

## Lokalplan nr. 192 for Rødvig Lystbådehavn

FORSLAG

FRA 10.04.2019 TIL 08.05.2019



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan?</b> .....	<b>1</b>
<b>Redegørelse</b> .....	<b>2</b>
<b>Baggrund og formål</b> .....	<b>3</b>
<b>Området</b> .....	<b>4</b>
<b>Lokalplanens indhold</b> .....	<b>8</b>
<b>Anden planlægning</b> .....	<b>11</b>
<b>Fingerplan 2017</b> .....	<b>16</b>
<b>Anden lovgivning</b> .....	<b>17</b>
<b>Servitutter</b> .....	<b>20</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>22</b>
<b>1. Formål</b> .....	<b>23</b>
<b>2. Område- og zonestatus</b> .....	<b>24</b>
<b>3. Arealanvendelse</b> .....	<b>25</b>
<b>4. Udstykning</b> .....	<b>27</b>
<b>5. Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	<b>28</b>
<b>6. Bebyggelsens udseende</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Ubebyggede arealer</b> .....	<b>31</b>
<b>8. Veje, stier og parkering</b> .....	<b>32</b>
<b>9. Tekniske anlæg</b> .....	<b>33</b>
<b>10. Miljø</b> .....	<b>34</b>
<b>11. Grundejerforening</b> .....	<b>35</b>
<b>12. Betingelser for ibrugtagning</b> .....	<b>36</b>
<b>13. Lokalplan</b> .....	<b>37</b>
<b>14. Servitutter</b> .....	<b>38</b>
<b>15. Retsvirkninger</b> .....	<b>39</b>
<b>Kort og bilag</b> .....	<b>41</b>

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

## Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

## Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

## Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af planforslaget. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

## Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

## Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

## Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

# Baggrund og formål

## Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at understøtte udviklingen af Rødvig Havn.

Havnen i Rødvig er byens største kvalitet og understøtter både bosætning, turisme og fritidsinteresser. Havnen er én af Stevns Kommunes seværdigheder der ligger som perler på en snor i verdensarvsformidlingen og er en central turistattraktion på Stevns. Området omkring Rødvig huser desuden mange af kommunens sommerhusgæster. Udviklingen af Lystbådehavnen er derfor afgørende for Stevns Kommunes turismestrategiske arbejde og for Rødvig som attraktiv sommer- og bosætningsby.

## Formål

Lokalplanens formål er at understøtte udviklingen af Lystbådehavnen som en attraktiv lystbådehavn som et centralt turismeankomststed for formidlingen af Stevns Klint, der er udpeget som UNESCO verdensarv samt at være en attraktion for beboere og de mange sommerhusgæster i området.

Lokalplanen skal bl.a. give mulighed for, at der kan etableres café og restauration på lystbådehavnen. Herudover giver lokalplanen også mulighed for, at der kan afholdes diverse arrangementer på de offentlige kajarealer samt, at der kan opsættes flytbare enheder med salg af mad og drikke.

## Perspektiv

På sigt er det Stevns Kommunes hensigt, at udarbejde en samlet lokalplan for Rødvig Havn og eventuelt dele af Rødvig. Den samlede lokalplan skal tage afsæt i - og koordineres med arbejdet omkring verdensarvsformidlingen, udviklingsplanen for Rødvig samt den igangværende revision af Stevns Turisme Strategi i tæt samarbejde med borgerne i Rødvig og på Stevns.

Nærværende lokalplan, som kun omfatter lystbådehavnen med enkelte tilstødende ejendomme udarbejdes nu, for at sikre og understøtte den igangværende udvikling af havnen sideløbende med arbejdet med verdensarvsformidlingen. Stevns Kommune håber på baggrund af de muligheder som denne lokalplan giver, at kunne høste erfaringer om anvendelsen af Rødvig Lystbådehavn, som kan kvalificere den fremtidige samlede lokalplan yderligere.

## Borgerinddragelse

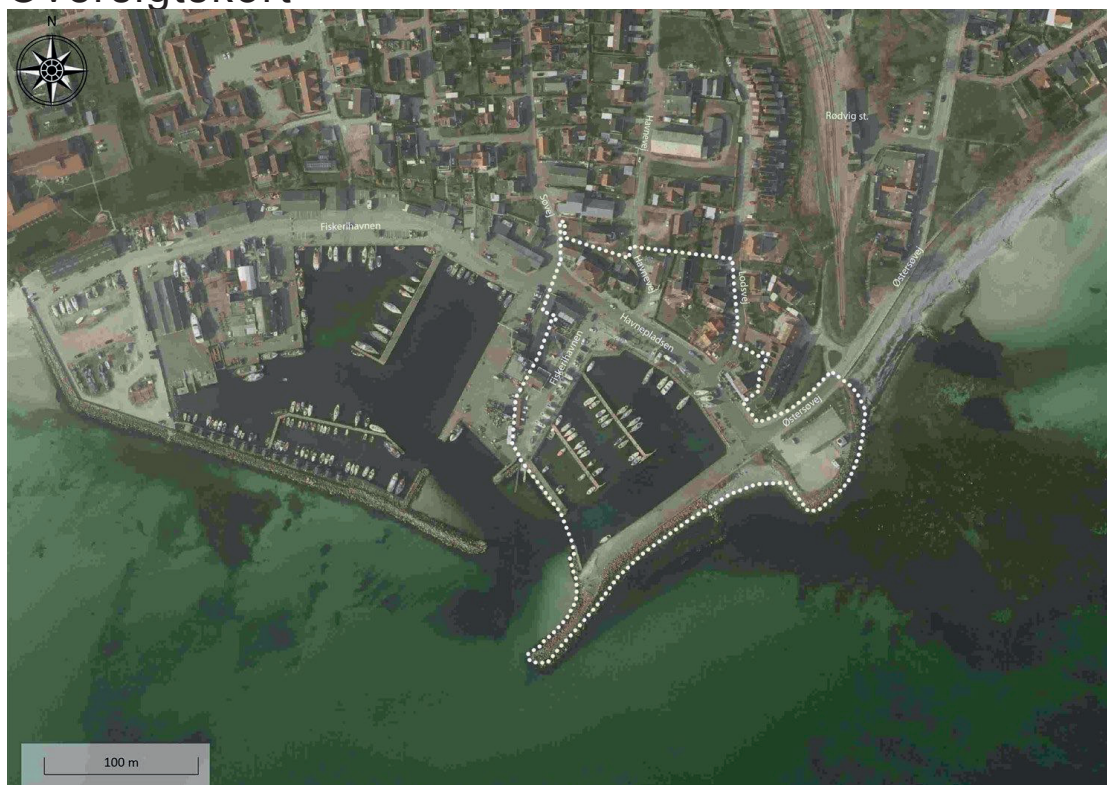
Der er i Rødvig en stærk tradition for aktive borgerforeninger. Det har blandt andet været tydeligt i processen ved udarbejdelsen af Rødvig udviklingsplan og senest det store borgerdrevne engagement, som drev processen for Sydstevnshallen. Det er en ressource og en vidensbank som selvfølgelig også skal inddrages i den fremtidige udvikling af Rødvig Havn.

