

**Odder Kommune**

## **Strukturplan for Saksild**



---

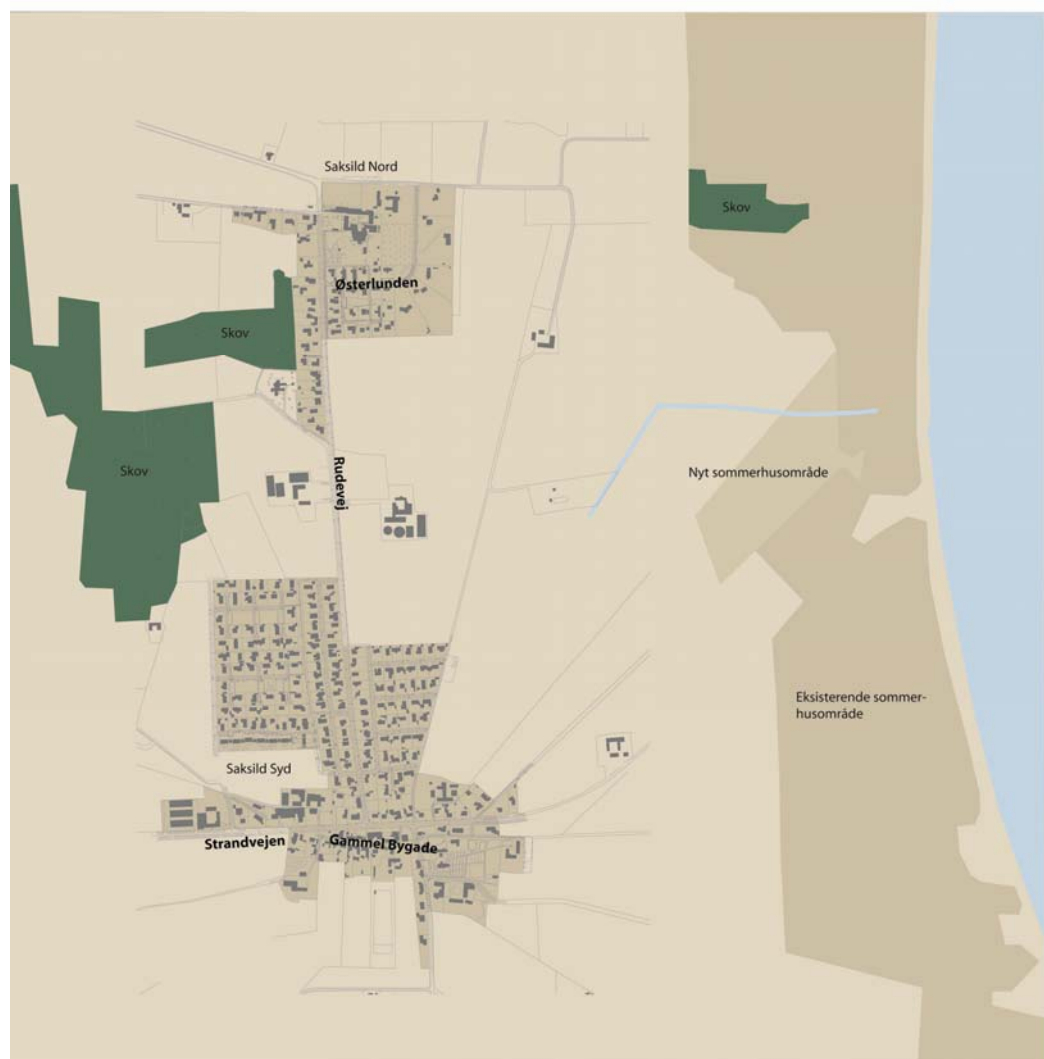
**Marts 2007**



1.	INDLEDNING OG FORMÅL .....	1
2.	FORUDSÆTNINGER .....	3
2.1	Byens overordnede struktur og udbygningsmuligheder.....	3
2.2	Udbygningstakt .....	4
2.3	Forudsætninger for udbygningen .....	5
2.3.1	Infrastruktur .....	5
2.3.2	Skoleudbygning .....	6
2.4	Planlægningsmæssige bindinger .....	6
2.4.1	1.2 Mulige byvækstområder .....	6
2.4.2	2.2 Skovrejsning .....	7
2.4.3	3.8 Vandløb. ....	8
3.	PLAN.....	9
3.1	Overordnet ide.....	9
3.2	Planens elementer.....	11
3.2.1	Byforbindelsen.....	11
3.2.2	Landskabsbåndet .....	11
3.2.3	”Kvartererne” .....	12
3.2.4	Sammenhængende stisystem .....	12
3.3	Forslag til bebyggelsesplan .....	13
3.4	Hovedprincipper for planens udformning .....	14

## 1. INDLEDNING OG FORMÅL

Odder Byråd har besluttet at udarbejde en strukturplan for Saksild. Planen skal sikre, at den fremtidige udbygning af Saksild baseres på kvalitetsudstyknings, der udnytter områdets gode beliggenhed ved skov og strand. Som beboer i Saksild vil man sandsynligvis arbejde i en af områdets større byer. Derfor bør der være fokus på at styrke områdets kvaliteter som et godt sted at bo og komme hjem til.



