

## Lokalplan nr. 224 for Udbygning af Rødvig kro

VEDTAGET AF STEVNS KOMMUNALBESTYRELSE

D. 08.04.2026 OG IKRAFTTRÅDT D. 06.05.2026



# 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>11</b>
<b>Anden planlægning</b> .....	<b>14</b>
<b>Anden lovgivning</b> .....	<b>21</b>
<b>Servitutter</b> .....	<b>24</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>28</b>
<b>1. Formål</b> .....	<b>29</b>
<b>2. Område- og zonestatus</b> .....	<b>30</b>
<b>3. Arealanvendelse</b> .....	<b>31</b>
<b>4. Udstykning</b> .....	<b>32</b>
<b>5. Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	<b>33</b>
<b>6. Bebyggelsens udseende</b> .....	<b>35</b>
<b>7. Ubebyggede arealer</b> .....	<b>37</b>
<b>8. Veje, stier og parkering</b> .....	<b>39</b>
<b>9. Tekniske anlæg</b> .....	<b>40</b>
<b>10. Miljø</b> .....	<b>42</b>
<b>11. Grundejerforening</b> .....	<b>43</b>
<b>12. Betingelser for ibrugtagning</b> .....	<b>44</b>
<b>13. Lokalplan</b> .....	<b>45</b>
<b>14. Servitutter</b> .....	<b>46</b>
<b>15. Retsvirkninger</b> .....	<b>47</b>
<b>Kort og bilag</b> .....	<b>48</b>
<b>Kortbilag 1 - Matrikelkort</b> .....	<b>49</b>
<b>Kortbilag 2 - Arealanvendelse</b> .....	<b>50</b>
<b>Kortbilag 3 - Eksisterende</b> .....	<b>51</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 Kommunalbestyrelsen 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 afsnittet om 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

På initiativ af ejeren af ejendommene Østersøvej 8 og 10 i Rødvig har Plan, Miljø og Teknikudvalget den 11. juni 2024 igangsat udarbejdelsen af plangrundlag for udbygning af Rødvig Kro & Badehotel i Rødvig.

Formålet med udvidelsen er at sikre attraktive overnatningsmuligheder og understøtte turismen i Rødvig by, ved at udvide Rødvig Kro & Badehotel med flere værelser. Projektet vil understøtte Stevns Kommunes mål for at udvide antallet af kvalitative overnatningsmuligheder, med det overordnede formål at Stevns Kommune styrkes som turist- og oplevelsesdestination.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvidelse af Rødvig Kro & Badehotel. Udvidelsen skal ske ved at opføre en ny tilbygning med op til 20 værelser. Det er en forudsætning for tilbygningen at lokalplanen udlægger hele planområdet til serviceerhverv i form af hotel samt giver mulighed for at nedrive en eksisterende bygning, der i dag er udpeget som bevaringsværdig.

Planområdet ligger inden for et værdifuldt kulturmiljø. Lokalplanens formål er heraf at der ved opførelse af ny bebyggelse sikres en arkitektonisk sammenhæng med eksisterende bebyggelse i området samt overordnet at sikre bevarelse af det kulturhistoriske udtryk.

## Borgerinddragelse

### **Formøde - et indledende borgermøde afholdt på projektområdet**

Der er forud for udarbejdelsen af lokalplanen afholdt et formøde, som blev afholdt d. 27. august 2024 ved Rødvig Kro & Badehotel, Østersøvej 8-10, Rødvig. Der var ca. 55, der deltog i formødet. Ved formødet blev den kommende planproces samt tanker og idéer bag projektet ridset op, og der var mulighed for at stille spørgsmål.

En stor del af spørgsmålene og bemærkningerne til mødet vedrørte omfang og placering af ny bebyggelse ligesom der blev spurgt ind til anvendelsen, parkering og bevaring af eksisterende kastanje træ inden for planområdet.

## Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

## Oversigtskort



Lokalplanens område vist med hvid streg. Luffoto 2023.

## Lokalplanområdet

Planområdet, der udgør Rødvig Kro & Badehotel, ligger i den sydlige del af Rødvig By og omfatter matr.nr. 22bb og 22el LI. Heddinge By, LI. Heddinge.

Matr. nr. 22bb LI. Heddinge By, LI. Heddinge omfatter ejendommen Østersøvej 8 og udgør den nordlige del af området mens matr. nr. 22el LI. Heddinge By, LI. Heddinge omfatter ejendommen Østersøvej 10 og udgør den sydlige del af planområdet.



Lokalplanens område vist med hvid streg mens ejendomsgrænsen mellem Østersøvej nr. 8 og nr. 10 er vist med hvid stiplede linje. Skråfoto 2023.

Planområdet udgør et samlet areal på ca. 0.3 ha.

Planområdet har vejadgang fra Østersøvej. For den nordlige del af planområdet, der udgør den eksisterende del af Rødvig Kro og Badehotel er der ikke interne veje i området ligesom parkering til Rødvig Kro & Badehotel håndteres på Stevns Kommunes ejendom nord for området. Der er en stenbelagt indkørsel langs den sydvestlige grænse af planområdet, der fører frem til en carport for den sydlige ejendom. Indkørslen har overkørsel fra Østersøvej længst mod syd.

Den nordlige del af planområdet fremstår tæt bebygget og udgør den primære del af Rødvig Kro & Badehotel. Den eksisterende bebyggelse fremstår meget sammensat og består af bygninger i op til tre etager.

Den sydlige del af området består af en gammel historisk boligbebyggelse og et større sammenhængende ubebygget areal, der fremstår åbent og grønt med græs og spredte træer.

Affaldshåndtering for det eksisterende erhverv er placeret langs området nordvestlige grænse, ud mod Rødvig Station. Renovationsvogne bruger vejarealet mellem planområdet og Rødvig Station til manøvreareal.

Varelevering for det eksisterende erhverv sker gennem porten ud mod Østersøvej i den centrale del af planområdet.



Fotoet viser den sydligste del af lokalplanområdet, som fremstår ubebygget. Området ses i retningen fra syd mod nord.



Fotoet viser den eksisterende bebyggelse på den sydlige del af lokalplanområdet. Området ses i retningen fra syd mod nord.

Bebyggelsen inden for planområdet orienterer sig mod Østersøvej og fremstår overvejende med hvide pudsede/kalkede facader, enkelte kridtstenshuse og en nyere tilbygning af sortmalet træ. Vinduerne er hvide og med små sprosser, dog i forskellige varianter. Tage fremstår ligeledes i varierende materiale og former, herunder mansardtage og saddeltag med varierende hældning og udformet med karnapper og tagvinduer. Nyere tilbygninger er udført med flade tage.



*Foto, der viser den centrale del af lokalplanområdet fra Østersøvej. Her ses bebyggelse i op til 3 etager (inkl. udnyttet tagetage) udført med mansardtag. Fotoet er taget i retningen fra sydvest mod nordøst.*



*Foto, der viser den nordlige del af lokalplanområdet fra det offentlige parkeringsareal nord for området. Her ses den nyere tilbygninger, som er udført med fladt tag. Fotoet er taget i retningen fra nord mod syd.*



*Foto, der viser den nordlige del af lokalplanområdet fra det offentlige parkeringsareal nord for området. Fotoet er taget i retningen fra nord mod syd.*



*Foto, der viser den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet fra Østersøvej. Fotoet er taget i retningen fra nord mod syd.*

Begge ejendomme ejes af Rødvig Kro & Badehotel Ejendomme ApS og boligbebyggelsen og det grønne areal mod syd har gennem de seneste år fungeret som Badehotellets Pop-up shop og café drevet i tilknytning til Rødvig Kro & Badehotel.



