

Til Assens Kommune

Høringssvar vedr. planstrategi 2026

1. Løgismose

Siden 2020 har Assens Kommune haft meget lidt succes med ansøgninger om nye sommerhusplaceringer. Dette skyldes i høj grad, at Assens Kommune har sit turisme-fokus på Assens. Derved er der ingen af de øvrige potentielle områder, som fremstår som oprigtige udviklingsområder.

Kystområderne har ikke tilstrækkelig befolkningsdensitet og turisme relevant aktiviteter til at de vil blive set som udviklings områder. Sandager Næs er sammen med Assens selv de eneste områder, som på landsplan har en chance for at kvalificere som udviklingsområder.

I forbindelse med plan strategien ser DN ikke på detaljer ved de foreslåede områder, men kommenterer i stedet generelt omkring hvorfor Assens Kommunes forslag ikke kommer i betragtning og derved giver vi et hint til, hvordan man måske kunne få et område til at komme i betragtning.

Bedømt fra holdningen til yderligere sommerhuse iblandt lokalbefolkningen i Løgismose området, må man tolke, at der er nogle stærke stedbundne værdier. Den tidligere planstrategi lagde vægt på bevarelse af de stedbundne værdier.

Bedømt ud fra forholdene på Løgismose camping herunder aften/nat belysning i hele sommerhalvåret, må man konkludere at der er tale om ekstrem grad af fastligger kultur. Dvs. lavest mulige omsætning i nærområdet og derved lavest mulige marginalomkostninger. Der findes kun en camping plads og en cafe, som er turisme relateret. Derfor er det næppe sandsynligt, at området vil blive anset som et udviklingsområde i turisme sammenhæng i konkurrence med andre området. Området er dårligt placeret i forhold andre turisme attraktioner pga. man skal køre 7 km på små veje, som har størrelse af en 2 sporet cykelsti.

Løgismose camping har et potentiale for mere cykel turisme. Det passer godt med der er en fastligger base, som ikke skaber meget biltrafik. Nye sommerhuse til udlejning trækker trafik med biler og det er til gene for cykelturismen, som vi fra DN's side klart har en præference for.

Samlet set vurderer vi, at lokalområdet ved Løgismose ikke har gavn af flere sommerhuse. Der er investeret forholdsvis lidt i området. Skal området kvalificere som et udviklingsområde undgår man næppe opgraderinger af infrastruktur, som skal betales kollektivt af kommunens borgere uden at det giver anledning til vedvarende vækst.

For DN er strandbeskyttelseslinjen en linje, som bør respekteres strengt udenfor byzone. Her er DN helt på linje med myndigheden for denne. Det gælder også ved Løgismose selv om den økologiske tilstand langs kysten i området er ringe. De aktuelle planer i regi af Grøn Trepert forbedrer ikke økologiske tilstand.

Det kræver en mere langsigtet strategi at leve op til kriterierne i vejledningen. Det vil også kræve bæredygtighed i byggeriet, hvis DN i sidste ende skal støtte et projekt. Omdannelse af landbrugsjord til et sommerhus område indenfor Aborg Minde vil kunne bidrage til at sænke kvælstofbelastningen i det ellers overbelastede kystvandområde. I kombination med et bæredygtigt byggeri med stråtag vil et vådområdelandskab med siv og sommerhuse fremstå som et attraktivt område for naturelskere. Det ville være en logisk strategi for et område, hvor der mangler kvælstofindsatser i henhold til Grøn Trepert. Her ved signalerer man, at der er tale om en strategi for området fremfor et lodsejerønske.

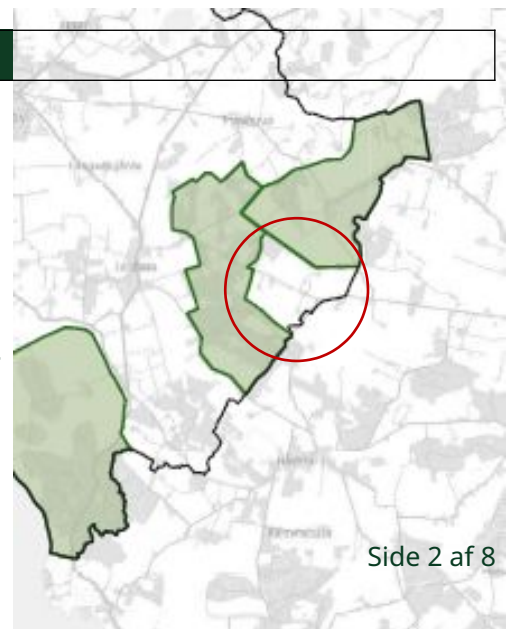
Det gælder generelt, at Assens Kommune tager udgangspunkt i individuelle lodsejer interesser, når de opstår. Erfaringen fra de foregående ansøgningsrunder viser, at denne strategi ikke leder til ansøgninger, som matcher kravene til udviklingsområder.