*Eksisterende forhold*

Saksild består i dag af to adskilte bebyggelser. Mod syd ligger den historiske bykerne. Bykernen ligger umiddelbart syd for Strandvejen, der er et senere gadegennembrud. Byen strækker sig øst-vest på begge sider af Gammel Bygade og består af en række ældre bygninger, hvoraf en del har bevaringsværdige kvaliteter.

Nord for Strandvejen er Saksild blevet udbygget med parcelhuskvarterer fra 60'erne og 70'erne. Den vestlige del af udbygningen afgrænses af sporene fra en delvist intakt stjerneudstykning, der ses nord for den historiske bykerne.

Ca. 500 meter nord for bydannelsen omkring den gamle bykerne findes der en udbygning omkring skolen. Her er der opført bebyggelse på begge sider af Rudevej, blandt andet med et nyt boligområde ved Østerlunden.

De to bydele er adskilt ved det åbne land. Det betyder, at byen ikke længere er centreret omkring den øst-vestgående bykerne, men snarere har den nord-vestgående Rudevej som hovedforbindelse i byen.

Det er Odder Byråds ønske, at byen i fremtiden kommer til at hænge sammen omkring Rudevej, hvor der kan etableres en ny akse, der kommer til at fungere som den nutidige pendant til Saksilds historiske bykerne.