*Flyfoto fra 1936-1938. Midt i billedet ses Rødvig Kro og Badehotel fra bagsiden. I forgrunden ses baneterrænet og bag kroen ligger Østersøvej og kysten. Kilde: Danmark set fra luften, Det Kgl. Bibliotek, Sylvest Jensen Luftfoto.*

## Omgivelser



*Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet vist med hvid streg. Luftfoto fra foråret 2024.*

Lokalplanområdet ligger i byzone i den sydøstlige del af Rødvig by og grænser op til kysten mod øst.

Kysten ud for planområdet karakteriseres af en flad forstrand i kote 1-2 og herfra stiger terrænet op til Østersøvej og projektområdet, der ligger i kote 5-6. I forhold til projektområdet er terrænet stigende for den bagvedliggende by og ved byens grænse ud mod det åbne land ligger de dyrkede arealer mod nordøst og nordvest i kote 12-13 og længere mod nord i kote 15-16.

Nord for planområdet ligger en offentlig parkeringsplads, der blandt andet benyttes af Rødvig Kro & Badehotel og besøgende i området.

Nordøst for planområdet findes Krohaven, en mindre åben park, der ligeledes grænser ud mod stranden og kysten. Længere mod øst findes den sydligste del af Stevns Klint. Omgivelserne mod nordvest, vest og sydvest udgøres af den gamle stationsbygning, baneterrænet og det centrale byområde. Syd for området findes Christiansø med Den Hvide Flinteovn og lystbådehavnen.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udvide Rødvig Kro & Badehotel med op til 20 værelser. Lokalplanen skal sikre at ny bebyggelse opføres i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse samt at den nye bebyggelse tager hensyn til kroens placering i et værdifuldt kulturmiljø hvor den åbne udsigt til kysten og områdets karakteristika i øvrigt tilgodeses og tages med i et projekt om at lave en ny tilbygning til kroen.

## Disponering, anvendelse og udstykning

Planområdet disponeres, så den eksisterende bebyggelse bevares i den del, der er beliggende på den nordlige matr.nr. 22bb. Derudover udlægges et byggefelt til opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til det eksisterende hotel med op til 20 værelser. Byggefeltet placeres tilbagetrukket fra Østersøvej, så der friholde plads til en bedre passage for bløde trafikanter langs Østersøvej.

Opførelse af ny bebyggelse forudsætter nedrivning eller ombygning af eksisterende bygninger inden for matr.nr. 22el.

Byggefeltet mod nord (vist med blå streg på oversigtskortet) afspejler placeringen af den eksisterende del af Rødvig Kro & Badehotel mens byggefeltets placering på den sydlige del af ejendommen (vist med rød streg på oversigtskortet) afspejler placeringen af den eksisterende bebyggelse på ejendommen, der oprindeligt udgør en beboelsesejendom. At bebyggelsen samles og afspejler fodaftrykket af den eksisterende og oprindelige bebyggelse på ejendommen skal sikre og bevare det frie kig til hele vand siden af Rødvig, når man ankommer fra nord. Derudover sikrer dette fastholdelse af det grønne friareal mod syd, som udgør et kulturhistorisk og rekreativt element i form af skanseanlægget - Rødvig Skanse og derudover skaber forbindelse til banetraceet bag kroen.



Områdets fremtidige anvendelse vil være publikumsorienteret serviceerhverv i form af hotel. Områdets anvendelse vil afspejle den eksisterende lovlige anvendelse i den nordlige del af projektområdet i form af Rødvig Kro & Badehotel. Lokalplanen giver mulighed for at de to ejendomme inden for projektområdet fremadrettet vil fremstå som en samlet ejendom med en sammenhængende bebyggelse for Rødvig Kro & Badehotel.

Planområdet har i dag og vil også fremover have vejadgang fra Østersøvej. For den nordlige del af planområdet, der udgør den eksisterende del af Rødvig Kro og Badehotel, gør det sig gældende at der ikke er interne veje i området ligesom at der ikke findes parkeringspladser inden for kroens område. Der er en stenbelagt indkørsel i den sydlige del af planområdet, men for at sikre opholdsarealer i området udlægges dette område til opholdsareal.

Det er en forudsætning for projektets gennemførelse, at parkeringsbehovet efter udvidelsen fortsat kan håndteres uden for projektområdet.

Efter projektets realisering vil de to ejendomme inden for planområdet fremstå med en sammenhængende bebyggelse for Rødvig Kro & Badehotel på en samlet ejendom og der forventes at de to ejendomme matrikulært sammenlægges til en samlet fast ejendom. Der fastsættes ikke særlige bestemmelser for udstykning da bebyggelsens omfang ikke reguleres for den enkelte ejendom men derimod for lokalplanområdet som helhed.

## Bebyggelse omfang og placering

Den eksisterende bebyggelse i den nordlige del af planområdet udgør jf. BBR et etageareal på 1.325 m<sup>2</sup>. Planrådets grundstørrelse er registreret til knap 3.000 m<sup>2</sup>. og lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på maks. 70 og et fodaftryk på maks. 50 procent. Dette medfører at der inden for byggefeltet i den sydlige del af planområdet, samlet set må være bebyggelse med et etageareal på op til ca. 750 m<sup>2</sup>.

Der fastsættes bevaringsbestemmelser for dele af den eksisterende bebyggelse på den nordlige matr.nr. 22bb. Bygningerne bevares for at sikre kulturmiljøet i Rødvig by og særligt i forhold til den oprindelige kro, der er opført i kridtsten, og dermed i sig selv udgør en arkitektonisk værdi, som ønskes sikret og eventuelt genoprettet.

Bevaringsbestemmelserne i lokalplanen er formuleret således, at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Det omfatter, jævnfør praksis, også mindre bygningsdele som f.eks. ændringer af vinduer og døre, som kan have stor betydning for en bygnings udtryk. Formuleringen er en opblødning ift. den bevarende lokalplan tillæg 1 til lokalplan 12 (fra 2013), da der med lokalplan 224 præciseres, at der ikke er tale om et totalforbud, men at ændringer kræver dispensation.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse med op til 20 værelser. Bebyggelsen kan opføres i op til to etager, med en begrænset facadehøjde for at fastholde og videreføre det lave og luftige udtryk i bebyggelsen. Dele af den eksisterende bebyggelse ud mod Østersøvej fremstår med mansardtag og dette kan videreføres ved opførelse af ny bebyggelse i 2 etager, men også andre arkitektoniske greb kan tillades hvis blot udformningen understøtter at det samlede område fremstår i en lille skala. Ny bebyggelse må ikke opføres med en bygningshøjde, der overstiger højden af de eksisterende centrale krobygninger med facade mod Østersøvej.

## Bebyggelsens udseende

Det er lokalplanens formål at sikre at ny bebyggelse harmonerer med og tilpasses den eksisterende bebyggelse ved Rødvig Kro & Badehotel. Ny bebyggelse skal udføres med lav facadehøjde men kan udføres i op til 2 etager, under forudsætning af at det visuelt harmonerer med den eksisterende bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage.

Taget skal opføres som mansardtag, tag med ensidet hældning eller som fladt tag og tilpasses i overensstemmelse med den omkringliggende bebyggelse. Taget skal udføres i et materiale som visuelt giver en vis detaljeringsgrad som skifer, tegl eller træbeklædning.

Bygningen skal opføres med tre facader mod henholdsvis Østersøvej, havnen og det gamle baneterræn og kan således ikke fremstå som en bygning med for-og bagside.