Nærværende lokalplan er imidlertid en lille lokalplan, som alene giver mulighed for flere anvendelser samt opsætning af flytbare enheder på havnen. Der har derfor i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen alene været afholdt et interessant møde med repræsentanter for Rødvig Borgerforening, lystbådehavnen, fiskerihavnen, ejere af de ejendomme lokalplanen vedrører og øvrige berørte parter.

## Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

## Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2018.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter Rødvig Lystbådehavn samt ejendommene beliggende Havnepladsen 2, 3, 6, 8A, 8B, 10 og 12, Havnevej 21 og Lodsvej 20 og 22. Området udgør et areal på ca. 30.527m<sup>2</sup> og omfatter matr. nr. 63b, 22e, 22ee, 22f, 22ff, 22fg, 22gd, 22kr, 22mt, 22mu og del af 22mø alle LI. Heddinge By, LI. Heddinge, vejarealerne litra al, ak og del af litra y alle LI. Heddinge By, LI. Heddinge samt del af umatrikuleret havnemassin og moleareal. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet består af Lystbådehavnen med kajarealer som ligger ud til vejene Fiskerihavnen og Havnepladsen samt ejendomme, der ligger ned til lystbådehavnen på strækningen imellem Søvej og Lodsvej samt Skipperhuset beliggende på Havnepladsen 2.

I den østlige del af lokalplanområdet, på arealet kaldet 'Christiansø', ligger parkeringsarealer samt mindre grønne græsarealer. På Christiansø står ligeledes Rødvig Flinteovn som et vartegn for Rødvig. Flinteovnen har været brugt til at brænde flint fra klinten som blev anvendt til glasur på fajancestel.

På Havnepladsen 3, beliggende på lystbådehavnen ligger en eksisterende restaurant med tilhørende udendørs serveringsarealer.

Bebyggelsen på de ejendomme som støder op til havnearealet udgøres primært af bygninger i 2-3 etager. De 3 ejendomme beliggende længst mod vest, imellem Søvej og Havnevej orienterer sig mod Havnepladsen. Havnepladsen 12, længst mod vest huser Rødvig Fisk, en fiskeforretning med tilhørende café område.

På Havnevej 21 ligger en gul barakbygning som tidligere har huset turistinformationen og i dag anvendes til Stevns Watersport. Ejendommen ligger terrænmæssigt en smule højere end lystbådehavnen og er derfor synlig fra havnearealerne.

Bebyggelsen på ejendommene øst for Havnevej Stevns Watersport og Lodsvej anvendes til boligformål og er beliggende højere i terrænet og lidt tilbagetrukket fra Havnen, med adgang fra Lodsvej.

På Havnepladsen 2 ligger Skipperhuset, som udgør områdets tidligere skibsproviant , bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 5.



*'Christiansø' med klinteovnen samt parkerings- og friarealer.*



*Lystbådehavnen set fra syd.*



*Ejendommen på Havnevej 21, som tidligere har huset turistinformationen, men som i dag anvendes til Stevns Watersport.*



*Ejendommen på Havnepladsen 2.*

## Omgivelser

Rødvig Havn er beliggende i den sydlige del af Rødvig By og i den sydlige del af Stevns Kommune. Havnen ligger for foden af en stejl morænelersklint hvor Rødvig By rejser sig mod nord bag havnen.

Mod vest og syd afgrænses Lystbådehavnen af Fakse Bugt. Mod vest støder Lystbådehavnen op til Fiskerihavnen, som i dag fortsat er aktiv og i fuld drift.

Stevns Klint, som er udpeget som UNESCO Verdensarv begynder nordøst for Rødvig Havn og strækker sig ca. 17km langs kysten. Fra området "Christiansø" er det muligt at se en del af



klinten. Området er ligeledes udpeget som NATURA 2000 område.



*Stevns Klint set fra Christiansø.*

### **Infrastruktur**

Rødvig By samt Rødvig Lystbådehavn vejbetjenes primært af en gennemfartsvej med forbindelse rundt om Store Heddinge, forbi Klippinge og videre til Strøby Egede hvorfra der er forbindelse videre til Køge Kommune.

Der er til Rødvig gode forbindelser med kollektiv trafik ligesom Østbanen fra Køge har endestation i Rødvig.

# Lokalplanens indhold

## Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder, henholdsvis delområde A, B, C og D, for at styre den overordnede anvendelse af området.

Delområde A omfatter en større del af lokalplanområdet, herunder kajarealerne. Delområde B omfatter 6 ejendomme som grænser ned til Havnepladsen på stykket imellem Søvej og Lodsvej.

Delområde A og B må bl.a. kun anvendes til mindre butikker og butikslignende formål i tilknytning til turisme, lystbådehavnen eller fritidsformål, herunder havnekontor. Herudover må området anvendes til restaurant o. lign. herunder flytbare enheder med salg af mad - og drikkevarer, service i tilknytning til lystbådehavnen, kulturelle formål, arrangementer, events o. lign., ferieformål - herunder ferieboliger, fritidsanlæg, herunder anlæg og byggeri til klubformål, tekniske anlæg og naturområder. Der er indenfor delområde A og B udlagt henholdsvis 2 og 3 byggefelter.

Delområde C omfatter et mindre område i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Indenfor området ligger der en eksisterende bevaringsværdig bygning i to etager. Delområde C udlægges med samme anvendelser som delområde A og B, dog suppleret med at området må anvendes til boliger, dog ikke i stueetagen.

Delområde D omfatter en ejendom beliggende ud til Lodsvej. Ejendommen grænser ikke direkte ned til Havnepladsen. Indenfor delområde D ligger en bygning i én etage samt udnyttet tagetage. Delområde D udlægges med samme anvendelser som delområde A og B, dog suppleret med at området må anvendes til boliger

## Bebyggelsens placering og udformning

Hensigten med lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser er at sikre, at bebyggelsen indpasses i det eksisterende havnemiljø, men samtidig også tager højde for en fremtidig omdannelse af området som fremmer turismen i Stevns Kommune.