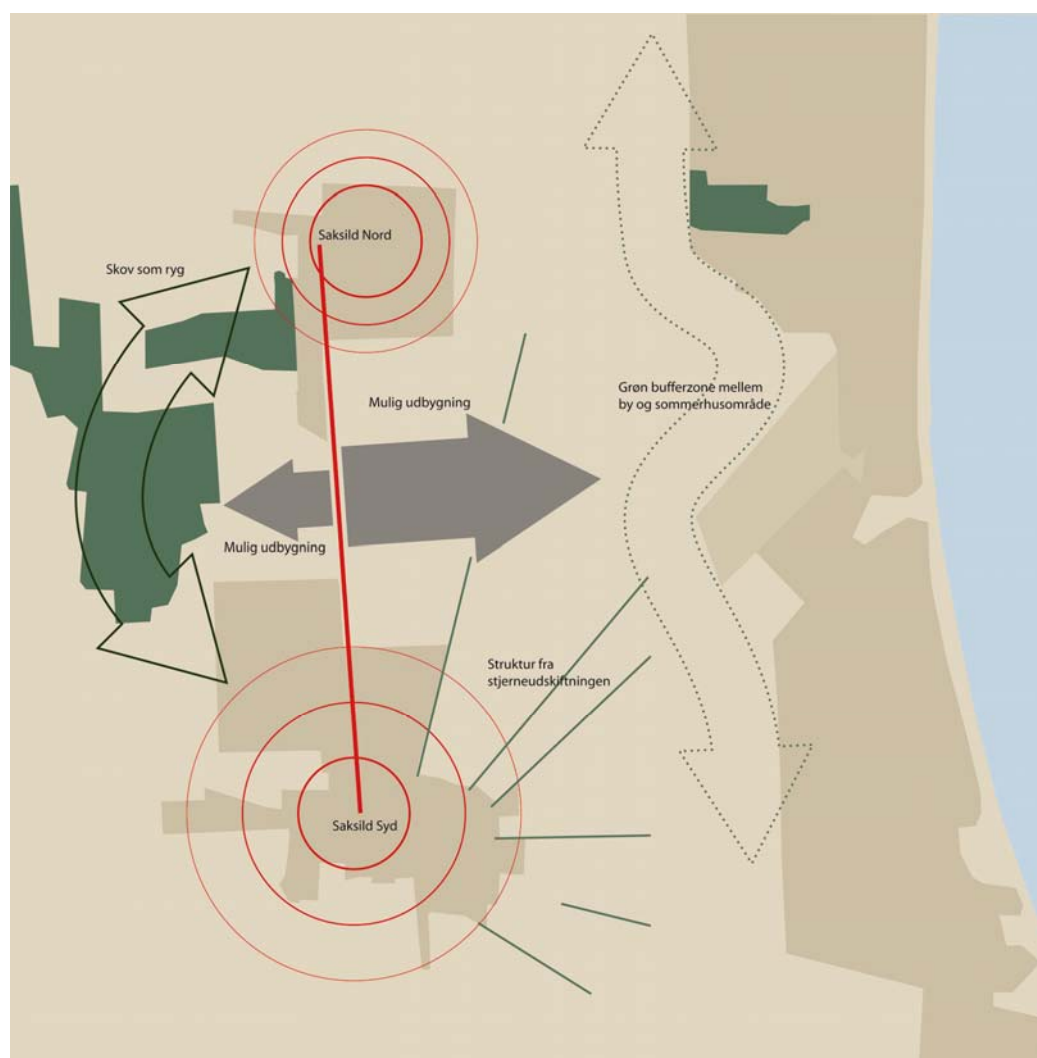
Der findes et eksisterende landbrug med svineproduktion i området mellem de to bydele. Landbruget skal på sigt nedlægges, hvorfor der bliver mulighed for at bebygge disse arealer.

Det er med udgangspunkt i denne situation strukturplanen er udarbejdet. Planen beskriver de langsigtede udbygningsmuligheder for Saksild på baggrund af de naturgivne landskabelige og infrastrukturelle bindinger.

## 2. FORUDSÆTNINGER

### 2.1 Byens overordnede struktur og udbygningsmuligheder

Saksilds historiske bykerne ligger ud mod det åbne land i den sydlige del af Saksild. Strandvejen adskiller bykernen fra den øvrige del af Saksild.



*Overordnet struktur*

De nye udbygningsmuligheder i området mellem de to bydele skaber mulighed for at samle den fremtidige udbygning af Saksild i dette område. En sådan ud-

bygning vil give bedre forbindelser til skolen og vil ikke indkapsle den historiske bykerne.

Den langsigtede udbygning af Saksild har naturlige grænser. Den gives af kulturlandskabet – i form af de eksisterende hegn – og af sommerhusområdet mod øst. Her bør der i fremtiden fastholdes en grøn bufferzone mellem by og sommerhusområde.

Mod vest afgrænses udbygningen af en samlet skovbeplantning, der danner ryg for hele byen. Mod øst og nordøst afgrænses den af den eksisterende nordlige bydel og mod syd af den eksisterende by.

Udbygningen af byen bør desuden ske i respekt for de landskabelige spor fra udskiftningen, der stadig er intakte i form af en stjerneudstyknings fra den østlige del af byen.