## Ubebyggede arealer

Byggefeltet udlægges med omtrent samme placering som den ydre afgrænsning af den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 22el, dermed fastholdes det eksisterende have areal som grønt opholdsareal. Den eksisterende indkørsel hen over matr.nr. 22el skal nedlægges i forbindelse med at arealet skal indrettes til opholdsareal.

I den sydlige del af planområdet er et stor gammelt kastanjetræ, som er med til at give området karakter, da den breder sin krone ud over Østersøvej og således kan opleves langt op af Østersøvej. Grundet træets alder kan det potentielt være egnet til flagermus og en række ikke-beskyttede arter. Ud fra naturhensyn og miljømæssig værdi i området, sættes der bevaringsbestemmelser for kastanjetræet.

Der stilles krav om, at det grønne opholdsareal overvejende skal fremstå som åbne flader med græs eller engblomster med slåede stier og opholdsarealer, samt evt. lave busketter, der fastholder den visuelle forbindelse mellem kroen, Østersøvej, baneskråningen, kysten og pakhuset.

## Veje, stier og parkering

Planområdet grænser mod syd og øst ud til Østersøvej og mod nord til stikvejen, også benævnt Østersøvej, som leder ind til den nedlagte Rødvig Station. Vejadgangen til planområdet ændres ikke med lokalplanen og der udlægges ikke nye vejarealer.

Parkering til Rødvig Kro & Badehotel håndteres i dag på Stevns Kommunes ejendom nord for området, bestående af en offentlig parkeringsplads hvoraf 6 parkeringspladser er indrettet med ladestandere.

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres 1 parkeringsplads pr. værelse og/eller 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Hvoraf det er den af de to normer, der udløser det højeste antal pladser som vil være gældende.

Udgangspunktet er at parkeringsarealer skal etableres på egen grund, men Stevns Kommune har mulighed for at fravige kravet om etablering af parkeringsarealer på egen grund ved at der foreligger et andet forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres. Dispensation på dette grundlag kan være relevant at anvende i tilfælde, hvor der ikke er plads til parkeringsarealer på egen grund, men hvor det er muligt at etablere parkeringsarealer på en anden grund i nærheden. Det er en forudsætning at parkeringsarealerne har en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvor parkeringspladserne skulle have været anlagt. Det kan eksempelvis være områdets karakter og ejendommens placering, der har indflydelse på, hvad der i det konkrete tilfælde, er en hensigtsmæssig placering.

Det er ikke muligt at etablere parkeringspladser inden for lokalplanens område. Dermed er det en forudsætning ved udvidelse af Rødvig kro & badehotel, at der findes parkeringspladser på arealer uden for lokalplanområdet.

Offentlige parkeringspladser kan ikke medregnes ved opfyldelse af parkeringsnormen.

# Sammenhæng med anden planlægning

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

## Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - det øvrige hovedstadsområde. For det øvrige hovedstadsområde er mulighederne for byvækst ved udlæg af ny byzone begrænsede, jf. Fingerplan 2019's § 21.

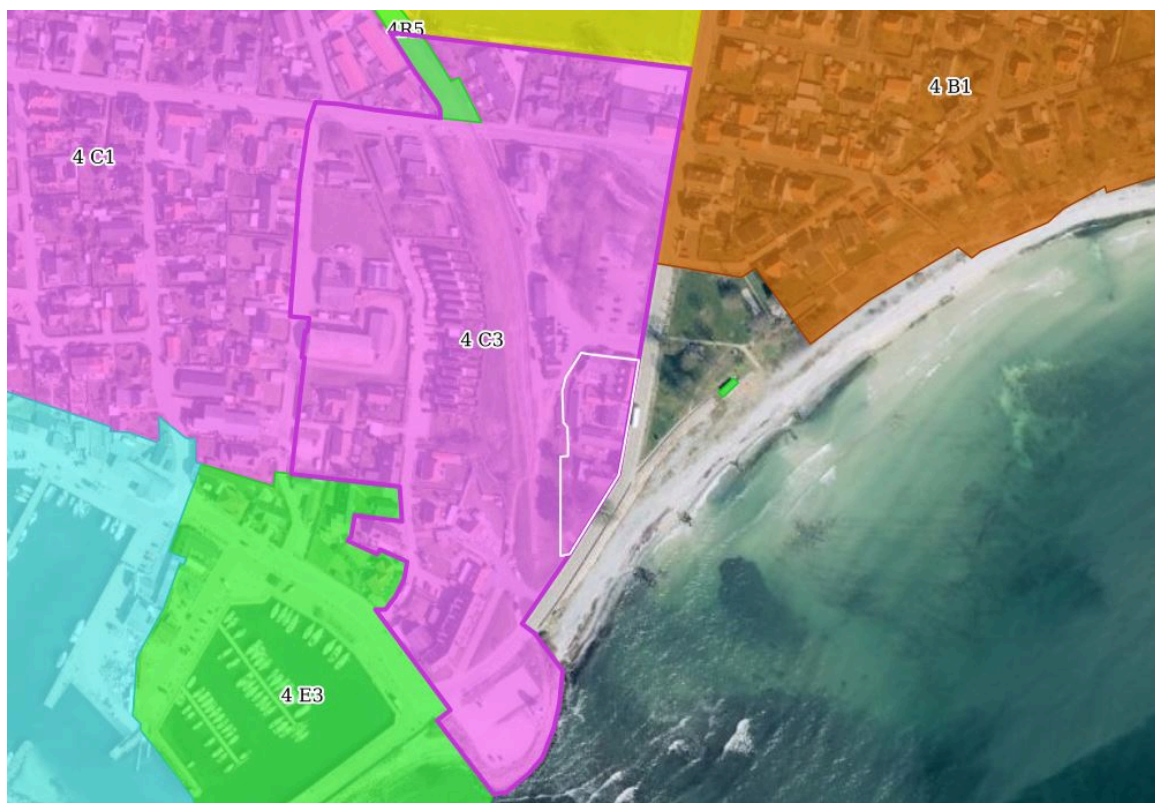
Nærværende planområde ligger i eksisterende byzone i en byudviklingsby og er således ikke omfattet af reguleringen. Planen er således i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## Kommuneplan

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

## Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanramme 4 C3 "Det centrale byområde", der udlægger området til centerområde og den specifikke anvendelse er angivet til boligområde, erhvervsområde, kontor, butikker og område til offentlige formål.



Illustrationen viser planområdet med hvid streg og rammeområdet 4 C3 "Det centrale byområde" med lilla streg.

De generelle anvendelsesbestemmelser for området er centerformål og boligformål (helårsbeboelse), herunder butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Rammen fastsætter bl.a. at der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken. Der er redegjort nærmere herfor under afsnittet Værdifuldt kulturmiljø og arkitekturpolitik.

Desuden fastsætter rammen bestemmelser omkring parkering, og relevant for nærværende lokalplan skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 50m<sup>2</sup> erhvervsareal. Der er redegjort nærmere herfor under afsnittet Veje, stier og parkering.

Rammen sikrer, at der i forbindelse med lokalplanlægningen, skal sikres opholdsarealer svarende til 25% af det samlede etageareal. Realiseres hele byggeretten på 70 %, udløser det et krav til opholdsarealer på 513 m<sup>2</sup>. De eksisterende gårdmiljøer udgør ca. 285 m<sup>2</sup>, og resten kan placeres som grønne opholdsarealer i den sydlige del af planområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme i 4 C3.

