

Af Edvard Kusk, Chr. Petersensvej 11A

Hvad er naturen og borgerne værd i Odder Kommune?

Aarhus og Odder Kommuner indgik i april 2021 en ”Principaftale vedr. udvikling af Saxild Strand”. Denne aftale burde efter udtalelse af daværende kommunaldirektør have været sendt i offentlig høring, men det kom den ikke. Aftalen blev holdt hemmelig til sidste øjeblik.

Principaftalen var efterfølgende en del af udbudsmaterialet, da Aarhus Kommune udbød Saxild Strand til salg.

Der indkom en række tilbud. Det højeste på godt 42 millioner kroner og det næsthøjeste på ca. 20 millioner kroner. Det højeste bud var med henblik på bygning af et friplejehjem og det næsthøjeste var med ønsket om at tilbageføre bygningerne til det oprindelige Badehotel.

Da principaftalen var formuleret på en sådan måde, at der ikke kunne blive tale om et friplejehjem forsøgte Aarhus Kommune – uden held - at få Odder til at acceptere en mindre omformulering i principaftalen. Aftalen tillod ikke konditionsmæssigt en opførelse af et friplejehjem.

Odder var ikke interesseret i at åbne sagen.

Saxild Strand gik derfor til næsthøjeste bud og Aarhus Kommune måtte vinke farvel til ca. 22 millioner kroner. En aftale var en aftale.

I principaftalen er blandt andet anført:

- Strandbeskyttelseslinjen skal respekteres
- Projektet skal tilpasses det omliggende område
- Parkering mod nabobebyggelse bør være minimum 10 meter fra skel, så der er mulighed for afskærmende beplantning, der kan reducere eventuelle gener.

Senere købte W1 Holding, med en betinget købsaftale, Saxild Strand af Aarhus Kommune. I købsaftalen er blandt andet anført:

- Under overskriften ”Plangrundlag” ”henvises der til principaftalen, der i hovedtræk beskriver grundlaget for igangsætning af ny lokalplanlægning.”
- Under overskriften ”Betingelser” er anført: ”Overdragelsen af ejendommen er betinget af, at der vedtages en endelig upåankelig lokalplan, der muliggør anvendelse af ejendommen til hotelformål.”

Der er fra købers side ikke anført andre betingelser til ejendommens udvikling/anvendelse.

Under markvandringen den 3. oktober 2023, gennemgik en repræsentant for Odder Kommune og repræsentanter for bygherren planerne for det påtænkte projekt. Det så godt og imponerende ud. De fremmødte ca. 125 borgere roste projektet, men udtrykte også stor bekymring for de trafikale forhold og for naturen.

På et spørgsmål til Odder Kommune om kommunen var på borgernes eller bygherres side lød svaret ”på borgernes side”.

Senere under markvandringen blev der spurgt ind til hvorfor bygherre ønskede at placere et stort antal parkeringspladser i strandbeskyttelseszonen når det af principaftalen fremgik, at strandbeskyttelseslinjen skulle respekteres.

Hertil var bygherres svar, at man forventede at få tilladelse hertil, da man havde gode forbindelser til kystdirektoratet. Odder kommune greb ikke ind for at understrege aftalen om, at strandbeskyttelseslinjen skulle respekteres. Principaftalen var nu blevet til et ”forståelsespapir”.

Efterfølgende har bygherre søgt dispensation til etablering af Parkeringspladser i strandbeskyttelseszonen. Kystdirektoratet sagde nej.

Herefter søgte bygherre dispensation til etablering af kystspa-faciliteter i strandbeskyttelseszonen. Også her blev det et nej.

Saxild Badehotel og den omkringliggende Strandskov var i kommuneplanen 2017-2029 et af Odder Kommunes bevaringsværdige kulturmiljøer. Men den 30. juli 2020 udgik dette kulturmiljø med et politisk pennestrøg af listen over bevaringsværdige kulturmiljøer.

I kommuneplanen 2021-2033 blev det dog anført, at Odder Kommune skulle save-registrere det gamle Badehotel men ikke strandskoven, der så ikke længere var bevaringsværdig. Hvorfor? Herved fik en bygherre mulighed for at bygge op til 20 såkaldte feriehytter og boliger til en hotelbestyrer og til andre med lignende funktioner og 90 parkeringspladser i strandskoven.

Uanset det politiske pennestrøg så er strandskoven fortsat en bevaringsværdig kulturarv, men det varer ikke længe for det meste af skoven forsvinder.

Jf. gældende kommuneplan og LP 3044 er den sydligste del af planområdet lavbundsareal og som kommunen selv anfører rummer dette mulighed for at udvikle sig til et område af stor værdi for naturen. Det betyder bl.a. jf. de kommunale retningslinjer, at området så vidt muligt bør friholdes for byggeri. Ikke desto mindre har kommunen i LP 3044 accepteret en ny værelsesfløj og 11 såkaldte hytter i dette område.

Hvad sker der med dyrelivet? Ja de mange flagermus arter klarer den nok, for som COWI skriver så kan de bare flytte over i de omkringliggende sommerhuse.

Hvad har kommunen gjort for at reducere borgernes bekymringer for den store trafikmængde? Intet som helst.

De trafikale forhold forværres betydeligt fra Strandvejen, videre ad Dyngbyvej og ned ad Chr. Petersensvej til Badehotellet. De trafikale forhold som beskrevet er baseret på en enkelt trafiktælling i pinsen 2024 og nogle af COWI fremskrevne tal for badehotellet.

Disse tal medfører en trafikmængde på ca 180 køretøjer i døgnet året rundt til Badehotellet. Fordeles trafikken nogenlunde jævnt over 10 timer vil der således Øst for Strandparksvej i gennemsnit komme et køretøj hvert 3. minut. Vest for Strandparksvej vil der blive en stigning fra ca. 400 til 580 svarende ca. 1 køretøj i minuttet.

For beboerne langs Chr. Petersensvej øst for Strandparksvej er det ensbetydende med mere end en 10-dobling af trafikmængden. Dette i forhold til den reelle trafikmængde i dag på gennemsnitlig 15 køretøjer pr. dag og ikke 83, som angivet i pinsetællingen. Dette beskrives af COWI som en særdeles lav trafikmængde.

Konklusion:

At kommunen er på borgernes side, har vi endnu ikke set.

At strandbeskyttelseslinjen blev respekteret, sørgede Kystdirektoratet for.

At projektet skal tilpasses det omliggende område er slet ikke opfyldt.

Minimum 10 meter fra parkeringsanlæg til skel mangler vi at se.

Naturen og borgernes ve og vel betyder ikke meget sammenholdt med en privat bygherres ønske om en god business-case.

Naturen og borgerne betaler. Samlet set bliver det til store tab i ejendomsværdi og livskvalitet for borgerne langs vejen fra Kystvejen til Badehotellet og tab af en betydelig kulturarv for alle borgere.

Lad mig derfor gentage spørgsmålet:

Hvad er naturen og borgerne værd i Odder Kommune?