I delområde A og B må der alene opføres ny varig bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 udlagte byggefelter A1, A2 og B1. Bebyggelse indenfor byggefelt A1 og B1 må maks. opføres i 2 etager og med en maks. højde på 7,5 m. Bebyggelse indenfor byggefelt A2 må maks. opføres 1 etage og med en maks. højde på 5,5 m.

Lokalplanen fastlægger ikke byggefelter for delområde C og D. Der er dog fastlagt en vejbyggelinje på 3 meter fra Lodsvej. Da der ikke er fastsat yderligere bestemmelser om bebyggelsens placering er det således bygningsreglementets bestemmelser, der vil være gældende indenfor de to delområder.

I delområde C er der fastsat bestemmelse om at den eksisterende bygning 'Skipperhuset' ikke må nedrives uden kommunalbetyrelsens tiladelse. Der må gerne ske om og tilbygninger. Derudover fastsættes bebyggelsesprocenten til 60 pct. og det reguleres, at bebyggelse maksimalt må opføres i 3 etager med udnyttelig tagetage.

I delområde D fastsættes bebyggelsesprocenten til 30 pct. og bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

## Bebyggelsens udseende

Lokalplanområdet ligger i eller i tilknytning til Rødvig Lystbådehavn, som er udbygget over en lang årrække. Derfor er der stor diversitet i materialer og udformning af byggeri i lokalplanens tilgrænsende områder. Der er dog flere arkitektoniske elementer som går igen, blandt andet at bebyggelse i og omkring lokalplanområdet primært er udformet med saddeltag. Til gengæld er der stor variation i facadematerialer.

For at sikre et ensartet maritimt og turismevenligt havnemiljø ved lystbådehavnen inden for delområde A og B, fastlægges lokalplanen, at fremtidig bebyggelse skal opføres med saddeltag samt at facader kan udføres med træbeklædning, murede og overfladebehandlede med puds, vandskuring eller filtning som kan males.

Facader skal desuden fremstå i farverne rød, mørkebrun og sort eller en blanding af disse for på den måde at sikre en ensartet fremtoning.

For delområde A er det desuden fastlagt at bebyggelse skal orienteres med gavlhuse mod havnebassinet.

I delområde C, som omfatter det bevaringsværdige skipperhus, er det fastlagt, at ydervægge skal fremstå med gul eller hvid vandskuret mur eller med kridsten, samt at tage skal fremstå som saddeltage med en hældning på 40-45° i røde eller brune tagsten.

Det gælder ligeledes for delområde D, at bebyggelse skal opføres med saddeltag for at sikre, at bebyggelsen indpasses naturligt i området omkring havnen.

### **Detailhandel**

Der gives med lokalplanen mulighed for at etablere mindre butikker for at styrke områdets attraktion for turister og lystbåde. Dette er ligeledes en mulighed i de gældende lokalplaner, men med lokalplanens bestemmelser præciseres dette og arealkrav mv. justeres ift. de gældende detailhandelsbestemmelser, kommuneplanens retningslinjer og formål med lokalplanen.

Den nordlige del af lokalplanområdet, delområde B, C og D, ligger indenfor udpegning til lokalcenter i Stevns Kommuneplan (retningslinjer vedr. detailhandel). Indenfor hele lokalcentret er der en samlet maksimal ramme til nye butikker på 600 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 700 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Der er fastsat en maksimal butiksstørrelse for de enkelte butikker på 1.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Udover udpegningen til lokalcenter for den nordlige del af lokalplaneområdet, er der iht. kommuneplanen (retningslinje 1.2.11) mulighed for på selve fritidshavnen, at etablere butikker til de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Intentionen med lokalplanens mulighed for etablering af butikker er alene, at give mulighed for mindre butikker, der understøtter ønsket om at fremme områdets attraktion og turisme, rekreation og fritidsaktiviteter. Derfor gives der alene mulighed for butikker indenfor en maksimal ramme på 1.000 m<sup>2</sup> og den enkelte butiksstørrelse må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>.

### **Bevaringsværdig bebyggelse**

I forbindelse med udarbejdelsen af Stevns Kommuneatlas i 2001 blev flere bygninger i Rødvig registreret med en bevaringsværdi. Bygninger kategoriseret med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 er enten fredede eller udpeget som bevaringsværdige.

Ejendommen Havnepladsen 2 er udpeget som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 5. Bygninger med en bevaringsværdi 5-6 betragtes som en middelværdi, der omfatter jævne, pæne bygninger hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger har trukket bevaringsværdien ned. Det vurderes, med baggrund i bygningens nuværende tilstand, at der ikke er et bevaringshensyn i bygningens ydre fremtoning, som retfærdiggør forbud mod ombygning. Derimod er bygningens kulturhistoriske betydning som butik for havneproviant af stor betydning for fortællingen om udviklingen af Rødvig Havn. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at den eksisterende bygning på Havnepladsen 2, ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse. Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser omkring bebyggelsens udseende som har til formål at indpasse bebyggelse i det eksisterende by- og havnemiljø omkring "det gamle pakhus".

### **Adgangsforhold, veje og parkering**

Eksisterende veje og stier indenfor lokalplanområdet skal fastholdes med deres nuværende udlæg, således som de fremgår af matrikelkortet, kortbilag 1.

For at sikre tilstrækkeligt med parkeringsmuligheder indenfor lokalplanområdet fastsætter lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen, at der minimum skal etableres 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butikksareal.

### **Ubebyggede arealer og belysning**

Arealer der ikke benyttes til bebyggelse, parkering, veje med mere, skal ved befæstelse, beplantning og lignende, gives et ordentligt og turismevenligt udseende.

Belysning skal begrænses til områderne omkring veje, stier og byggefeltet. På færdselsarealerne på havnen må kun etableres belysning ved punkter, der er vigtige for færdselens orientering, f.eks. hvor bådebroer sluttet til land, hvor de knækker, hvor de ender osv. Belysningskilder skal være afskærmede, således at lyspunkter ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst.

### **Skiltning**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring skiltning i delområde A - lystbådehavnen, som sikrer, at området også fremadrettet får et ensartet udtryk. Lokalplanen fastsætter blandt andet, at skiltning kun må udføres som facadeskilte samt at der ikke må opsættes lysskilte,

Facadeskiltning skal placeres umiddelbart over stueetagens vinduer og døre eller på ruder. Skiltningen må ikke være sammenhængende over hele facaden. Skilte skal desuden udføres malede eller som løse bogstaver på facaden. Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om skiltes størrelse, omfang og placering.