## Kommuneplanens retningslinjer

### Værdifuldt kulturmiljø og arkitekturpolitik

Hele planområdet er i kommuneplanen udpeget som en del af et værdifuldt kulturmiljø. Udpegningen fremgår af oversigtskortet nedenfor. For værdifulde kulturmiljøer er der fastsat retningslinjer 1.3.1-1.3.5, der bl.a. bestemmer, at kulturmiljøernes bærende fortællinger og kvaliteter søges bevaret og styrket, at kvaliteterne i de konkrete kulturmiljøer i forbindelse med lokalplanlægning skal identificeres og sikres, samt at nyt byggeri kun må tillades på baggrund af en konkret vurdering, og der skal redegøres for at ændringen kan ske uden at tilsidesætte og forringe kulturmiljøets særlige arkitektoniske og landskabelige kvaliteter.



Udpegningen af "Værdifulde kulturmiljøer" er markeret med cyanblå farve.

Bevaringsværdierne for kulturmiljøet omkring Rødvig Hovedgade og Havn relaterer sig primært til Hovedgaden og Strandvejen, Rødvig Station, Rødvig Kro og Badehotel, samt fiskerihavnen med skibsværft, slæbested, lystbådehavn, det gamle pakhushus og de omkringliggende fiskerhuse. Rødvig Kro & Badehotel er et blandt flere gode eksempler på bygninger opført i kridtsten og vidner dermed om egnens råstof fra Stevns Klint. Rødvig Kro & Badehotel er udpeget som en markant bebyggelse i Rødvig, jf. Arkitekturpolitikken og bidrager positivt til kulturmiljøet.

Rødvig Kro & Badehotel og de øvrige institutionelle bygninger fremhæves for, at de "markerer sig med deres historie, beliggenhed, skala eller arkitektur som værdifulde orienteringspunkter i Rødvig". Desuden fremhæves området omkring stationen og kroen for at ligge ud til byens park og grønne kile mod kysten. Østersøvej er kantet af en træække, som har stor betydning for oplevelsen og iscenesættelsen af kigget ud over havet.

Generelt fremgår det at "Mange af Rødvigs huse er præget af fine bygningsdetaljer som gesimser, smukke ornamenteringer mv., ligesom flere af husene er navngivet med navn malet på bygningen. Flere huse er opført i kridtsten med detaljer og båndmuret i traditionelle røde teglsten". Det samme gør sig gældende for krobygningerne, selvom mur- og kridtsten er overmalet/kalket, så farven på stenen ikke er synlig.

I forbindelse med planlægning anbefaler Arkitekturpolitikken, at ny bebyggelse og ombygninger bør tage afsæt i de omgivende bebyggelsers skala, stilart og materialeholdning.

Yderligere anbefaler Arkitekturpolitikken, at "Rødvigs grønne profil med levende hegn og lave stakitter ud mod vejene bør bevares. Markante træer og alleer bør bevares, og gerne suppleres". På ejendommen er der et stort harmonisk kastanjetræ, som er meget markant i gadebilledet. Stevns Kommune har d. 14. december 2021 besigtiget træet og har vurderet, at træet som udgangspunkt er et sundt træ, der bør bibeholdes. Der er dog tidligere foretaget nogle beskæringer, som har efterladt store sår på træet, hvilket betyder, at træet er mere sårbart overfor råd, og dermed er træets levealder potentielt nedsat. Projektet respekterer træet og dets drypzone, så det bevares som et landskabeligt element i området. Mellem den eksisterende bebyggelse og Østersøvej ligger et smalt kombineret opholds- og adkomstareal. Arealet afskille sig fra vejbanen i asfalt ved at være belagt med sten og er kantet med brosten. Derudover er arealet afskærmet med henholdsvis et lavt stakit og en række roser. Da disse elementer underbygger Rødvigs grønne profil og kroens funktion med udeservering mod vandet, fastholdes muligheden for afskærmning af arealet og der fastsættes bestemmelser, som regulerer udformning på stakittet.

Yderligere anbefaler arkitekturpolitikken, at "Flag, skilte og reklamering bør begrænses og tænkes sammen med omgivelserne". Der sættes derfor med lokalplanen begrænsninger på skilte i forhold til omfang, placering og antal.

Ny bebyggelse skal som minimum trækkes tilbage fra Østersøvej tilsvarende den eksisterende krobebyggelse, svarende til ca. 3 m fra vejkant (vejkant defineres som kørebanekant markeret med f.eks. vejstribe eller kantsten). Dette sker på bekostning af karakteren med bygningernes placering ud til vej. Samlet set vurderes, at indpasning af ny bebyggelse kan ske mest hensynsfuldt med en tilbagetrukket placering, da den visuelle kontakt mellem kulturmiljøets bærende bevaringsværdier omkring kroen, herunder stationen med baneterræn, kysten, havnen med pakhuset og den grønne karakter, dermed fastholdes og forbedres, da der nedrives en bygning helt i vejskel.

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i op til to etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger højden af de eksisterende centrale krobygninger med facade mod Østersøvej. Desuden indlægges med byggefeltet en respektafstand til det store karaktergivende kastanjetræ, hvor afstanden samtidig sikre kig fra Østersøvej til baneterrænet, det bagvedliggende pakhushus, flintovn og havn.

Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke kulturmiljøet omkring Rødvig Hovedgade og Havn.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Af kommuneplanen fremgår det, at bygninger med SAVE værdi 1-4 er bevaringsværdige og i udgangspunktet ikke må nedrives, jf. retningslinje 1.3.6-1.3.7.

Det samme gælder kridtstenshusene, der ligeledes er udpegede, og ikke må nedrives eller ombygges væsentligt, hvis de ligger i et kulturmiljø, jf. retningslinje 1.3.9-1.311.

Af Kommuneatlas Stevns 2002 er de fleste bygning inden for planområdet udpeget som bevaringsværdige bygninger af middel værdi. De nordlige bygninger er registreret med bevaringsværdi 5-6, jf. Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Den sydlige bygning er registreret med bevaringsværdi 6, jf. FBB. Bygningerne er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, jf. retningslinje 1.3.6-1.3.7.



I den nordlige del af planområdet findes et oprindeligt kridtstenshus opført i 1801, der er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaring af kridtstenshuse. Lokalplanen viderefører bevaringen af kridtstensbygningen.

Derudover udpeger gældende tillæg 1 til lokalplan 12 samtlige bygninger på matr.nr. 22bb, som bevaringsværdige, og en oprindelig boligbebyggelse opført i 1844 på den sydlige matr.nr. 22el. Bygningen har SAVE værdi 6. Bygningen er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige huse eller kridtstenshuse.

Nærværende lokalplan fastholder bevarende bestemmelser omkring kridtstensbygningen, mens den øvrige bebyggelse ikke vil være udpeget som bevaringsværdig. Bebyggelsen er opstået som tilbygninger og er ombygget af flere omgang og besidder ikke umiddelbart den store kulturhistoriske værdi. På den baggrund er det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

### **Kystnærhedszonen - Den kystnære del af byzonen**

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for vurdering af ny bebyggelse i de kystnære dele af byzonen, der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet. Vurderingen af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder højde, skal ske med henblik på bl.a. indpasning i den kystlandskabelige helhed, bevaringsværdier i bystrukturen og naturinteresser, samt offentlighedens adgang til kysten. Desuden skal der gøres rede for eventuelle bebyggelser, der vil påvirke kysten visuelt.

Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Lokalplanen regulerer den maksimale bygningshøjde til 8,5 m og indeholder bestemmelser, der regulerer bebyggelsens overordnet arkitektoniske udtryk, samt materiale og farvevalg med henblik på, at bebyggelsen falder ind i den kystlandskabelige helhed og det eksisterende facadeudtryk mod kysten. Bebyggelsen er meget sammensat, men står med hvide facader. I det bebyggelsen opføres i to fulde etager, fastsættes bestemmelser om maksimal facadehøjde og at bebyggelsen skal udføres med mansardtag eller et lignende arkitektonisk greb, der sikrer at bebyggelsen indpasser sig i den eksisterende bebyggelse.