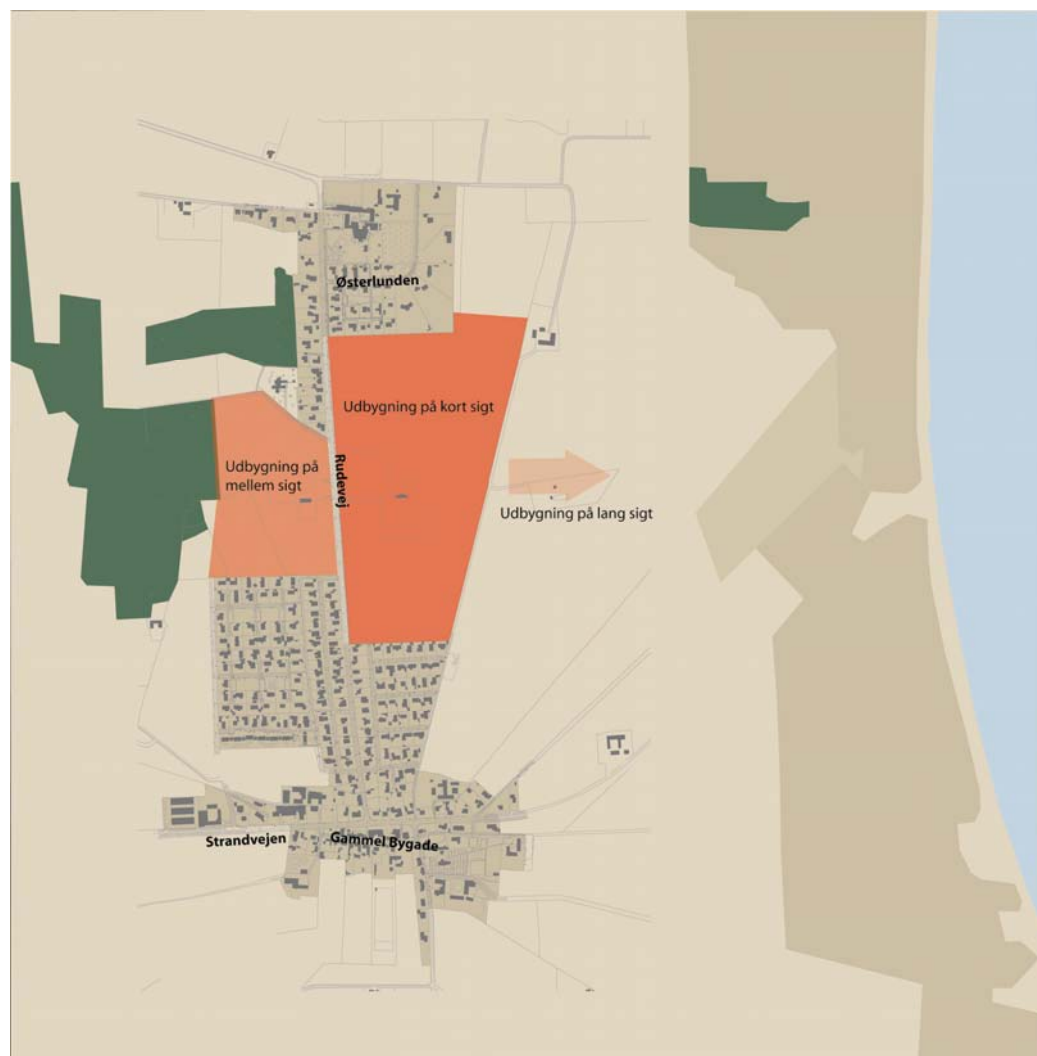
## 2.2 **Udbygningstakt**

Udbygningen af Saksild bør foregå i et tempo, der både sikrer den sociale sammenhæng i landsbyen og et godt befolkningsgrundlag for skolen. Strukturplanen skal ses med en meget langsigtet udbygning in mente, hvorfor realiseringen vil ske i etaper.