Fritstående skiltning, henvisningsskilte, flagstænger, navne eller reklameflag, anden udsmykning, udeservering, vareudstilling og lignende, periodisk såvel som permanent, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **Vejbyggelinjer**

I Lokalplan nr. 12 pålægges en vejbyggelinje på 3 meter langs Lodsvej. Denne vejbyggelinje videreføres med nærværende lokalplan for at sikre et ensartet vejforløb langs Lodsvej.

## Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

### Fingerplan 2017

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2017 - det øvrige hovedstadsområde. Der kan i det øvrige hovedstadsområde udlægges ny byzone og udbygges med nye boliger, når udbygningen har lokal karakter, og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune, jf. Fingerplan 2017 § 21.

Der udlægges med nærværende lokalplan ikke nye arealer til byzone. Det vurderes derfor, at denne plan er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

### De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Indenfor lokalplanområdet gives der med lokalplanen ikke større byggemuligheder end de hidtil gældende lokalplaner.

Nærværende lokalplan giver mulighed for, at der kan opstilles flytbare enheder til salg af mad og drikke på lystbådehavnen. De flytbare enheder er i skala og omfang ikke større end de eksisterende fiskerhuse i den nærliggende fiskerihavn.

Med baggrund i ovenstående er det vurderet, at den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. På baggrund af bebyggelsens omfang og beliggenhed vurderes det, at den ikke vil påvirke kysten visuelt.

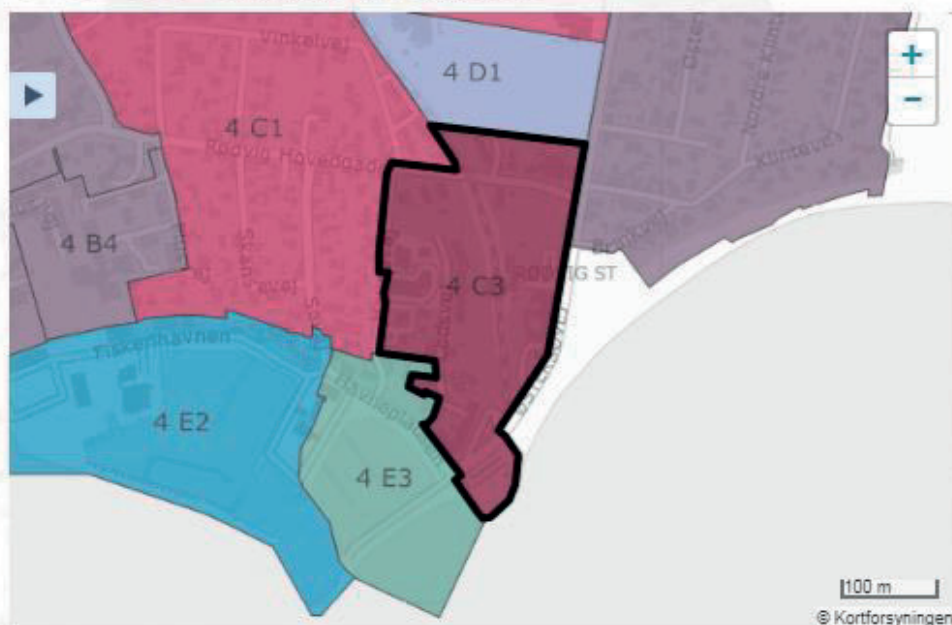
### Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4 C3 Det centrale byområde, 4E2 Fiskerihavnen og 4 E3 Lystbådehavn. Havnepladsen 2, samt Lodsvej er beliggende i det centrale byområde imens det resterende lokalplanområde bestående af lystbådehavnen, vej og parkeringsarealer samt ejendommen beliggende på Havnevej 12 er rammeplanlagt som lystbådehavn en mindre del af havnearealet er dog rammeplanlagt som Fiskerihavn. .

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne som er gengivet nedenfor.

## 4 C3 - Det centrale byområde



### Anvendelse

Centerformål og boligformål (butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger) samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

### Bebyggelseskarakter

Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

### Udstykning

Mindste grundstørrelse for åben lav 700m<sup>2</sup> og for tæt lav 350m<sup>2</sup>.

### Zoneforhold

Byzone og landzone.

### Lokalplaner

Lokalplanerne nr. 12, 42 og 178.

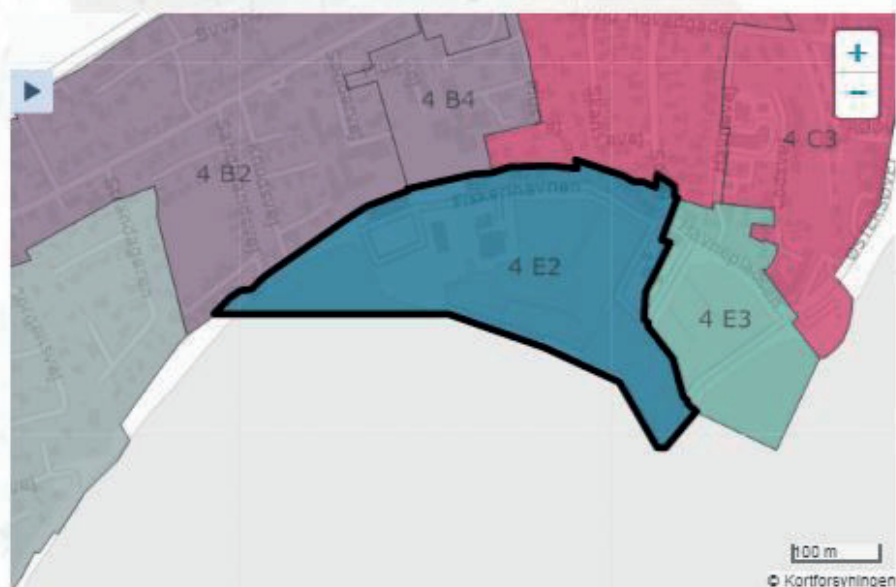
### Andet

Detailhandel: Bruttoetagearealet til detailhandel i centerområdet (4C1, 4C2 og 4C3) må ikke overstige 3.000m<sup>2</sup>. Dagligvarebutikker må ikke være større end 1.000m<sup>2</sup> og udvalgsvarer må ikke være større end 500m<sup>2</sup>.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25m<sup>2</sup> butiksareal og 1 parkeringsplads pr. 50m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Der skal sikres opholdsarealer svarende til 25% af det samlede etageareal.

