

Sondering omkring Lokalplan for Klitborg?

Klitborg Grundejerforening, Generalforsamling d. 6. juli, 2024
Tanker fra KGF Lokalplansudvalg
(Johanne Riegels Østergaard, Klaus Poulsen, Christian Weber Juncker & Flemming Sundø)

Opdateret: 30. juni, 2024

Budskaberne i dag

Hvorfor – en Lokalplan? (FS)

Baggrund – Vejen hertil (FS)

Status – Hvor er vi nu? (JRO)

Fremefter - Hvad sker der herefter? (KP)

Workshop & videre proces / rejse (KP)

Målet for i dag

1. Fremlægge et **forslag til at fortsætte processen** med Odsherred Kommune vedrørende etablering af en **"Bevarende Lokalplan for Klitborg"**
2. Få Generalforsamlingens **opbakning til at fortsætte** arbejdet

Hvorfor en Lokalplan?

- Mulighed for at **opdatere gældende fælles servitutter** til et mere **tidssvarende sprog** og i en form, der er **mere overskuelig**
- For bestyrelsen er det en **forudsætning**, at de **nuværende servitutter vedrørende grundstørrelser, bebyggelse, hegn og volde bevares**.
- **Note:** En lokalplan er fremadrettet og kan ikke regulere eksisterende forhold

Hvorfor en Lokalplan?



- Lokalplanens formål er at skabe en **ramme for at fremme den ønskede udvikling i fremtiden**.
 - Der kan **etableres en større klarhed** over de **kvaliteter man ønsker at bevare og udvikle** i det smukke, rolige og rekreative sommerhusområde.



- Ligeledes er også formålet, at **forhindre en uønsket udvikling**.
 - F. eks.:
 - Opførelse af Mega-sommerhuse til permanent udlejning
 - AirBnB
 - Hegn, volde, belysning, asfalterede veje
 - Permanent parkering / opbevaring af campingvogne, etc.

"Vores Klitborg"- som vi holder af...

Klitborg G/F



Side 6

Borgermøde – Lokalplaner – Odsherred Kommune marts 2023

SOCIALDEMOKRATIET OG RADIKALE VENSTRE I
ODSHERRED INVITERER TIL "OPLYSENDE
BORGERMØDE" OM LOKALPLANLÆGNING AF
SOMMERHUSOMRÅDER I ODSHERRED!

VI HAR INVITERET PROFESSOR ANNE-METTE HJALAGER
FRA SYDDANSK UNIVERSITET, DER NETOP HAR
UDARBEJDET ET SPÆNDENDE FORSKNINGSPROJEKT OM
LOKALPLANLÆGNING I SOMMERHUSOMRÅDER.

BORGERMØDET FOREGÅR I PAKHUSET PÅ VESTERBRO
TORV 4 I NYKØBING S. SØNDAG D. 5. MARTS 2023 FRA
10 - 13 OG ALLE ER MEGET VELKOMNE.

TILMELDING FOREGÅR PÅ ALAND@ODSHERRED.DK SÅ VI
KAN VÆRE SIKRE PÅ AT HAVE KAFFE OG KAGE TIL ALLE.



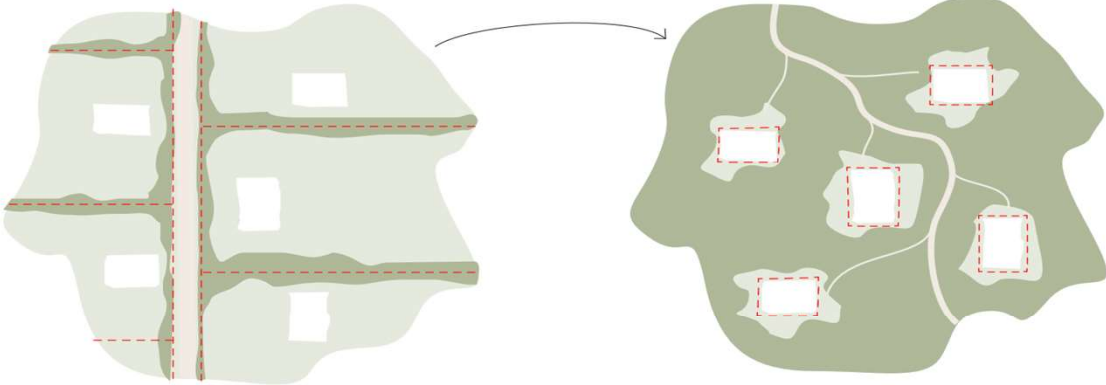
Borgermøde – Lokalplaner – Odsherred Kommune marts 2023

80 af 101 Automatisk zoom



INGEN HÆKKE OG HEGN - KUN HUSE I SKOVEN

Sommerhusområdet består af huse i skoven, hvor det private grundejerskab er begrænset. Det private areal er svarende til sommerhusets bygningsaftryk med enkelte mindre opholdsarealer i forlængelse af huset.