Offentlighedens adgang til kysten ændres ikke med nærværende planlægning, da Østersøvej og kysten friholdes for planlægning. Om noget forbedres adgangen, da forholdene for gående langs Østersøvej forbedres, hvorfra man kan opleve kysten.

Med lokalplanen udpeges det store karaktergivende kastanjetræ som bevaringsværdigt. Den nye bebyggelse placeres i en afstand bag træet, der respekterer træets drypzone.

Kommuneplanen fastsætter desuden retningslinje 3.2.8 om at eksisterende og udlagte parkeringsmuligheder ved kystområderne ikke må forringes.

### **Hoteller, B&B og andre overnatningssteder**

I henhold til kommuneplanens retningslinje 2.6.5 omkring hoteller, B&B og andre overnatningssteder, kan eksisterende hoteller udvides i begrænset omfang. Planområdet omfatter et eksisterende hotel i form af Rødvig Kro & Badehotel. En udvidelse med op til 20 værelser, der kobles på eksisterende administrations- og servicefunktioner vurderes at overholde retningslinjen.

### **Større sammenhængende landskaber**

Hele planområdet ligger inden for udpegningen for større sammenhængende landskaber og er derfor omfattet af kommuneplanens retningslinjer 3.3.8-3.3.10. Retningslinjerne fastsætter bl.a. at der som hovedregel ikke må planlægges for større bygninger, der påvirker de landskabelige værdier negativt.

Planlægningen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse som erstatning for eksisterende bebyggelse inden for planområdet. Ny bebyggelse skal tilpasses den omkringliggende bebyggelses omfang og udtryk, og vurderes dermed ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

På den baggrund vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Skovrejsning**

Kommuneplanen udpeger hele planområdet som område, hvor skovrejsning er uønsket. Da planlægningen ikke medføre skovrejsning, vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Overordnet vejnet**

Østersøvej er i kommuneplanen udpeget som en trafikvej, der er en del af det overordnede vejnet. Planområdet er derfor omfattet af kommuneplanens retningslinje nr. 4.1.6, hvorefter der langs større gennemfartsveje, hvor der er tinglyst vejbyggelinjer mod tilgrænsende ejendomme, ikke må opføres bebyggelse m.v. på arealerne foran byggelinjen uden dispensation fra vejmyndigheden.

Der er en forudsætning for opførelse af ny bebyggelse inden for vejbyggelinjen, at Stevns Kommune som vejmyndighed meddeler dispensation og frafald af servitut.

Herefter vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Rekreative stier**

Kommuneplanen udpeger rekreative stier og fastsætter bl.a. retningslinje 5.6.3, hvorefter det gælder, at det regionale stinet skal indarbejdes i lokalplanlægningen og derved sikre muligheden for stiernes etablering. Stierne skal om muligt etableres i eget tracé.

Det er på den baggrund Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 12 – Lokalplan for den centrale del af Rødvig (1980) med tillæg 1 - Bevaringsbestemmelser, Det Gule Pakhus (2013) samt Lokalplan nr. 195 – Temalokalplan om helårsbeboelse (2019).

Med vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 12 og dennes tillæg 1, samt lokalplan nr. 195 inden for lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 12 aflyses, da den ikke muliggør en udvidelse af kroen og der med lokalplan 224 ønskes at fastsætte nærmere bestemmelser for udformning af ny bebyggelse og sammenhæng med eksisterende byggeri med respekt for kulturmiljøet.

Tillæg 1 til lokalplan 12 fastsætter bevaringsbestemmelser om nærmere udpegede bygninger og større træer. Bevaring af bebyggelsen omfatter al bebyggelse på planområdets nordlige matr.nr. 22bb og den sydlige bygning på matr.nr. 22el. Bygningerne på den sydlige matr.nr. 22el forudsættes nedrevet. Bygningerne på matr.nr. 22bb er opført i perioden 1680 til 1938, og er karakteriseret ved et sammensat udtryk med flere typer materialer og bygninger af forskellige alder. Nærværende lokalplan viderefører bevaringsbestemmelser på kridtstensbygningen på matr.nr. 22bb.

## Zoneforhold

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

## Turisme

Rødvig Kro & Badehotel er i dag og vil fremadrettet være en lokalt forankret virksomhed. Hotellet indgår i og driver samarbejder med andre lokale turismeaktører, foreninger og organisationer. Hotellet anvender lokale leverandører både af fødevarer og til håndværkeropgaver.

Projektet understøtter Rødvig By som turismedestination og den afledte effekt heraf er lokal vækst. Overordnet vil projektet understøtte Stevns Kommunes mål for at udvide antallet af kvalitative overnatningsmuligheder, med det overordnede formål at Stevns Kommune styrkes som turist- og oplevelsesdestination.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes Strategisk Varmeplan 2022.

Lokalplanområdet ligger inden for nuværende forsyningsområde med individuel naturgas, og er med Stevns Kommunes Strategiske Varmeplan fra 2022 fortsat udlagt til naturgas.

Området er ikke pålagt forsyningspligt eller omfattet af forsyningsforbudsområde.

Ved etablering af varmepumper skal der være opmærksomhed på, at varmepumper kan medføre støjgener for naboerne. Støj fra varmepumperne må ikke overskride miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der findes en vejledende støjberegner på Energistyrelsens hjemmeside:

<https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper>

## Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes Spildevandsplan 2021-2030. Planområdet ligger inden for kloaklandet Rødvig M2, der er opland til Rødvig Renseanlæg og udlagt til separatkloakering.

Separatkloakering betyder, at spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Det ene ledningssystem (spildevandsledningen) må udelukkende modtage spildevand fra de tilsluttede ejendomme. Regnvandsledningen må udelukkende modtage regnvand fra

ejendommens overfladearealer. Regnvand ledes til Faxe Bugt.

Overfladevand fra ny bebyggelse skal håndteres i henhold til spildevandsplanen.

## Affald

Affald håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ for Stevns Kommune.

## Vandforsyning

Området vandforsynes fra Rødvig Vandværk.

## Klimatilpasning, oversvømmelse og erosion

Planområdet, der afgrænses mod sydøst af Østersøvej, ligger uden for udpegninger med oversvømmelses- og erosionsrisiko i Stevns Kommuneplan 2021, jf. retningslinje 6.1.1 og 6.1.4 og retningslinjekortet for klimatilpasning, oversvømmelse og erosion.

Planområdet ligger i ca. kote 4.00-6.50 ligger således uden for Stevns Kommunes planlægningsforbudsområde for stormflod. Langs kysten ud for planområdet er en række mindre høfder og langs den østlige side af Østersøvej er vejen kantet af en lav betonmur. Kyststrækningen på den østlige side af Rødvig er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af kystplanlægning. Da Østersøvej ligger mellem planområdet og kysten, og der i dag er eksisterende kystbeskyttelse, vurderes planområdet ikke at skulle afsætte areal til kystbeskyttelsestiltag.

Oversvømmelse forårsaget af skybrud og vedvarende regn er på retningslinjekortet kun medtaget for området med 30 cm vanddybde og et areal over 100 m<sup>2</sup>, dvs. at kortet ikke udpeger de helt små oversvømmelsestruede områder. På bluespot-kort for området ses imidlertid to lavninger inden for området, som kan blive fyldt ved ekstremregn. Den største lavning er sammenfaldende med det eksisterende sydlige gårdrum og den mindste med en udgravet trampolin.