På kort sigt er der mulighed for at inddrage arealerne øst for Rudevej. Her vil en nedlæggelse af landbruget i området give mulighed for at udbygge byen, så der blive sammenhæng mellem nord og syd.

På lidt længere sigt vil der være mulighed for at inddrage arealerne vest for Rudevej. Her er der i dag bindinger på en del af området i form af en afstandszone fra en animalsk produktion. Når og hvis denne binding forsvinder, vil området kunne udbygges helt. Strukturplanen omfatter både arealerne vest og øst for Rudevej, men giver kun et forslag til bebyggelsesplan på arealet mod øst.

På lang sigt vil byen kunne udvides mod øst i forlængelse af den kortsigtede udbygning. Dette er dog en mulighed, der eksisterer på meget lang sigt, hvorfor denne plan blot sikrer, at infrastrukturen i det lange perspektiv vil kunne understøtte en sådan udbygning.



*Udbygningstakt*

Hver enkelt udbygningsetape kan indeholde 100-200 boliger og bør underdeles yderligere før udbygning.

## 2.3 **Forudsætninger for udbygningen**

En udbygning af Saksild bør tage højde for en række forhold, der er beskrevet herunder.

### 2.3.1 *Infrastruktur*

Den udbygning af Saksild, der gives mulighed for med denne plan, vil betyde en øget befolkning i byen. Da mange af beboerne er og vil være folk med arbejde i Århus og Odder, betyder det et øget pres på de veje, der fører mod nord og vest.

I forbindelse med denne plan har beboerne i området særligt nævnt trafikken gennem Rude, Nølev og Assedrup som en problemstilling. Samtidig har der



været tale om muligheden for trafikdæmpning af Rudevej i forbindelse med udbygningen.

Der er i dag planlagt for en omfartsvej omkring den østlige del af Odder by. Denne vej vil også kunne aflaste Saksild med hensyn til den del af trafikken, der kører mod Århus. Der skal igangsættes et VVM-arbejde for omfartsvejen og dette arbejde påbegyndes snarest efter, at der er afsat midler på anlægsbudgettet. På nuværende tidspunkt forventes arbejdet færdiggjort i 2008. Herefter vil der foregå en etapevis udbygning af omfartsvejen.

En eventuel trafikdæmpning af Rudevej vil skulle foregå i forbindelse med detailplanlægningen af området.

### 2.3.2 *Skoleudbygning*

En udbygning af Saksild vil få indvirkning på den kapacitet, der er behov for i byens skole og børnehave.

I befolkningsprognosen for Odder Kommune er strukturplanens foreslåede udbygning af Saksild indregnet. Ud fra befolkningsprognosen kan der således beregnes et skøn over det fremtidige børnetal i Saksild frem til og med år 2019.

Analysen viser, at antallet af børn i skolealderen i Saksild skoledistrikt forventes at stige med ca. 18 % over den 12-årige periode, som befolkningsprognosen dækker. Antallet af børn i børnehvealderen forventes ligeledes at stige over perioden, men i forholdsvist begrænset omfang set i forhold til udbygningens omfang.

Tilsyneladende vil der således ikke være tale om meget markante ændringer i behovet for kapacitet i skole og børnehave set i forhold til i dag. Dette skyldes blandt andet, at det nuværende børnetal er relativt højt, og at der derfor skal en forholdsvis stor befolkningstilvækst til for at opretholde dette høje niveau.

Såfremt der bliver en markant stigning i antallet af børn i skolealderen skal det overvejes, hvordan kapaciteten kan udvides i takt med udviklingen i børnetallet.

## 2.4 **Planlægningsmæssige bindinger**

Der findes en række forhold, der gør sig gældende i og omkring Saksild i forbindelse med en udbygning.

### 2.4.1 *1.2 Mulige byvækstområder*

Arealer til byformål skal udlægges inden for de mulige byvækstområder. Uden for de mulige byvækstområder kan der dog foretages mindre afrundinger af byområder, hvis det er foreneligt med interesserne i det åbne land og hensynet til forebyggelse af miljøkonflikter.

