr. dag, og ikke 83 køretøjer som angivet.

Vi opfordrer til, at der foretages en ny og mere retvisende vurdering af trafikbelastningen.

3. Op til 100 sengepladser

Ifølge kommuneplanens bestemmelser for udlagte sommerhusområder fremgår det tydeligt, at ledige arealer i disse områder kan forbeholdes ferieanlæg med op til 100 sengepladser eller offentlige, rekreative formål.

Det fremgår desuden, at hvis ledige arealer i et sommerhusområde udlægges til hotel, ferieby, campingplads eller lignende, skal det sikres, at væsentlige dele af området friholdes til offentlighedens gavn. Det planlagte projekt for området, som beskrevet i lokalplanen, overstiger betydeligt de tilladte 100 sengepladser. Dette vækker bekymring, da det ikke kun strider imod kommuneplanens intentioner, men også resulterer i en øget belastning på lokalområdet, herunder trafik, infrastruktur og de rekreative værdier, som området skal værne om.

Vi opfordrer derfor til en tilpasning af projektet, så det bringes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, herunder en væsentlig reduktion i sengepladserne og en sikring af, at store dele af området friholdes til rekreative og offentlige formål.

4. Manglende sammenhæng mellem badehotel og sommerhuse

Lokalplanen indeholder ingen relation mellem badehotellet og sommerhusene. Dette skaber en risiko for, at de kan drives uafhængigt af hinanden, hvilket kan medføre uhensigtsmæssig brug af området. Vi foreslår, at der indarbejdes en klarere kobling mellem de to faciliteter i lokalplanen. Lokalplanen bør udvides med en bestemmelse om, at hytterne skal fjernes, hvis Badehotellet går konkurs eller driften indstilles.

5. Overudnyttelse af området

Området er planlagt med et uforholdsmæssigt stort antal sommerhuse, hvilket resulterer i en overudnyttelse af arealet.

Dette går ud over områdets karakter og kan påvirke miljøet og livskvaliteten for både brugere og naboer negativt. Vi anbefaler, at sommerhusene fjernes og der opføres yderligere en hotelfløj, alternativt en kraftig reduktion i antallet af sommerhuse for at sikre en mere balanceret og

bæredygtig udnyttelse af området.

6. Ejendomsværdiforringelse

Vi er bekymrede over, at der ikke tages tilstrækkeligt hensyn til ejendomsværdiforringelsen af de omkringliggende sommerhuse.

Det fremgår, at denne problemstilling allerede har været genstand for drøftelser, eftersom lokalpolitiker Louise Kreutzfeldt er blevet erklæret inhabil på baggrund af mulige ejendomsværdiforringelser. Dette viser, at Odder Kommune er opmærksom på problematikken. Vi opfordrer til, at der arbejdes aktivt med at minimere og kompensere for denne konsekvens.

7. Bilag IV-arter: flagermus

Miljøvurderingen, som er udført af COWI, bygger i høj grad på vurderinger frem for faktiske observationer. Der er ikke foretaget konkrete undersøgelser af bygningerne for flagermus, ligesom flagermusetræer ikke er undersøgt for guano (lort) eller med endoskopi.

Rapporten fremstår selvmodsigende, da den påpeger, at der ved nedrivning af bygninger, tagudskiftninger eller større renovationer er en væsentlig risiko for beskadigelse af yngle- og rastesteder for flagermus, men samtidig konkluderer, at påvirkningen fra lokalplanen er lille, eller at risikoen for individdrab er ubetydelig ved brug af udslusning af flagermus før arbejdet. Endelig nævnes det, at flagermusene kan flytte over til naboerne, hvilket ikke er en holdbar løsning. Vi opfordrer til, at der udføres mere grundige undersøgelser og miljøhensyn for at beskytte flagermusene, som er beskyttet af bilag IV i EU's habitatdirektiv.

8. Byggeri på lavbundsarealer

Lokalplanen indeholder byggeri på lavbundsarealer, hvilket er problematisk både miljømæssigt og klimamæssigt.

Lavbundsarealer har en vigtig funktion i forhold til biodiversitet, vandbalance og CO²-lagring. Vi anbefaler kraftigt, at byggeri på disse arealer undgås for at bevare områdets naturlige økosystem. Kommuneplanen i Odder Kommunes retningslinjer anbefaler lavbundslande friholdt fra blandt andet ferie- og fritidsbyggeri. Det opfordrer vi til bliver overholdt.

9. Problemer ved drift af ishus

Planerne for drift af ishus giver også anledning til store bekymringer, da denne type aktivitet genererer betydelige mængder trafik. Trafikken fra ishuset er ikke inkluderet i trafikberegningerne i miljøvurderingen, hvilket betyder, at de samlede trafikbelastninger heller ikke her er korrekt vurderet.

Vi opfordrer også her til, at denne væsentlige faktor indgår i de fremtidige trafik- og miljøvurderinger, og foreslår at der alene bliver is salg til badehotellets gæster, da området i forvejen er hårdt belastet.

10. Visualiseringer

Vi har bemærket, at nogle af de visualiseringer, der indgår i lokalplanen, ikke er korrekte. Vi opfordrer til, at disse rettes, så de afspejler projektets faktiske udformning.

Vi ønsker desuden at få præsenteret en visualisering, der specifikt viser, hvordan projektet vil fremstå set fra vores ejendom, dette vil give et mere præcist billede af projektets indvirkning.

Vi ønsker at tilkendegive, at vi er fuldstændigt enige med og bakker op om de synspunkter og bekymringer, som Lisbeth Bonde, Edvard og Tanja Kusk samt Danmarks Naturfredningsforening i Odder har fremført i deres respektive høringssvar vedrørende Lokalplan 3044. Vi finder deres

argumentation både veldokumenteret og nødvendig for at sikre en ansvarlig og bæredygtig udvikling af området.

Vi håber, at ovenstående punkter vil blive taget i betragtning og imødegået, og at lokalplanen justeres for at sikre en bedre balance mellem udvikling, miljø og hensyn til naboerne, og sikre en mere gennemsigtig og retfærdig proces for de berørte parter.

Med venlig hilsen

Birgitte og Henning Lundhøj Jensen
Chr. Petersensvej 5, Saksild strand
8300 Odder

Tlf.: 53303454/40863054

mail adresser: henning@ljensenbyg.dk / birgitte@ljensenbyg.dk