## 4 E2 - Fiskerihavnen

**Anvendelse**

Havneformål. Der kan opføres bygninger og anlæg, der har et naturligt tilhørsforhold til fiskerihavnen såsom oplags-, fremstillings- værksteds-, handels-, service- og lignende virksomhed.

Endvidere kan der opføres anlæg og bebyggelse til offentlige formål med naturlig tilknytning til kysten og havnen som helhed.

**Bebyggelseskarakter**

Bygninger og anlæg til havnens drift. Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

**Bebyggelsesprocent**

Maksimal bebyggelsesprocent 10% af området under ét

**Bebyggeshøjde**

2 etager og maks. 7,5m.

**Zonforhold**

Landzone.

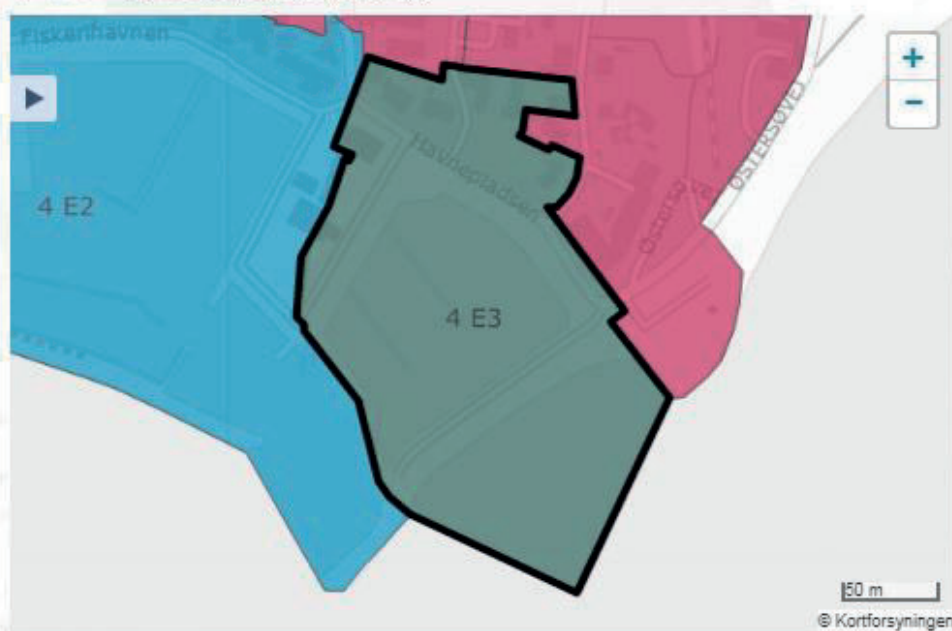
**Lokalplaner**

Lokalplan nr. 51.

**Andet**

En lokalplan kan muliggøre, at der inden for området indpasses anden anvendelse end nævnt ovenfor, såfremt områdets karakter af havneområde ikke brydes, og såfremt det ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne samt, at der i dele af området opføres bebyggelse med en bygningshøjde på maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage og maks. højde på 12m. Der skal etableres det til området nødvendige antal parkeringspladser.

## 4 E3 - Lystbådehavnen

**Anvendelse**

Offentlige formål samt til ferie- og fritidsformål, såsom lystbådehavn, oplags- og opholdsområder og lignende.

**Bebyggelseskarakter**

Der kan opføres bebyggelse og anlæg til offentlige formål, servicevirksomhed, mindre butikker og lignende med naturlig tilknytning til lystbådehavnen og kysten. Bygninger med formål af kulturel art kan endvidere tillades indpasset i området. Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

**Bebyggeshøjde**

2 etager og maks. 7,5m.

**Zoneforhold**

Byzone.

**Lokalplaner**

Lokalplan nr. 51.

**Andet**

Der kan etableres udvalgswarebutikker med et bruttoareal på højst 200m<sup>2</sup>. En lokalplan kan muliggøre, at der inden for området indpasses anden anvendelse end nævnt ovenfor, såfremt områdets karakter af fritidsområde ikke brydes, og såfremt det ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne. Der skal etableres det til området nødvendige antal parkeringspladser.

Byudvikling

Stevns Kommune ønsker at styrke udviklingen og væksten i kommunens byer. I Stevns Kommuneplan 2017 er udpeget byer hvor fremtidig udviklingen ønskes. Det gælder to kommuncentre, to byudviklingsbyer og tre øvrige byer. Rødving er i Stevns Kommuneplan 2017 udpeget som en af de to byudviklingsbyer.

Et af målene for byudviklingen er at sikre gode muligheder for et aktivt erhvervs og kulturliv,



velfungerende bymidter og et godt handelsliv. Ved at understøtte udviklingen af Rødvig Havn som er en central del af Rødvig understøtter lokalplanen retningslinjerne og målene for byudvikling i kommuneplan 2017.

### Fritids og lystbådehavne

Rødvig lystbådehavn er omfattet af retningslinjerne for fritids- og lystbådehavne. Det er Stevns Kommunes målsætning at medvirke til at bevare og udvikle attraktive fritids- og lystbådehavne som et væsentligt fritids- og turisttilbud omkring havnemiljøerne.

Nærværende lokalplan understøtter kommuneplanens mål for fritids- og lystbådehavne.

### Landskabelige interesser

Lokalplanområdet er i Stevns Kommuneplan 2017 udpeget som del af større sammenhængende landskab. Rødvig Havn støder op til Stevns Klint som i landskabsanalysen for Stevns Kommune er udpeget til landskabskarakterområdet Stevns Klint.

Det særlige landskab ved Rødvig Havn er dels den stejle morænelers klint i havnens ryg, samt det særlige havnemiljø. Lokalplanen understøtter udviklingen af havne- og turistmiljøet på Rødvig Havn. Der gives ikke mulighed for yderligere permanent bebyggelse eller lignende som vurderes at påvirke landskabsudpegningen negativt.

## Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af 4 eksisterende lokalplaner.

- Lokalplan nr. 51 - Rødvig Havn, 1998
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 51 - Rødvig Havn, 2011
- Lokalplan nr. 12 - Lokalplan for den centrale del af Rødvig, 1980
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 12 - Lokalplan for den centrale del af Rødvig. Bevaringsbestemmelser, Det Gule Pakhus, 2013

De eksisterende lokalplaner ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 192.