Når ministeriets eksperter og konsulenter ser på Løgismose, såvel som de øvrige sommerhus områder i Assens Kommune, vil vurderingen være, at der ikke er tale om et udviklingsområde og derfor forventer vi, at Assens Kommune vil få svært ved at få tildelt nye sommerhusgrunde uden en ændret tilgang til problemet.

2. Jordløse Bakker

DN Assens ønsker, at området mellem Jordløse Bakker og kommunegrænsen til Faaborg-Midtfyn bør udpeges som bevaringsværdigt landskab, som illustreret med den røde cirkel.

Området ligger i direkte sammenhæng med det Signaturprojekt, som Faaborg-Midtfyn og Svendborg Kommuner samt DN er blevet enige om



Jordløse Bakker er et af de områder i Assens Kommune med den højeste registrerede biodiversitet. Området har derfor et stort potentiale som spredningskilde for arter til de naturområder, der arbejdes på at udvikle i nabokommunerne.

En udpegning af området som bevaringsværdigt landskab vil understøtte sammenhængen mellem naturområderne og skabe bedre muligheder for at styrke biodiversiteten på tværs af kommunegrænserne.

3. Jordbassinerne

I DN Assens' bestyrelse har vi ekspertise indenfor: investering, anlæg af byggeri, anlæg af parker og haver og restauration. Dertil kommer vores viden om de lokale beskyttelsesforhold.

Derfor er der god grund til at tage DN Assens med i en dialog for at kommunens medarbejdere og byrådet kan få et kvalificeret indspark til realistisk værdiskabelse for Assens by og kommune.

DN's primære formål er, at bevare og genetablere natur. Det gælder store såvel som små områder og det gælder gamle som unge naturområder. Det drejer sig om at sikre både beskyttelse og oplevelser, hvor det er muligt.

Jordbassinerne er et unikt område, som falder inden for DN's interesseområde, fordi det er et bynært naturområde, hvor naturen er vant til at mennesker færdes med omtanke.

Mindre kløgtig omgang med emballager sker undtagelsesvis ved shelterpladsen, men det er mindre isoleret problem. Generelt giver Jordbassinerne en ægte naturoplevelse nærheden til byen til trods. Langt de fleste færdes på stierne og det øger trygheden for fuglene i yngleperioden.

Camping pladsen har taget en bid af området og det har DN Assens kunne leve med. En enig bestyrelse i DN Assens har besluttet at der skal værnes om stier og §3 områder og kategori 3 natur - at bestyrelsen står så fast, skyldes i høj grad at Assens Kommune gav dispensation til 65.000 ikke hjemhørende planter på campingpladsen - trods krav i lokalplanen om hjemhørende beplantning.

Vi er nødt til her at bemærke, at der ligger en lang forhistorie bag ved campingpladsen, som vi ikke behøver gennemgå, men ud fra planstrategi forslaget, så tænker vi at Assens Kommune er godt i gang med at gentage tidligere tiders fejl med uigennemtænkte planer som leder til dispensationer og noget som ikke ligner den vedtagne lokalplan. Vi gentager en vigtig bemærkning fra forårets valgkamp: Don't fool us twice.

Vi er stærkt bekymrede for iveren efter at sætte noget i gang med lang tid til næste kommunalvalg. Denne iver kan udløse en gentagelse af noget, som kommunens borgere ikke ønsker at finansiere atter engang.

Hvilke muligheder har Assens for hoteldrift ?

- Vi bemærker, at betingelserne for hoteldrift i Assens ikke ændres væsentligt af lystfiskercenteret ud over måske i år 1 efter opførelsen
- At campingpladsen vil være et billigere alternativ til et vandrehjem eller hotel.
- At Assens Arena trods alt kun skaber behov for overnatninger en mindre del af året.
- At byens mindre huse giver et potentiale for udlejning til turister.
- At Middelfart det meste af året har et overudbud af hoteller og conferencecentre pga. sin beliggenhed ved motorvej og jernbane.
- Infrastrukturen til Assens har hverken 4-sporede veje eller skinner.
- Assens er en af de få byer, som har for mange parkeringspladser, således at det ikke er muligt at skabe en indtægt fra parkering.

Derved kommer Assens til at tiltrække de, som har præference for ro i betydningen at gøre ingenting ud over at spise og drikke. Altså ikke umiddelbart hotelgæster.

