

**Odder Kommune**

Team Plan,  
Rådhusgade 3  
8300 Odder  
plan@odder.dk

**Høringssvar om forslag til lokalplan nr. 5040 og kommuneplantillæg nr. 21 til kommuneplan 2017-29**

Havnefokusgruppen under Hou Fællesforum fremsender hermed høringssvar til det fremlagte **Forslag til Lokalplan 5040 for Færgebyen, samt kommuneplantillæg nr. 21 til kommuneplan 2017-29.**

**Hovedpunkter i dette høringssvar:****Delområde 1: Antal etager**

- Lokalplan 5040 og Kommuneplantillæg 21 angiver et antal etager og en bebyggelsesprocent i byggeriet, som er **forøget** i forhold til hvad udbudsmateriale, Odder Kommune og bygherre tidligere har udmeldt, og modtaget anerkendelse for af 300 borgere i Hou nov. 2019.
- I de oprindelige rammer er der max. 2 etager i byggeriet grænsende op til den eksisterende by; optrappende til max. 4 etager i en enkelt streng af byggeriet ud mod havet.
- I Lokalplan 5040 og Kommuneplantillæg 21 angives 2-3 etager mod eksisterende by og 3-5 etager i halvdelen af byggeriet ud mod havet.
- Ved samtaler 9.11.2020 med Casper Grønberg, OK administration og 23.11.2020 på videomøde i Følgegruppen blev det klargjort, at arkitektforslaget til nyt byggeri **ikke** benytter en forøget ramme for etageantal. Etageantal beskrives som max. 4 etager med 40° taghældning og inklusiv udnyttet tagetage.
- Vi har forståelse for, at bebyggelsesprocenten øges fra 42% til 60%, da arealet indenfor Delområde 1 er indskrænket af hensyn til parkering/bådeopbevaring i Delområde 3, så længe det samlede bebyggelsesareal samtidigt holdes inden for 6.000 m<sup>2</sup> bolig og 1.500 m<sup>2</sup> erhverv.

***Vi anbefaler derfor, at Lokalplan 5040 og Kommuneplantillæg 21 i de endelige rammer, af OK revideres til det oprindeligt angivende antal etager i de angivne byggefeltet.***

**Delområde 1: Skalering af Færgebyen til eks. bymæssig bebyggelse**

- Igennem hele projekteringsfasen har det været et kriterie, at den nye bydel forholder sig til indpasning i den eksisterende by, gennem dimensioner og bygningsudtryk i det nybyggede.

***Vi anbefaler at dette hensyn opretholdes, således at bebyggelsen nærmest Havnegade kun er i to etager, og bebyggelsen optrappes langsomt ud mod havet til max. 4 etager.***

***Er der behov for en fleksibilitet ved placering af to 4 etagers bygninger, kan det ske ved at lokalplanen angiver, at max. 2 af de byggefeltet, (der i forslaget angiver op til 5 etager), kan bebygges med 4 etager m. udnyttet tagetage og max. 20 m højt.***

**Yderligere kommentarer i dette hørings svar:****Trafiksammenfletning mellem Færgehavn, Færgebyen og den eksisterende by**

***Vi efterlyser tydelig afklaring af trafikafvikling fra alle disse tre vigtige områder i dette trafikknudepunkt!***

**Parkering**

- Analyser af parkeringsbehov og –muligheder/antal pladser virker ikke realistiske, i forhold til de ændrede behov, og den kommende samlede plan for parkering i Hou?
- Fremtidig parkeringsforhold på Havneområdet, Lystbådehavnen, ved Færgeterminalerne, og ikke mindst i Hou by som helhed, vil blive voldsomt påvirket og begrænset af det kommende boligområde i Færgebyen.  
Denne problemstilling burde selvsagt have været løst, inden salget af byggegrunden fandt sted.

***Hou fællesforum opfordrer til, at Odder Kommune fremskynder og genbehandler byens parkeringsforhold som en helhed.***

**Delområde 1/4: Promenadebredde**

- En min. promenadebredde på 6m + 4m kantzone, anser vi for at være smalt.  
***Kan denne bredde øges? (Kajen og arealet foran HavneCafeen er målt til 12m i bredde).***

**Delområde 1: Fælleshus**

***Området mangler angivelse af byggefelt til fælleshus.***

**Delområde 2/3/4: Bådoptagning og -vinteropbevaring**

- Joller, der søsættes fra trailer fra Honnørkajens slæbested, resulterer i en efterladt trailer på havnen, når jollen er ude at sejle. Dette kan ikke med fordel løses på Honnørkajen!  
Dette slæbested skal sløjfes og reetableres i nærhed af en trailerparkeringsmulighed!

***Lokalplanen mangler synliggørelse af landsætning, transportveje til Delområde 3/4, areal og nabogener ved optagning og vinteropbevaring af lystbådehavnenes fartøjer.***

**Containerlarm**

- I lokalplanforslaget mangler følgende umiddelbare løsningsmodel:  
***Forbyd unødige motorlarm på havnen, efter samme retningslinjer som gælder for tomgangskørsel af køretøjer i hele kommunen. (3 min.).***  
***- Kan andre henvises til området ved varmegærket, kan dette også gælde containere!***

**Delområde 2: Havnepladsen (ansvaret for udvikling hører under OK)**

- Havnepladsen, der i Helhedsplan for Hou Havn fra juni 2014, samt udbudsmaterialet for salget af Rallejet var tænkt som Hou borgernes nye byrum, er umiddelbart i lokalplan og parkeringsnotat konverteret til en parkeringsplads med 20 pladser.

***Vi anbefaler, at OK udfører grundig planlægning af udviklingen af delområde 2: Havnepladsen, således at pladsen ikke kommer til at løse byens parkeringsudfordringer!***

**Delområde 3: Offentlig parkeringsplads**

- Arealet er omdannet fra beboernes fællesparkering til en offentlig parkeringsplads, der i vinterhalvåret kan bruges til bådoplag. Der etableres et område til parkering for Tunboerne.

***Vi forstår det således, at afgivelse af dette areal fra den samlede bebyggelse, er argumentet for at bebyggelsesprocenten i Delområde 2 er hævet fra 42% til 60%.***

**Delområde 4: Rekreativt område**

- “Aktivitets arealet” er delvist indtaget af bilparkering og af bygninger for containerovernatning.

***En containerskærm/-bygning må umiddelbart sortere under Samsøfærgenhavns arealdispositioner.***

**Bilag**

***Parkeringsnotatet er et arbejdsnotat til det kommende arbejde med en helhedsplan for parkering i Hou, og er fejlagtigt blevet opfattet som et bilag til Lokalplan 5040.***

Med venlig hilsen - ***Havnefokusgruppen under Hou Fællesforum***

Bente Wibolt Haugård, Dorte Wissendorf, Henrik Thiesen, Jan Schartau, Jens Kjellow, Jon Jensen, Jürgen Helm, Martin Vesterager, Niels Sørensen, Peder Nielsen, Palle Holsting, Steen Markfoged, Thomas Arvid Jæger, Torlei Thomsen, Villy Bech og Vagn Mørch Sørensen (sekretær)

*Havnefokusgruppen er en fokusgruppe under Hou Fællesforum.*

*Gruppen arbejder for at fremme dialogen mellem kommune/forvaltning/bygherrer og borgere, så beslutninger om fremtiden kan tages på et vel oplyst grundlag.*

*Gruppen arbejder for at sikre højest mulig kvalitet i nye tiltag for udviklingen af havneområdet i Hou By; til gavn for alle byens borgere, Odder Kommunes borgere, nytillflyttere og gæster i området.*