Fra private haver

Ved traditionel sommerhusudlægning er den tætte beplantning ofte allokert til grundens periferi, hvor det fungerer som afgrænsning til naboens have eller afskærmning mod vejen. Et nyt sommerhusområde som udvikles i sammenhæng med skovrejsning har potentiale til at indføre et nyt natursyn.

Til én fælles skov

Arealet for private grunde og haver bør begrænses, så man i praksis 'kun' har et hus i skoven, og altså ingen privat have. Når man træder ud af huset, står man i den fælles skovbund, som deles med de andre grundejere. Her bør man blandt skovens træer, helt tæt på naturen.

Borgermøde – Lokalplaner – Odsherred Kommune marts 2023

64 af 101 Automatisk zoom

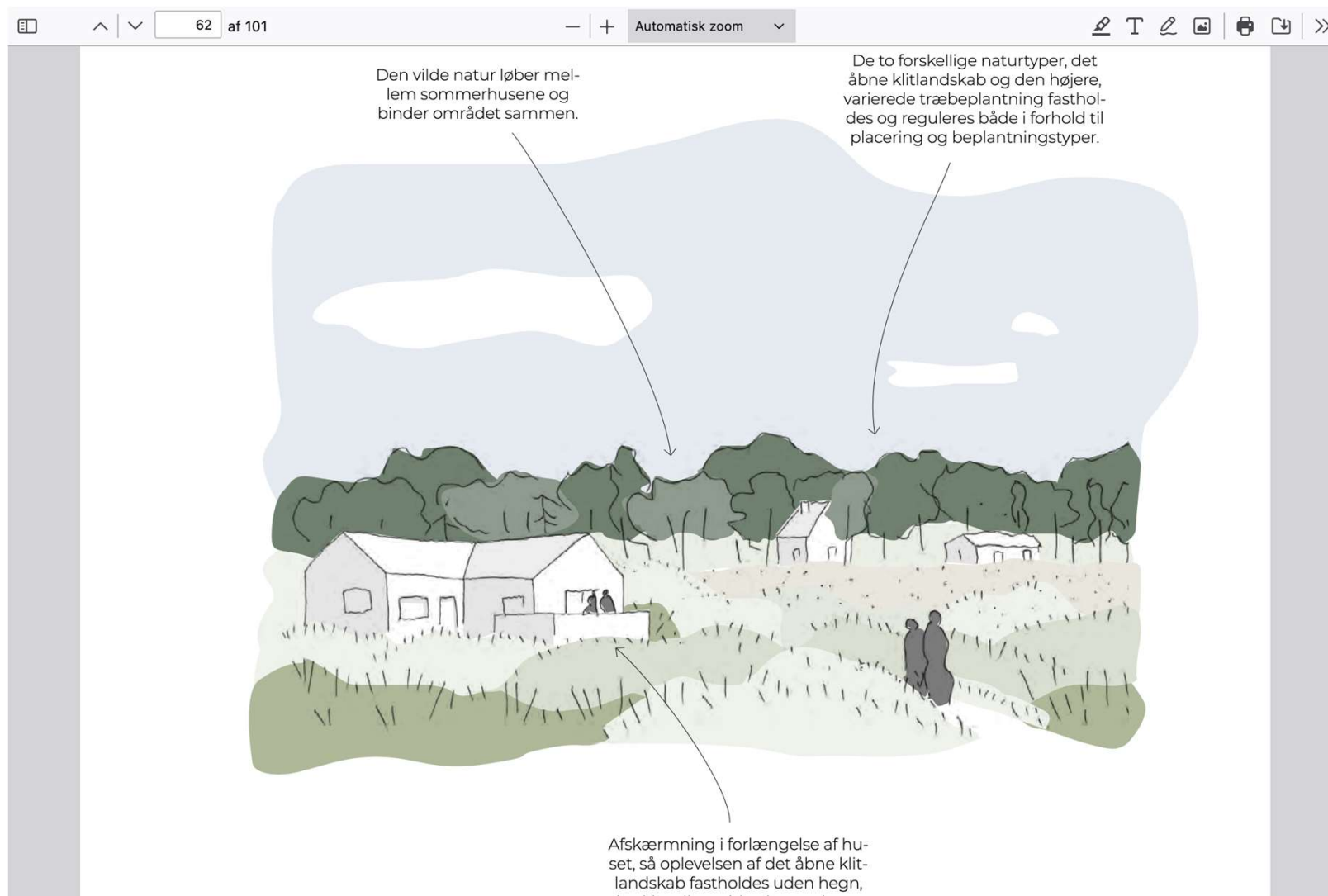


CODE RAMMER FOR BIODIVERSITET

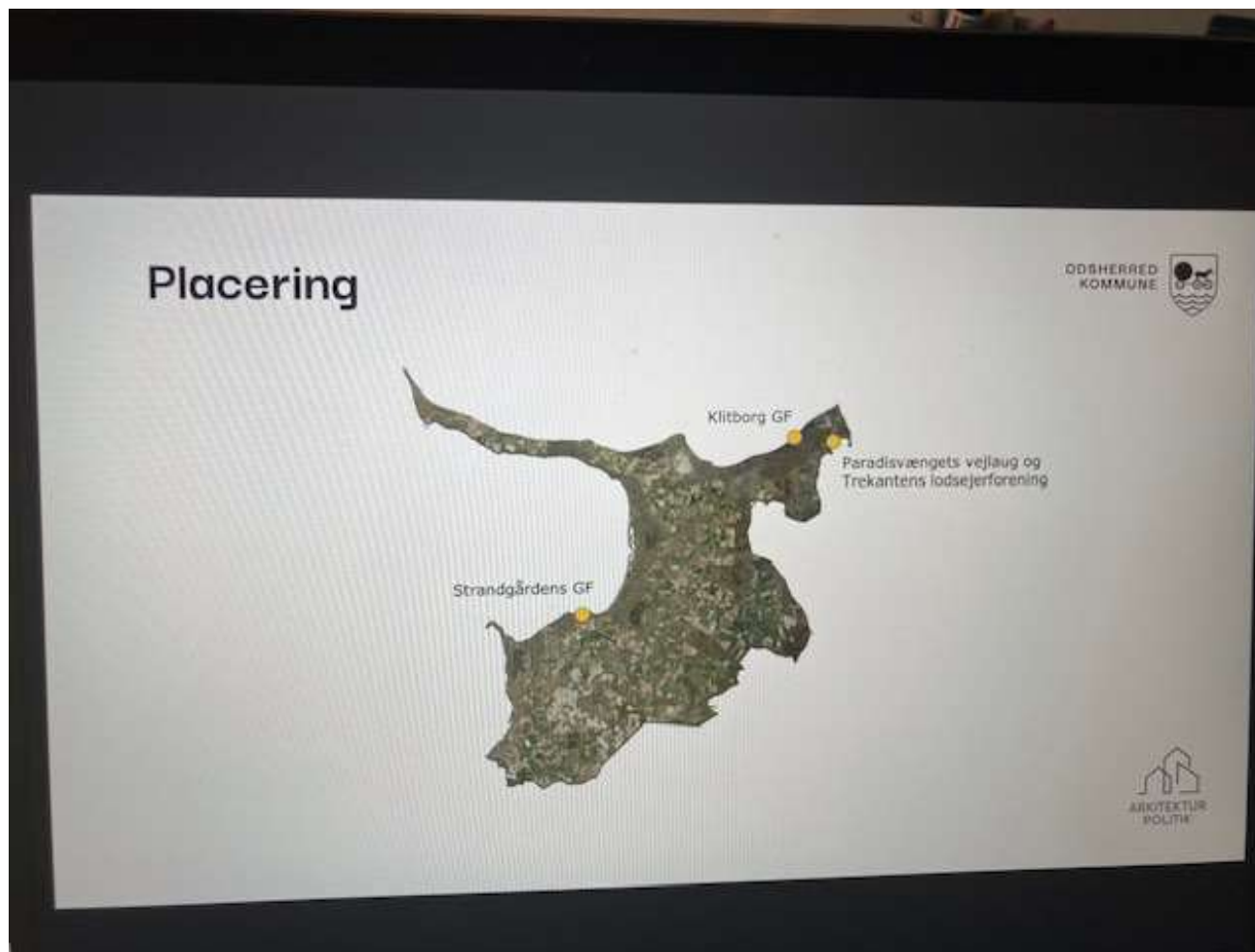
Biodiversiteten i området kan med fordel øges, men det bør gøres med respekt for den eksisterende natur og stor opmærksomhed på at undgå invasive arter.