## Rødvig udviklingsplan

De fremtidige ønsker for Rødvig er beskrevet i udviklingsplanen *Udviklingsplan for Rødvig By - Med Stevns Klint som afsæt*.

I udviklingsplanen tydeliggøres det, at Rødvig Havn udgør en del af Rødvigs bymidte og har en funktionel betydning som byens torv. Det ønskes fremadrettet at sikre, at Rødvig Havn og bymidte tilbyder en koncentration af kulturelle aktiviteter for til gavn for Rødvigs borgere, turister, foreninger, virksomheder og erhvervslivet.

Med nærværende lokalplan sikres det, at nogle af de initiativer som planen indeholder for havneområdet kan realiseres.

På længere sigt er det hensigten, at der udarbejdes en eller flere større lokalplaner som kan muliggøre yderligere udvikling i Rødvig. Fremtidige lokalplaner kan tage afsæt i udviklingsplanen, i arbejdet med Stevns Klint og verdensarven samt i de erfaringer som kan høstes efter realiseringen af mulighederne som gives med denne lokalplan.

## Fingerplan 2017

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2017 - det øvrige hovedstadsområde. Der kan i det øvrige hovedstadsområde udlægges ny byzone og udbygges med nye boliger, når udbygningen har lokal karakter, og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune, jf. Fingerplan 2017 § 21.

Der udlægges med nærværende lokalplan ikke nye arealer til byzone. Det vurderes derfor, at denne plan er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

## Forholdet til anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

### Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

### Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Der forefindes ingen beskyttede naturtyper i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet ligesom området ikke er omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

### Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sydøstdanmark, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

### Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Strandbeskyttelseslinjen.

### Terrænændring på kysten

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 2 i lovebekendtgørelse nr. 78 af 19. januar 2017 om kystbeskyttelse.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af område klassificering. I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Stevns Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til ikke forurenede arealer.

Desuden er havnearealerne kortlagt forurenet på vidensniveau 1. At en grund er kortlagt på vidensniveau 1 betyder at grunden måske er forurenet. Jordflytning indenfor arealer kortlagt på vidensniveau 1 skal anmeldes til Stevns Kommune forud for igangsætning af arbejdet. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens og Jordforureningsloven.

### Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

## Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

Virksomhedsstøj:

Eksisterende boliger og planlagte boliger og anden støjfølsom anvendelse kan bevirke, at de nærmestliggende virksomheder kan blive pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning. Dette gælder for virksomheder, der er placeret på fiskerihavnen. Der gives dog med lokalplanen ikke mulighed for at etablere støjfølsom anvendelse udover den der er mulighed for i dag, og dermed er det ikke denne lokalplan, der afstedkommer skærpede støjkrav.

## EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

### Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet grænser mod øst direkte op til Natura2000 området – "Stevns Rev".

Natura 2000-området har et areal på 4.640 ha og har en afgrænsning langs kysten fra Rødvig til syd for Strøby Egede. Af området, er 2350 ha vurderet til at være rev og 590 ha sandbanker. Den resterende del af Natura 2000 området er ikke udlagt som en prioriteret naturtype.

Den del af planområdet som støder op til Stevns Rev udgøres af et parkeringsareal 'Christiansø' omgivet af en stenmole.

Sammenholdt med eksisterende planlægning giver lokalplanen mulighed for etablering af flytbare enheder til servering af mad og drikke på havnearealerne samt for ændring af anvendelsen på to allerede bebyggede ejendomme.

Det vurderes ikke, at de begrænsede øgede muligheder, som lokalplanen medfører, vil påvirke Natura 2000 området, der primært består af rev og sandbanker.

### Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV – herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Der er intet umiddelbart kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet forefindes bilag IV-arter. Lokalplanområdet består af havnearealer, 2 bebyggede ejendomme med små tilhørende havearealer samt en parkeringsplads. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

## Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

## VVM

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og VVM (jf. LBK) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for større fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering. I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplanen blev der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelserne. Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der ikke foretaget en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

## Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret 17 servitutter tinglyst på matr. nr. 22e, 22ee, 22f, 22ff, 22fg, 22gd, 22kr, 22mt, 22mu, 22mø, 22kr og 63b LI. Heddinge By, LI. Heddinge. Heraf vedrører 6 af servitutterne forhold, som kan have betydning for lokalplanens realisering.

### **Matr.nr. 22ff og 22fg LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst: 03.02.1920

Titel: Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv, forsynings-afløbsledninger mv

Indhold: Privatretlig tilstands- og rådighedsservitut, krav om hegning af ejendom, vedrører spildevand, forbud mod virksomheder der kan genere havnens drift mv. Forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro, herfra dog undtaget pensionat.

Påtaleberettiget: -

**Servitутten har betydning for lokalplanen. Den del af servitутten der vedrører forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro aflyses med lokalplanen.**

### **Matr.nr. 22gd LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst: 08.04.1929

Titel: Dok om hegn, hegnsmur, vej mv

Indhold: Privatretlig tilstands- og rådighedsservitut vedr. opretholdelse af vej og uhindret adgang, ret til benyttelse af kloak mv. samt forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro, herfra dog undtaget pensionat.

Påtaleberettiget: -

**Servitутten har betydning for lokalplanen. Den del af servitутten der vedrører forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro aflyses med lokalplanen.**

### **Matr.nr. 22ee, 22mø og 22kr LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst: 02.07.1979

Titel: Dok om byggelinier mv

Indhold: Vejbyggelinje på hhv. 20 og 15 meter af vejens kørebanemidte. Vedrører Østersøvej, byggelinje muligvis beliggende indenfor lokalplanområdet.

Påtaleberettiget: Stevns Kommune

**Servitутten skal respekteres**

### **Matr.nr. 22e, 22ee, 22f, 22gd, 22mt, 22mu 22mø, 22kr LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst: 27.09.1979

Titel: Dok om salg af is mv

Indhold: Privatretlig tilstandsservitut om eneret til salg af is og tilberedt mad på Rødvig Havns ejendom.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af den nu overdragne parcel. (Matr. nr. 63b, LI. Heddinge By, LI. Heddinge)

**Servitутten er i strid med lokalplanens formål og aflyses med lokalplanen.**

### **Matr.nr. 63b, LI. Heddinge By, LI. Heddinge**

Tinglyst: 07.01.1998

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Indhold: Privatretlig tilstandsservitut om at der ikke på ejendommen matr. nr. 63b LI. Heddinge

by, LI. Heddinge må opføres ejendomme, hvis tagrygning er højere end 4 m over jorden.  
Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 22ff LI. Heddinge by, LI. Heddinge.