I forbindelse med strukturplanlægningen peges der på 2 nye områder til byudvikling som følge af de nye muligheder efter landbrugets nedlæggelse på sigt. Regionplanen kan give mulighed for en mindre afrunding af enkelte byområder. Disse skal dog ses som en del af en samlet planlægning. På længere sigt vil strukturplanen derfor skulle indarbejdes i kommuneplanlægningen som et nyt byvækstområde.



*Forudsætninger for byudviklingen*

#### 2.4.2 2.2 Skovrejsning

Formålet med retningslinjen for skovrejsning er at udpege de områder, hvor amtsrådet kan anbefale rejsning af ny skov. Skovrejsningsområderne danner grundlag for statslig skovrejsning og for offentlig støtte til privat skovrejsning. Med skovrejsningsplanlægningen lægges der op til en fordobling af skovarealet i Danmark over en periode på 80-100 år. Ønsket om at fremme skovtilplantningen skyldes, at andelen af skov i Danmark har været i tilbagegang i en lang periode. Skovrejsningsområderne udpeges primært, hvor en tilplantning med skov

kan medvirke til at beskytte grundvandsressourcen, fremme de bynære friluftsinteresser og/eller den biologiske mangfoldighed i landskabet.

2.4.3 *3.8 Vandløb.*

Tilstanden i vandløb, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke ændres. Der kan dog i særlige tilfælde efter en konkret vurdering være mulighed for at ændre et naturområdes nuværende tilstand.

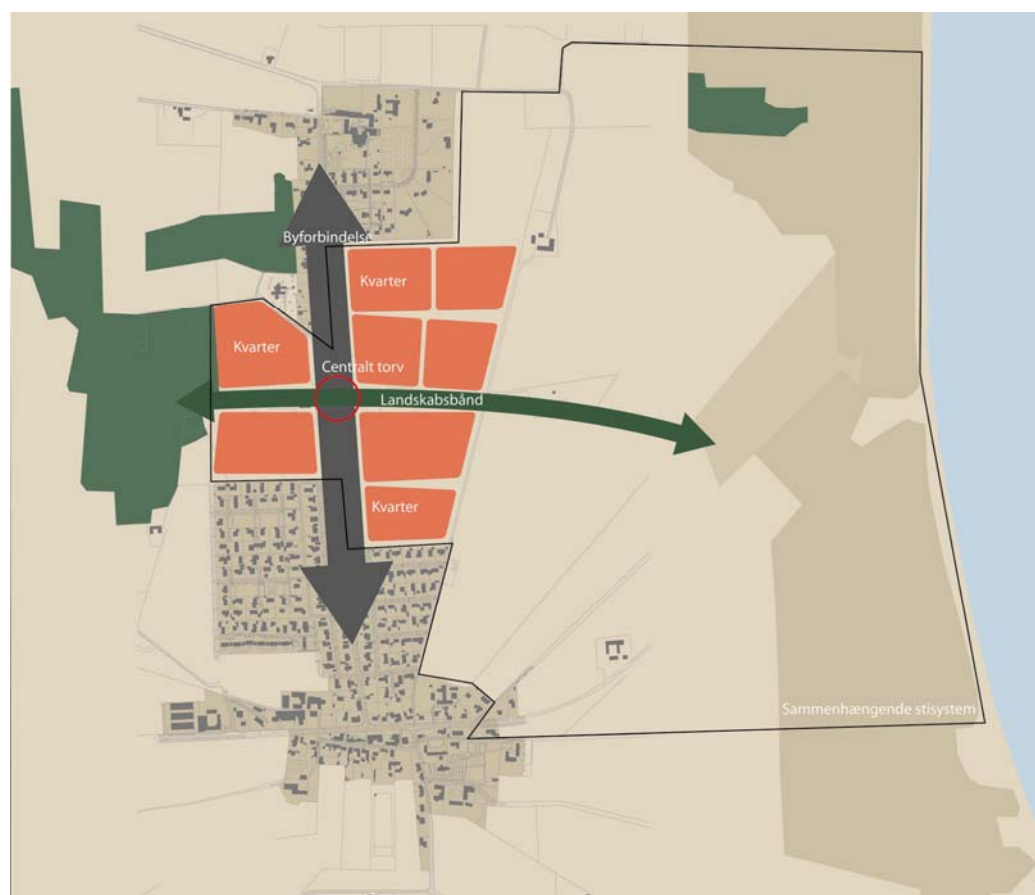
Der findes et område med skovrejsning nordøst for byen og et beskyttet vandløb øst for byen. I øvrigt findes en række beskyttede diger nord og øst for byen. Ingen af disse områder vil blive berørt af denne planlægning.