I området generelt er et svagt fald mod syd. Der ikke er kendte problemer med opstuvning af overfladevand i gårdrummet og afvandringsforholdene er uændrede. Da adgangen mod Østersøvej fra det sydlige gårdrum fastholdes, vurderes skybrudssituationen for den nordlige del af planområdet uændret.

Skybrudshåndteringen for det sydlige område med tilbygningen sikres ved, at vandet kan løbe frit på terrænet rundt om tilbygningen. Bestemmelser om terrænregulering sikre, at der kan skabes det fornødne fald.

Planforslaget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning, oversvømmelse og erosion.

# Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

## Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegnings 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.

Nærmeste Natura 2000-områder er Stevns Rev, der ligger ca. 30 m øst for projektområdet. Udpegningsgrundlaget for Stevns Rev er Marsvin, Sandbanke, Bugt og Rev.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 206	
Naturtyper:	Sandbanke (1110) Bugt (1160) Rev (1170)
Arter:	Marsvin (1351)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Natura 2000-området Stevns Rev har et areal på 4.640 ha, og løber langs kysten fra Rødvig til syd for Strøby Egede. Af området, er 2.350 ha vurderet til at være rev og 590 ha sandbanker. Den resterende del af Natura 2000-området er ikke udlagt som en prioriteret naturtype.

Det er Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter påvirker Natura 2000-området væsentligt. Vurderingen er begrundet med karakteren af de planlagte forhold, der alene er landbaseret, og som ikke berører de udpegede naturtyper og arter på udpegningsgrundlag. I vurderingen har det desuden indgået, at de 20 ekstra værelser ikke vurderes at medføre en væsentlig forøgelse af færdslen på strandarealet, da det i forvejen anvendes af en bredere kreds af brugere. Lokalplanen vurderes dermed ikke at påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

### 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.

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter (brandts-, dam-, vand-, frynse-, trolde-, dværg-, pipistrel-, leislere, brun-, nord-, syd-, skimmel-, bredøret samt brun langøret flagermus), markfirben, stor vandsalamander, springfrø, jf. Christian Kjær (Red.), et al. 2023. Opdatering af: Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets Bilag IV. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 271 s. - Videnskabelig rapport nr. 520 samt Morten Elmeros et al 2024. Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV. Del 2 – Odder og flagermus. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 185 s. - Videnskabelig rapport nr. 603.

Derudover er marsvin i tilgrænsende hav, jf. udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Planområdet består af den eksisterende bebyggelse på Østersøgade 8 og 10 samt det ubebygget areal mod syd med det store gamle kastanjetræ. Det ubebyggede areal fremstår som et åbent græsområde med østvendte skråninger med fire fyrretræer på række mod det tidligere baneterræn samt en lav rosenhæk mod Østersøvej, der afgrænses af en kampestenssætning.

Der er ikke registreret sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper inden for eller i nærområdet af planområdet jf. Danmarks Naturdata.

Bygning i matr. nr. 22el markeret som byggefelt i kortbilag 2 i planområdet er 13. marts 2025 blevet besigtiget med henblik på at afklare om den kan være et potentielt levested for flagermus. Ved denne besigtigelse blev der ikke fundet spor af flagermus. Det blev dog konstateret at der findes huller i tagkonstruktionen som vil kunne tillade flagermus at finde ind på loftet. Det vurderes derfor at bygningens loftrum er et potentielt levested for flagermus.

Det er ikke muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer ifm. planen, da denne blot fastsætter rammerne for mulig udvidelse af kroen.

Ifm. et konkret projekt som helt eller delvis forudsætter væsentlig ombygning eller nedrivning, vil det derfor kræve yderligere undersøgelser af hvorvidt bygningerne er levested for flagermus.

Kommunen vurderer, at et ældre grantræ kan være potentielt raste eller yngleområde for flagermus. Træets udpeges til bevaring med lokalplanen.

Kommunen vurderer, at projektet ikke vil påvirke markfirben eller padder, da det ikke indebærer opfyldning af vandhuller. Lokalplanen vil heller ikke påvirke beskyttede vådområder til potentiel skade for bilag IV-arter.

## Museumsloven

### Arkæologi

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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 1-2.

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.

## Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning af forurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om forurenede jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Planområdet er omfattet af områdeklassificeringen. 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 forurenede jord ikke bliver spredt til ikke forurenede arealer.

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.

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder med drikkevandsinteresser og indvindingsområder.

## Trafikregulering

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

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske direkte fra Østersøvej, som er offentlig vej.

Forud for etablering af nye overkørsler skal der meddeles overkørselstilladelse af vejmyndigheden. Stevns Kommune er vejmyndighed.

## VVM

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer i planer og programmer. Der skal gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne kan få væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Teknik og Miljø har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget 224 foretaget en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan 224.

Screeningen og afgørelsen med tilhørende klagevejledning offentliggøres på [www.stevns.dk](http://www.stevns.dk) samtidig med at dette planforslag sendes i offentlig høring.

## 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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Nedenfor er oplistet servitutter som umiddelbart kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Listen er ikke nødvendigvis udtømmende og Stevns Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

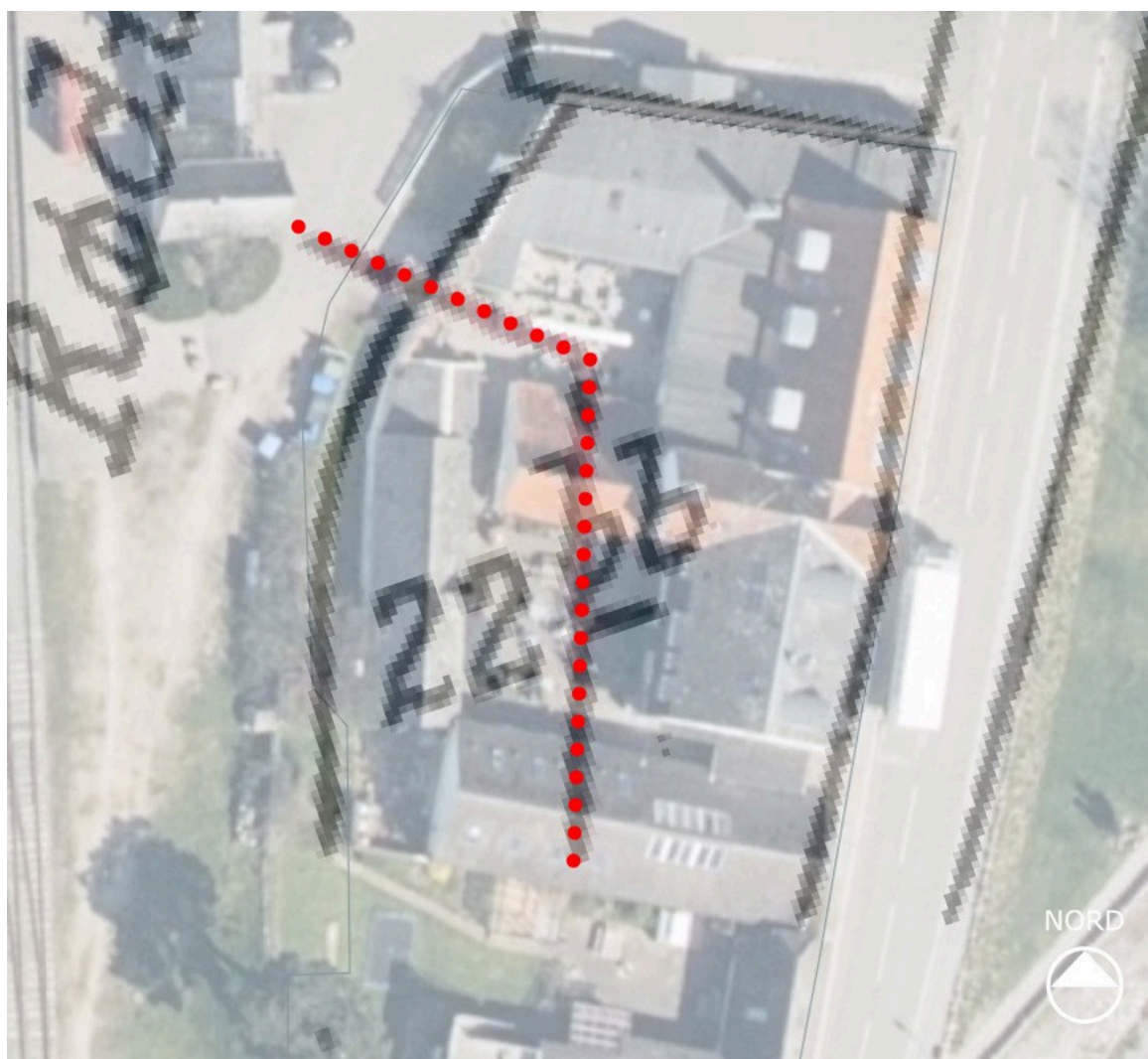
Matr.nr. 22bb LI. Heddinge By, LI. Heddinge