**Servitutten skal respekteres**

**Matr.nr. 22mt, LI. Heddinge By, LI. Heddinge**

Tinglyst: 28.07.2003

Titel: Dok om oversigt mv Ej til hinder for prioritering.

Indhold: Servitut om udsigt til fordel for matr. nr. 22gd LI. Heddinge by, LI. Heddinge, beliggende Lodsvej 20, 4673 Rødvig.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 22gd LI. Heddinge by, LI. Heddinge.

**Servitutten skal respekteres**

Stevns Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

## Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.



# 1. Formål

## §1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at styrke Rødvig Lystbådehavn som en attraktiv turistdestination.
- at give mulighed for afholdelse af kulturelle og/eller fritidsarrangementer på havnen herunder opstilling af flytbare enheder med mulighed for salg af mad og drikke.

## 2. Område- og zonestatus

### §2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort og omfatter matr. nr. 63b, 22e, 22ee, 22f, 22ff, 22fg, 22gd, 22kr, 22mt, 22mu og del af 22mø alle LI. Heddinge By, LI. Heddinge, vejarealerne litra al, ak og del af litra y alle LI. Heddinge By, LI. Heddinge samt del af umatrikuleret havnemassin og moleareal samt alle parceller eller delnumre, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

### §2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### §2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på Kortbilag 2.

## 3. Arealanvendelse

### §3.1 Anvendelse, delområde A og B

Delområdernes hovedanvendelse er rekreative formål og lystbådehavn

Inden for delområdet må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Mindre butikker og butikslignende formål i tilknytning til turisme, lystbådehavnen eller fritidsformål, herunder havnekontor og ikke permanente boder
- Restauranter o. lign. herunder salg af mad- og drikkevarer fra ikke permanente boder, salgsvogne o.l.
- Service i tilknytning til lystbådehavnen
- Kulturelle formål, arrangementer, events o. lign.
- Ferieformål, herunder ferieboliger
- Fritidsanlæg, herunder anlæg og byggeri til klubformål
- Tekniske anlæg, herunder parkeringsanlæg
- Naturområder

#### Note til Anvendelse, delområde A og B

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

### §3.2 Anvendelse, delområde C

Samme anvendelse som delområde A og B suppleret med

- Boliger, dog ikke i stueetagen

#### Note til Anvendelse, delområde C

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

### §3.3 Anvendelse, delområde D

Samme anvendelse som delområde A og B suppleret med

- Boliger

#### Note til Anvendelse, delområde D

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

### §3.4 Butiksstørrelser

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 1000 m<sup>2</sup>.

Den enkelte butik må ikke have et bruttoetageareal større end:

- Dagligvarebutikker: 250 m<sup>2</sup>
- Udvalgsvarebutikker 250 m<sup>2</sup>

#### Note til Butiksstørrelser

Til den enkelte butik kan der hertil tillægges et areal på op til 50 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter.

## 4. Udstykning

### §4.1 Udstykning, delområde A, B og C

Ingen bestemmelser.

#### Note til Udstykning, delområde A, B og C

Der fastsættes ikke bestemmelser om udstykning, dvs. at det er udstykningslovens bestemmelser der er gældende.

### §4.2 Udstykning, delområde D

Indenfor delområde D må der ikke ske yderligere udstykning.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### §5.1 Delområde A

5.1.1 Der må kun opføres varig bebyggelse indenfor de byggefelter, der er angivet på kortbilag 2.

5.1.2 Bebyggelse indenfor byggefelt A1 må maks. opføres i 2 etager og med en maks. højde på 7,5 m.

5.1.3 Bebyggelse indenfor byggefelt A2 må maks. opføres i 1 etage og med en maks. højde på 5,5 m.

#### Note til Delområde A

Der er ikke fastsat bestemmelser om bebyggelsens omfang, da de forholdsvis små byggefelter, samt begrænsninger i etageantal i sig selv, vil være en begrænsning på bebyggelsens omfang.

### §5.2 Delområde B

5.2.1 Der må kun opføres varig bebyggelse indenfor de byggefelter, der er angivet på kortbilag 2.

5.2.2 Bebyggelse indenfor byggefelterne B1 må maks. opføres i 2 etager og med en maks. højde på 7,5 m.

#### Note til Delområde B

Der er ikke fastsat bestemmelser om bebyggelsens omfang, da de forholdsvis små byggefelter, samt begrænsninger i etageantal i sig selv, vil være en begrænsning på bebyggelsens omfang.

### §5.3 Delområde C

5.3.1 Eksisterende bygning indenfor delområde C må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

5.3.2 Ny bebyggelse må ikke etableres nærmere end 3 m fra vejskel mod Lodsvej.

5.3.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

5.3.4 Bebyggelse må maks. opføres i 3 etager plus udnyttelig tagetage.

### §5.4 Delområde D

5.4.1 Ny bebyggelse må ikke etableres nærmere end 3 m fra vejskel mod Lodsvej.

5.4.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

5.4.3 Bebyggelse må maks. være i én etage og udnyttelig tagetage.

## 6. Bebyggelsens udseende

### §6.1 Delområde A

§ 6.1.1 Bebyggelsen skal opføres som gavlhuse orienteret mod lystbådehavnen.

§ 6.1.2 Ydervægge skal fremstå murede og overfladebehandlede med puds, vandskuring eller filtning, der kan males. Derudover kan facader beklædes med lodret eller vandret træ, som ru brædder (et på to eller på klink) eller profilbrædder, der males.

§ 6.1.3 Facader skal fremstå i farverne rød, mørkebrun og sort eller en blanding af disse. Vinduer skal males i lyse farver, dog kan porte og udvendige døre gives afvigende farver.

§ 6.1.4 Ved mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan andre farver benyttes.

§ 6.1.5 Ny bebyggelse skal opføres med saddeltage med en taghældning på min. 25°.

§ 6.1.6 Tage skal fremstå i sort eller rød farve. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget glas, herunder glas til indgangspartier og lignende. Ved mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan andre farvevalg tillades.

### §6.2 Delområde B

§ 6.2.1 Ydervægge skal fremstå murede og overfladebehandlede med puds, vandskuring eller filtning, der kan males. Derudover kan facader beklædes med lodret eller vandret træ, som ru brædder (et på to eller på klink) eller profilbrædder, der males.