Omkring byen findes desuden flere landbrug med animalsk produktion. Landbrugenes tilknyttede afstandszoner giver bindinger på en del af arealerne omkring byen. Som nævnt vil landbruget mellem de to bydele på sigt blive nedlagt. Det mindsker problemstillingen for størstedelen af området, mens en mindre del mod vest stadig vil være omfattet.

### 3. PLAN

#### 3.1 Overordnet ide

En udbygning af Saksild skal ske ved at udnytte og forstærke de landskabelige kvaliteter – vand, skov og terræn – der allerede findes i området. Ved at disponere området under hensyntagen til det omgivende landskab, kan der etableres en udbygning, der fokuserer på kvalitet og attraktion. Denne tankegang kan samtidig være med til at gøre en udbygning økonomisk bæredygtig ved at gøre de enkelte grunde mere attraktive.



*Overordnet ide*

Derfor opbygges området overordnet set af

- En byforbindelse med tilhørende centralt torv,
- et landskabsbånd,
- en række ”kvarterer” og
- et sammenhængende stisystem mellem by, skov og strand.

Denne struktur ses af kortet og beskrives nærmere herunder.

Strukturen er med til at fastholde et attraktivt landskab, skabe en variation i bebyggelsestætheder og give frihedsgrader i bebyggelsen af området med forskellige bebyggelsestyper.



*Strukturplan*

## 3.2 **Planens elementer**

### 3.2.1 *Byforbindelsen*

Byforbindelsen er tænkt som den strækning, der skal være med til at binde Sak-silds to bydele sammen og skabe en ny bymæssig akse.

Det er tanken, at Rudevej skal gives en mere bymæssig profil med fortove på begge sider og eventuelt små pladsdannelser, eksempelvis i form af trafikdæmpning ved kryds.

Centralt på Rudevej etableres et torv, der kan danne et nyt center i byen. Her kan etableres bebyggelse i 2 etager, eksempelvis i form af ældreboliger. Torvet vil samtidig komme til at ligge i tilknytning til et eksisterende vandbassin. Opgraderingen af Rudevej kan så at sige være med til at flytte balancen i byen, fra Strandvejen til Rudevej.

Efterhånden som bygaden etableres, foreslås det, at profilen også ændres på Rudevej langs de eksisterende boligområder. De eksisterende boliger skal selvfølgelig stadig have mulighed for en privat have, men man kunne her give Rudevej en profil som i det nye område, blot med en klar beplantningsafgrænsning, eventuelt i form af ens, skarpskårne hække.

### 3.2.2 *Landskabsbåndet*

Den bymæssige akse går nord-syd og suppleres af en landskabelig akse, der strækker sig fra skoven i vest til sommerhusområdet og kysten i øst.

Landskabsbåndet etableres for at forstærke de landskabelige kvaliteter, der findes i området, og give boligområdet dets særpræg. Båndet etableres, hvor terrænet er lavest, så begge skråninger kan udnyttes til bebyggelse. Da landskabsbåndet ligger lavt, er det hensigtsmæssigt at placere forsinkelsesbassiner her. Derfor foreslås det, at landskabsbåndets primære attraktion består i et stisystem, der knytter en række mindre søer sammen. Stisystemet vil samtidig forbinde det bymæssige torv og tilhørende sø med det omgivende landskab. Stisystemet kan føres videre mod øst forbi campingpladsen og købmanden til kysten. Mod vest kan det forbindes med eksisterende ruter i skoven.