Tinglyst: 01.11.1955-905206-27

Titel: Dok om byggelinier mv

Indhold: Hjørnebyggelinjer, hvor adgangsvej til den nedlagte Rødvig Station munder ud i Østersøvej. Byggelinjen er allerede overskredet af eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse indenfor vejbyggelinjen forudsætter dispensation fra vejmyndigheden - Stevns Kommune.



*Illustrationen viser tinglysningsrids sammenholdt med luftfoto. Hjørnebyggelinjen er fremhævet med rød prikket streg.*

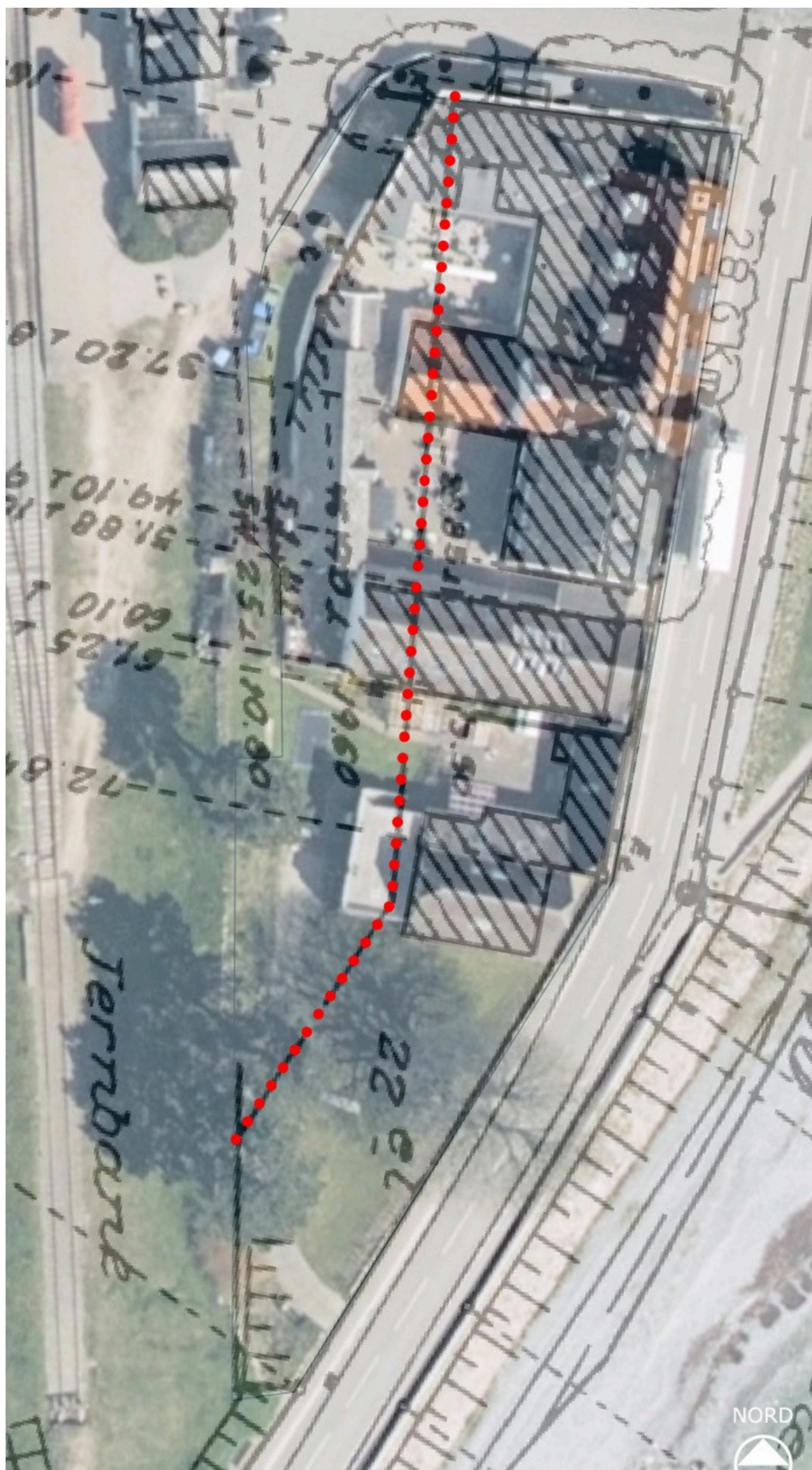
Matr.nr. 22bb og 22 el LI. Heddinge By, LI. Heddinge

Tinglyst: 02.07.1979-9341-27

Titel: Dok om byggelinier mv

Indhold: Byggelinje på 20 m mål fra kørebanemidte af Østersøvej. Desuden hjørnebyggelinje fra "Rødvig stationsvej", der formodes at være adgangsvejen ind til den nedlagte Rødvig station fra Østersøvej.

Ny bebyggelse indenfor vejbyggelinjen forudsætter dispensation fra vejmyndigheden - Stevns Kommune.





*Illustrationen viser tinglysningsrids sammenholdt med luffoto. Byggelinje og hjørnebyggelinjen inden for lokalplanområdet er fremhævet med rød prikket streg.*

## 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

Lokalplanens formål er:

## §1.1

- at fastlægge områdets anvendelse til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom hotel, restaurant, o.lign.
- at give mulighed for at nedrive bygning.
- at give mulighed for at opføre overnatningsbygning med op til 20 værelser.
- at sikre bevaringsværdier for bygninger ved at fastsætte et forbud mod at bygningerne nedrives eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse
- at friholde et sammenhængende grønt areal syd for bebyggelse
- at sikre det værdifulde kulturmiljø ved at bebyggelsen i placering, udformning og materialevalg indpasses i kulturmiljøet.

## 2. Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 22bb og 22el alle LI. Heddinge By, LI. Heddinge, samt alle parceller som efter den 28. november 2024 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

### Note til §2.1

Lokalplanens områdegrænse følger matrikelstel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling. På tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende Lokalplan nr. 224 er matrikelstel, der grænser op til arealet for den nedlagte jernbanestrækning, under berigtigelse. Lokalplanens områdegrænse vil følge nye stel, der oprettes på baggrund af berigtigelse af stel.