			
			
Fra plænegræs til biodiversitet	Fra passive flader til grønne tage	Fra barriere til faunapassage	Begrænse lysforurening
Areal med plænegræs bør begrænses, og der bør i stedet opfordres til at begrænse græsslåning.	Det skal være muligt at etablere grønne tage ved nybyggeri og ombygning af eksisterende sommerhuse.	Hegn langs skel bør undgås, da det begrænser faunapassager. Derimod bør der opfordres til en varieret beplantning mellem matrikler	Gadelamper og privat udendørsbelysning bør begrænses for at undgå lysforurening i området. Evt. bør belysning begrænses til at være

Borgermøde – Lokalplaner – Odsherred Kommune marts 2023



Tre G/F'er deltager i "Pilotprojekt for Lokalplaner for sommerhusområder"



Opstartsmøde 19. april, 2024

Kontaktpersoner

ODSHERRED KOMMUNE 



Michael Leth Jess
Chefkonsulent, landskabsarkitekt
milej@odsherred / 59 66 67 79



Tanja Marie Jordan
Bevarings- og landskabsarkitekt
tamjo@odsherred / 25 22 19 85

Har du noget andet på hjerte? Du kan altid kontakte os på arkitektur@Odsherred.dk

 ARKITEKTUR POLITIK

En god Lokalplan betyder...

....at der **tages stilling** til, hvordan et område kan **udvikle sig i fremtiden**.

Der kan etableres en **større klarhed** over de **kvaliteter**,
som man **ønsker at bevare** eller **udvikle**.

En Lokalplan kan også **forhindre uønsket udvikling**.

Opmærksomhedspunkterne i en Lokalplan er bl.a.:

- Det **historiske område**, bygningskultur og kulturarv
 - **Fælles arealer** – anvendelse og pleje
- Den **åbne natur og biodiversitet** – pleje, beskyttelse og bekæmpelse
 - Det **åbne udsyn** – hegn og volde
 - **Bæredygtighed og klimaforandringer**
 - **Adgang** til stranden
- Det **gode naboskab** og **tryghed** i området

Overordnet tidsplan Lokalplan

Måned 2024-2025	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep
GFS: Info + mandat	●														
LP Anmodning	●	●	●												
Workshop				●											
LP Forslag					●	●	●	●							
Ekstraord. GFS										●					
GFS													●		
Offentlig Høring										●	●		●	●	
Endelig tilretning												●			●
Vedtagelse												●			●



Nyhedsbreve

Kommunikation - Information



Kommunikation
Work Shop



Information
Nyhedsbreve



Lokalplans Bibliotek
KG Hjemmeside

Workshop med Odsherred Kommune

Forudsætning: Klitborg GFS er positiv for videre sonderinger

Praktisk info

- Hvornår - Forventes afholdt **lørdag 5. okt. eller søndag 6. okt. 2024**
- Hvor – **"Klitborg Feriehus"**
- Hvem - **Alle medlemmer** indbydes
- ODHK faciliterer Workshopen

Forarbejde

- **KGF** – Lokalplanudvalg laver **"Lokalplansanmodning"**: Formål & Vision / "Hjerteblood". Afstemmes med ODHK
- +
- **ODHK** – Laver **områdeanalyse**: Natur, trafik, affald, klima, vand, bevaringsværdier i både landskab og bygninger
- =
- Samlede **Hovedtemaer** afstemmes og bringes til Workshopen.

Gennemførelse

"Café-proces" (designes med ODHK)

- 3-5 borde (hvor samme eller forskellige hovedtemaer behandles)
- Stimulusmateriale, flipovers, Post-it notes til notater af alle input
- Drøftelser / konkretiseringer / forenklinger

Resultat

- Indledende dialog hvor grundejerne bidrager med egne holdninger.
- ODHK sammenfatter efterfølgende i et skriv WS-deltagernes observationer & konklusioner
- ODHK forståelse af området + output fra WS danner herefter basis for første udkast til **"Bevarende Lokalplan for Klitborg"**

Vi finder de fællesnævnerne, som alle kan se sig selv i

Workshop med Odsherred Kommune

- Et par indtryk fra GF ved Vallekilde -



Klitborg G/F

Det er en rejse vi skal på.....Kommentarer / hvilket potentiale ser vi?



"Hvor skal vi hen, Plys?" spurgte Grisling.
Det ved jeg ikke", svarede Plys
Og så tog de hinanden i hånden og gik derhen