§ 6.2.2 Facader skal fremstå i farverne rød, mørkebrun og sort eller en blanding af disse. Vinduer skal males i lyse farver, dog kan porte og udvendige døre gives afvigende farver.

§ 6.2.3 Ved mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan andre farver benyttes.

§ 6.2.4 Ny bebyggelse skal opføres med saddeltage med en taghældning på min. 25°.

§ 6.2.5 Tage skal fremstå i sort eller rød farve. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget glas, herunder glas til indgangspartier og lignende. Ved mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan andre farvevalg tillades.

### §6.3 Delområde C

§ 6.3.1 Ydervægge skal fremstå med gul eller hvid pudset eller vandskuret mur eller kridtsten.

§ 6.3.2 Ny bebyggelse skal opføres med symmetriske saddeltage (uden valm) med en taghældning mellem 40° og 45°.

§ 6.3.3 Tage skal fremstå i røde eller brune tagsten. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget glas.

### §6.4 Delområde D

§ 6.4.1 Ny bebyggelse skal opføres med symmetriske saddeltage (uden valm) med en taghældning mellem 40° og 45°.

### §6.5 Skiltning

Følgende gælder for delområde A og B

§ 6.5.1 Skiltning på kun udføres som facadeskilte.

§ 6.5.2 Facadeskiltning skal placeres umiddelbart over stueetagens vinduer og døre eller på ruder. Skiltningen må ikke være sammenhængende over hele facaden. Skilte skal udføres malede eller som løse bogstaver på facaden.

§ 6.5.3 Der må ikke opsættes lysskilte.

§ 6.5.4 Skilte og reklamering må ikke have en højde der overstiger 0,3 m og et samlet omfang på max. 1,0 m<sup>2</sup> pr. (påbegyndt) 20 m facadelængde mod vej. Skiltningen skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte og må ikke helt eller delvist skjule vindskeder, indfatninger og lignende bygningsdele. Placering af skilte for forskellige virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Fritstående skiltning, henvisningsskilte, flagstænger, navne eller reklameflag, anden udsmykning, udeservering, vareudstilling og lignende, periodisk såvel som permanent, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse.



## 7. Ubebyggede arealer

### §7.1 Belysning

Belysning skal begrænses til områderne omkring veje, stier og byggefeltet. På færdselsarealerne på havnen må kun etableres belysning ved punkter, der er vigtige for færdselsorientering, f.eks. hvor bådebroer sluttet til land, hvor de knækker, hvor de ender osv.

Belysningskilder skal være afskærmede, således at lyspunkter ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst.

### §7.2 Generelt

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning og lignende gives et ordentligt udseende.

## 8. Veje, stier og parkering

### §8.1 Parkering

Der skal etableres parkeringspladser svarende til:

- 1 pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal
- 1 pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal
- 1 pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal

#### Note til Parkering

Hvis det ikke er muligt at etablere det nødvendige antal pladser på egen grund, kan der opnås dispensation, under forudsætning af, at der tinglyses brugsret på det tilsvarende antal parkeringspladser på anden ejendom.

### §8.2 Veje og stier

Eksisterende veje og stier skal opretholdes med deres nuværende udlæg, således som de fremgår af matrikelkortet, kortbilag 1.

#### Note til Veje og stier

Jf. Planlovens §15, stk. 9 skal lokalplaner, der fastlægges for havneområder, indeholde bestemmelser der sikrer offentlighedens adgang til vandet. Dette sikres i lokalplanen med ovenstående bestemmelse.

## 9. Tekniske anlæg

### §9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

#### Note til Kloakering

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Stevns Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strengt (fælleskloak) til to-strengt (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

### §9.2 Affald

Ved projektering af ny bebyggelse skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

#### Note til Affald

Køreveje og vendepladser, samt transportveje mellem afhentningssted og renovationsbiler, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

### §9.3 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

### §9.4 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

### §9.5 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.

## 10. Miljø

Ingen bestemmelser.

## 11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

## 12. Betingelser for ibrugtagning

### §12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering iht. pkt. 8.1.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### §13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan nr. 51 - Rødvig Havn, 1998
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 51 - Rødvig Havn, 2011
- Lokalplan nr. 12 - Lokalplan for den centrale del af Rødvig, 1980
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 12 - Lokalplan for den centrale del af Rødvig.  
Bevaringsbestemmelser, Det Gule Pakhus, 2013

## 14. Servitutter

### §14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitut/servitutter inden for lokalplanens område:

**Matr.nr. 22ff og 22fg LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst: 03.02.1920

Titel: Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv, forsynings-afløbsledninger mv

Indhold: Privatretlig tilstands- og rådighedsservitut, krav om hegning af ejendom, vedrører såildevand, forbod mod virksomheder der kan generer havnens drift mv. Forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro, herfra dog undtaget pensionat.

Påtaleberettiget: -

**Den del af servitутten der vedrører forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro aflyses indenfor lokalplanens område.**

**Matr.nr. 22gd LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst: 08.04.1929

Titel: Dok om hegn, hegnsmur, vej mv

Indhold: Privatretlig tilstands- og rådighedsservitut vedr. opretholdelse af vej og uhindret adgang, ret til benyttelse af kloak mv. samt forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro, herfra dog undtaget pensionat.

Påtaleberettiget: -

**Den del af servitутten der vedrører forbud mod konkurrerende virksomhed til Rødvig Kro aflyses indenfor lokalplanens område.**

**Matr.nr. 22ee, 22f (hovedejendom), 22f (ejerlejlighed 1), 22f (ejerlejlighed 2), 22mt, 22mu, 22ee, 22kr, 22gd og 22mø LI. Heddinge By, LI. Heddinge m.fl.**

Tinglyst (dato og løbenummer): 27.09.1979-14608-27

Titel: Dok om salg af is mv

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af den nu overdragne parcel. (Matr. nr. 63b, LI. Heddinge By, LI. Heddinge)

**Servitутten aflyses i sin helhed indenfor lokalplanens område.**

#### Note til Ophævelse af servitutter

Aflysningen medfører at servitut om salg af is mv aflyses på alle matrikler, med undtagelse af den del af matr. 22mø som ikke er omfattet af lokalplanen.



## 15. Retsvirkninger

### Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### §15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Kommunalbestyrelsen kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt kommunalbestyrelsen udsteder et sådan forbud, kan ejer forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbuddet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

### §15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

### §15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

### §15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

### §15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

### §15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

## §15.7 Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af en lokalplan.

## §15.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

## Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