I dette landskabsbånd kan områdets to eksisterende gårde bevares. Mod øst leder en allé allerede i dag ind til den ene gård, og det foreslås, at en lignende indkørsel etableres til det andet hovedhus, så både landskab og den landskabelige beboelsesform bevares og knytter sig til det centrale torv.

### 3.2.3 ”Kvartererne”

Ud fra disse to akser kan de enkelte bebyggelsesområder etableres. De første to etaper kan etableres med vejadgang fra Rudevej, og på lang sigt kan der arbejdes med en selvstændig vejadgang til tredje etape.

Bebyggelsen etableres i princippet som en række ”kvarterer” eller bebyggelse-enheder, der kan indeholde omkring 15-20 parcelhuse hver. Med denne størrelse er enhederne salgbare og af en passende størrelse socialt set. De bør i princippet etableres som færdige kvarterer, så den sociale sammenhæng kan opstå inden for det enkelte kvarter. Byen kan udbygges med højst et eller to kvarterer om året.

De enkelte kvarterer kan bebygges med både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Kvartererne er opbygget omkring en boligvej, der etableres som en bøjle og leder hele vejen rundt. Centralt i hver enkelt kvarter ligger et fælles, grønt område, der kan indrettes, som beboerne ønsker det, eksempelvis med en fælles legeplads. Fællesområdet har kontakt til en grøn kile, der leder ud i landskabet. Enkelte steder har fællesområdet også kontakt til et tilstødende kvarter.

Igennem fællesområderne løber en sti, der fungerer som skolesti, både for de eksisterende boligområder mod syd og for den nye bebyggelse. Stierne løber igennem de enkelte kvarterers grønne områder og er med til at give liv til disse.

Kvartererne adskilles fra hinanden og fra det omgivende landskab med en lægigende beplantning. Beplantningen er desuden med til at adskille den nye bebyggelse fra de eksisterende boligområder. Hvor et kvarter støder op til et af stjerneudstyknings, skel er beplantningen også med til at understrege det.

Den beplantning, der er vist mellem de enkelte kvarterer, skal i princippet etableres som privat beplantning inden for den enkelte matrikel.

### 3.2.4 *Sammenhængende stisystem*

For at gøre området ekstra attraktivt arbejdes der på at etablere et sammenhængende stisystem, der kan forbinde den eksisterende og nye by med skoven mod vest og stranden mod øst.

### 3.3 Forslag til bebyggelsesplan

Herunder er vist et eksempel på bebyggelse af første etape i strukturplanen.



*Bebyggelsesplan*



### 3.4 **Hovedprincipper for planens udformning**

De væsentligste hovedprincipper for en udbygning af området er nævnt herunder. Det er disse principper, som bebyggelsesplanen også er udarbejdet efter. En udbygning af området skal overholde disse hovedprincipper.

*Hovedprincipper:*

- udbygningen skal respektere de eksisterende skel, der markerer **stjerneudskiftningen**,
- der skal indarbejdes et **centralt landskabsbånd**, der forbinder skov og strand gennem et sammenhængende stisystem,
- ved krydsningen af Rudevej og landskabsbåndet bør der arbejdes med en **torvedannelse**, der samtidig kan benyttes til trafikdæmpning,
- området skal underopdeles i fysisk og **socialt overskuelige kvarterer**,
- kvartererne skal indeholde **interne, fælles grønne områder** til brug for deres beboere,
- planen skal sikre mulighed for at **trafikbetjene området mod øst**,
- der skal sikres en **respektafstand** til eksisterende boliger og
- der skal sikres **skoleadgang via områdets stisystem**, både fra udbygningen og fra den øvrige by, gerne igennem de enkelte kvarterers interne fælles grønne områder.