Senere kommer Assens under mere pres fra kommunens egne satellitbyer langs jernbanelinjen, når køreplanen til disse forbedres. Samtidig har Assens Kommune etablerede hotelvirksomheder som Gammelbrydegaard og Gl. Avernæs samt Fishing Lodge i Aa beliggende i netop naturskønne områder. At placere et hotel byggeri i Assens på Jordbassinerne vil være i direkte konkurrence til 3 fungerende overnatningssteder, som ellers tilsammen har permanent fri kapacitet uanset om man vil overnatte eller bespises.

Hvis man skal drive hotel i Assens skal man analysere sine behov, se på hvad der mangler i en omegn af 50km og derefter lægge en strategi. Assens Kommune har taget gamle planer op af skuffen, som bør grundigt aktualiseres også i lyset af hvor byen står mht. havneområdet.

Jo større udbud af overnatningsmuligheder med ikke central beliggenhed desto lavere markedspris for overnatningen. Det er den skinbarlige sandhed, som man er nødt til at forholde sig til.

I større byer kan der bygges højt og dermed opnås overnatningspriser, som lavt byggeri dårligt kan konkurrere med.

Palle Johansen fik for nogle år siden udarbejdet tegninger inklusive forrentningsplan til et vandrehjem til en allerede lokalplanbelagt grund, som ligger tæt på Assens Arena med udsigt over Jordbassinerne og Lillebælt på øverste etage. Denne plan blev på et tidspunkt økonomisk urealistisk, fordi der gik rygter om 50 hytter på campingpladsen, som ville overmætte markedet. Med nye planer på Jordbassinerne bliver vandrehjemmet atter en gang urealistisk. Investorer holder sig tilbage, når Assens Kommune barsler med et urealistisk hotelprojekt på Jordbassinerne, fordi det vil medføre for meget udbud.

Butiksejerne i Assens påstår, at overnatningsmulighederne er bestemmende for omsætningen og at det vælter ind med turister per automatik, hvis overnatningsmulighederne er tilstede. Det leder til urealistiske planer i Byrådet. Erfaringen har dog vist, at det netop er hoteldrift i byen har været overordentlig vanskelig pga for kort sæson og konkurrence udefra.

Baggrunden er, at selvsamme butiksejere oplever overvældende mange turister i f.eks. Blåvand og Skagen og derefter drømmer om at en andel af disse turister kommer til Assens. Disse turisme områder døjer med for lidt aktivitet udenfor turismeperioden. Strategien for at gøre Assens til et turismemekka har vi ikke set endnu og vil det overhovedet være en fordel for Assens ?

Klimasikring af byen, aktiviteterne sommeren igennem på skibsværftet og bygningerne langs industrihavnen bidrager ikke til turismeoplevelsen.

Vandrehjemsprojektet virker umiddelbart dimensioneret til Assens og hvis der derefter er yderligere behov kan det tages, som et andet trin efter samme koncept. Der er tale om handicap venlig vandrehjems standard. Det komplementerer byens eksisterende hotel og sikrer en rimelig grad af konkurrence. Hotel og restaurations branchen er kendt for konkurer og nedskrivning samt benyttelse af udenlandsk arbejdskraft pga. marginal indtjening fra det i forvejen for store udbud.

Pga den vedvarende påstand om mangel på overnatninger har flere omkring Assens investeret i at skabe overnatningsmuligheder i eksisterende bygninger. Det leder til en højsæson pris på ca. 800kr per overnatning. Det er vel at mærke en pris, som ikke skaber fuld belægning. Det er en pris, som naturligvis er inkl. parkering og derfor matcher den lavpris højhus hoteller i København.

DN Assens mener, at renovering og ombygning af eksisterende bygningsmasse er en langt bedre løsning end at påbegynde et nyt byggeri på bekostning af natur. Der er allerede blevet investeret af private i tiltro til at der er behov for overnatningsmuligheder.

Jordbassinerne er en deponigrund med risici

Jordbassinerne indeholder med stor sikkerhed pesticider og tungmetaller. Det har været et deponi på en risikabel kystnær placering. Bevarelse af området i sin nuværende form er antagelig den mindst skadelige løsning, fordi der sker en fortynding fra dræn som løber ud i Lillebælt fra Jordbassinerne. Strømmen i Lillebælt bringer i gennemsnit forureningen nord på medens der sker en fortynding.

Det er specielt jorden i den ydre del som gradvis renses via udvaskning. Det tæt slåede græs på den indre del optager nedbøren og fordamper den igen pga den kraftige vestenvind. Hvis man graver få meter ned i jorden, vil man med stor sikkerhed finde forurenede jord pga den svagere udvaskning på den indre del.

Hvis man påbegynder et byggeri vil man med stor sikkerhed skulle fjerne meget store mængder jord, som så skal deponeres et andet sted, som ikke vil kunne være i et vandindvindingsområde.

Efter vores bedste skøn, så vil dette fordyre byggeriet i en grad, så det ikke kan blive rentabelt og således skal igennem konkurser og nedskrivninger.

Altså ikke noget som skaber vækst og gør Danmark rigere. Til gengæld vil et sådant projekt påvirke Assens Kommune's klimaaftag i negativ retning.

Hvilke muligheder giver husbåde?

Pga den bynære havn har Assens fleksible muligheder for overnatninger af den vej. Som et alternativ til byggeri kan husbåde bidrage til at skabe overnatningsmuligheder. Det vil være direkte omsættelig plan i Assens, hvor skibsværftet vil kunne bygge og vedligeholde sådanne både. Prisen per overnatning vil ikke kunne konkurrere med et vandrehjem, men klima aftrykket for husbåde påstås at være lavere.

Derfor kunne man teste, om der er et reelt behov for overnatningsmuligheder via husbåde og den strategi bidrager til et liv omkring lystfiskercenteret. Hvis projektet fejler kan bådene anvendes i en større by, hvor der er behov.

Bynær natur og stedbundne værdier

Det er DN politik at sikre at bynær natur bevares. Det hører med til de stedbundne værdier i Assens. Det er en livskvalitet for borgerne at de kan gå eller løbe en tur i frisk havluft året rundt. Det kan måles på lungers tilstand, at man jævnligt færdes i ren luft fra Lillebælt. Det mindsker risikoen ved alvorlige lungeinfektioner som COVID, hvilket ikke er uvæsentligt givet andelen af pensionister i byen.

Jordbassinerne giver borgerne velvære og er et utrolig afholdt og flittigt benyttet rekreativt område. Lokalbefolkningen bruger området til daglige gåture, naturoplevelser og recreation.

Det skal tilføjes at bevarelse af stedbundne værdier indgår centralt i den aktuelle planstrategi.

Samtidig repræsenterer området en væsentlig kulturhistorisk værdi i direkte forlængelse af historien om den tidligere sukkerfabrik i Assens – et industrihistorisk monument i byen. At omdanne dette område til hotelbyggeri vil udviske en vigtig del af byens lokalhistoriske identitet og fjerne en markant merværdi for byens egne borgere til fordel for et kommercielt projekt.

Anbefalingen er at udnytte byzonen til et vandrehjem

Assens har muligheder, men man skal vælge de rigtige og de som passer til byens størrelse og vel at mærke muligheder, som ikke konflikter med de stedbundne værdier og heller ikke skaber en risiko for kommunens borgere som følge af overilethed i Byrådssalen.

Fra DN Assens opfordrer vi til, at man prioriterer et handicap venligt vandrehjem indenfor byzone og at man fjerner afsnittet om Jordbassinerne fra planstrategiforslaget. Kun den aktion vil skabe investor tillid til opførelse af et vandrehjem. Et sådant vil være til gavn for gæster på Skovpavillionen, i Assens arena og de som ønsker lidt mere komfort end campingpladsen tilbyder.

Et vandrehjem komplementerer det udbud, som allerede findes, fremfor at ødelægge vilkårene for driften af disse, hvilket vil være den uundgåelige konsekvens af at tage Jordbassinerne i brug nu til at større byggeri end markedet kan bære. Udbud skal matche efterspørgsel og Assens har ikke attraktionerne til meget større efterspørgsel set i lyset af den konkurrence, der er mellem alle byer.

4. Konklusion

Det er åbenlyst at Byrådet ser det som, at man kan springe et udviklingstrin over ved at gå i krig med et stort projekt på Jordbassinerne, men i praksis vækker det snarere mistillid.

Arbejdet med planerne sender et signal om, at Byrådet påtænker at igangsætte urealistiske projekter, som skader fungerende virksomheder i lokalsamfundet. Skaden er størst for de som nyligt har investeret i overnatningsmuligheder og forsat har lav belægning.

Der findes ikke snuptags løsninger indenfor turisme, som på en gang bringer et område flere skridt fremad udviklingsmæssigt. Områdets demografi kan ikke ændres med et stort hotel. Et sådant hotel vil i stedet skabe investor mistillid og derfor bremse den udvikling, som allerede er sat i gang.

Vi har i dette høringssvar været bredt rundt omkring potentialet for flere overnatningsmuligheder og deraf følgende konsekvenser for byen. Vi finder ikke, at tiden er moden til at tage Jordbassinerne i brug til hotelvirksomhed. Jordbassinerne har udviklet sig til en stedbunden værdi, som bidrager til ejendomsværdierne i hele Assens sammen med Torø uanset om den enkelte lodsejer er aktiv bruger af Jordbassinerne.

Med venlig hilsen og på bestyrelsens vegne

Jess Jørgensen,

Formand, DN Assens
assens@dn.dk