### §2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## 3. Arealanvendelse

### §3.1 Anvendelse

Området fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv i form af hotel, restauration o.lign.

#### **Note til §3.1 Anvendelse**

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

## 4. Udstykning

### **§4.1 Udstykning**

Ingen bestemmelser.

### **Note til §4.1 Udstykning**

Ejendommene kan sammenlægges til én samlet fast ejendom.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### §5.1 Bygningsbevaring

- Bygninger, som udpeget som bevaringsværdig på kortbilag 2, må kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen nedrives, ombygges, opføres eller på anden måde ændres.

### Note til §5.1 Bygningsbevaring

En evt. tilladelse til ændringer af de bevaringsværdige bygninger meddeles formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, medmindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

Som grundlag for behandling af ansøgninger og vurdering af byggesager, ved om- og tilbygning og ved istandsættelse anvendes bl.a. bilag 4 "Kridtstenshusene på Stevns" og bilag 5 "Arkitekturpolitik – Arkitektur og bykvalitet i Stevns Kommune".

### §5.2 Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 70.
- Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en højde på maks. 8,5 m.
- Ny bebyggelse må ikke overstige bygningshøjden på den eksisterende bebyggelse.
- Facadehøjden må maksimalt være 4,5 m.
- Inden for byggefelt I, vist på kortbilag 2, må der maksimalt indrettes 20 værelser til overnattende gæster.

### Note til §5.2 Bebyggelsens omfang

Eksisterende bebyggelse i op til 3 etager (2½), kan ved renovering fastholdes.

### §5.3 Bebyggelsens placering

- Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2.
- Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejkant end 3 m, som vist i princippet på kortbilag 2.

### Note til §5.3 Bebyggelsens placering

Vejkant defineres som kørebanekant markeret med f.eks. vejstribe eller kantsten.

## §5.4 Altaner, franske altaner og brandtrapper

- Der må ikke etableres altaner, altangange og brandtrapper på facade, der vender ud mod Østersøvej. Facadelinje mod Østersøvej er vist på kortbilag 2.
- Der kan etableres franske altaner på facader, der vender ud mod Østersøvej, Facadelinje mod Østersøvej er vist på kortbilag 2.
- Altaner skal være med et fremspring fra facaden på mindst 0,3 m og højst 1,5 m målt fra facaden og med en bredde på mindst 1 m og maksimalt 2 m.
- Franske altaner skal være med et fremspring på maks. 0,3 m målt fra facaden og må maksimalt dække et vindue i bredden.
- Der må ikke etableres udvendig brandtrappe på bygningen.

## 6. Bebyggelsens udseende

### §6.1 Facader

- Ny bebyggelse skal udføres med facade i kridtsten, kalkede mursten pudset facade eller træ. Mindre bygningsdele som f.eks. sålbænke o.lign. er undtaget kravet.
- Facader må kun fremtræde i nuancer af hvid (kridt, hvidtekalk, zinkhvidt, og titanhvidt) lyse nuancer af gul (lys guldokker) eller i nuance som træ ved patinering jf. den Klassiske jordfarveskala og nyere pigmenter.
- Sokler skal fremtræde ensartet indenfor den enkelte facade.
- Rytme og proportioner i eksisterende bygninger skal kunne genfindes i facaden i nyopført bygning. Enten ved facadehøjde, vindueshøjde- eller bredde, gesims, rytme i eksisterende facader.
- Sekundære bebyggelse skal udføres med facader i træ.

#### Altaner, franske altaner og altangange

- Altaner må ikke være lukkede og skal udføres i klart glas eller med spinkle balustre.
- Franske altaner skal fremstå transparente og med spinkle balustre i træ og/eller metal.
- Altaner og franske altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer

### §6.2 Tage

#### TAGFORM OG MATERIALE

- Tage skal udføres som mansardtag eller fladt tag
- Tagbeklædning skal udføres i tegl, skiffer eller træ.
- Tage på sekundær bebyggelse, der udføres med fladt tag, kan desuden beklædes med tagpap eller som grønne tage med tagvegetation i form af græs, sedum eller lignende.

#### KVISTE OG TAGVINDUER

- Kviste og vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer og/eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige en tredjedel af tagfladens samlede længde.
- Samlet set skal tagvinduer og kviste med størrelse og placering forholde sig til bygningens helhedsudtryk og underordne sig taget i størrelse så vinduer og kviste ikke kommer til at dominere tagfladen.

### §6.3 Symmetri/balance

- Ny bebyggelse skal forholde sig til facade-orden og symmetri i den eksisterende og primært i den bevaringsværdige bebyggelse
- Kviste og vinduer i tagfladen samt vinduer og døre i facaden skal forholde sig til facadens orden – lodret og vandret symmetri.
- Ny bebyggelse skal med bygningsdetaljer understøtte og forholde sig til den horisontale karakter i den eksisterende bebyggelse med gesimser og udsmykningsdetaljer.

## §6.4 Miljøfremmede stoffer

- Bygningsdele, der påvirkes af regn, må ikke indeholde miljøskadelige stoffer, som f.eks. zink og kobber.
- Der må inden for lokalplanområdet ikke anvendes kobber.
- Der må inden for lokalplanområdet ikke anvendes miljøfremmede stoffer, såsom rodhæmmer ved etablering af grønne tage m.m.

## §6.5 Skiltning og reklame

- Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- Skiltning, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## 7. Ubebyggede arealer

### §7.1 Bevaringsværdigt træ

- Det på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træ må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes.
- Kommunalbestyrelsen kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

### Note til §7.1 Bevaringsværdigt træ

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning. For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

### §7.2 Friarealer

- Der skal være friarealer til bebyggelsen svarende til 25% af det samlede etageareal.
- Friarealer kan bestå af gårdrum, gårdhaver og grønne opholdsarealer indrette på terræn samt hævede dæk, fælles altaner samt fælles tagterrasser.
- Der skal udlægges et samlet grønt opholdsareal, i princippet som vist på kortbilag 2.

### Note til §7.2 Friarealer

Parkerings- og tilkørselsarealer forbeholdt områdets trafikbetjening, herunder varelevering kan ikke indregnes i områdets friareal.

### §7.3 Beplantning

- De grønne friarealer skal fremstå som åbne flader med græs eller engblomster og med grupper af træer og/eller buske.

### §7.4 Hegn

- Der må ikke etableres faste eller levende hegn inden for eller omkring fælles grønt opholdsareal som vist på kortbilag 2.
- Som afskærmning mod Østersøvej kan der dog opsættes stakit i en højde op til 1,1 m. Afskærmningen må også udgøres af plantekasser og/eller beplantning.
- Faste og levende hegn omkring affaldsbeholdere, varmepumper, tekniske installationer og lignende må have en højde på op til 2,0 m. Er det tekniske anlæg højere end 2,0 m, må det faste hegn have samme højde som det tekniske anlæg, det afskærmer.

## Note til §7.4 Hegn

Ifølge hegnslovens bør højden af hegn mod naboejendommen, hvor ikke ganske særlige forhold taler derimod, fastsættes til 1,80 m og må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m.

## §7.5 Oplag

- Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag, herunder placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.

## §7.6 Belysning

- Belysning af friarealer og forplads må kun etableres som pullertbelysning med en lyspunktshøjde på maks. 1,1 m. Hvor anden regulering betinger det, kan lyspunkthøjden dog hæves. I så fald skal lysudkastet være nedadrettet.

## Note til §7.6 Belysning

Anden regulering kan fx være kommunes affaldsregulativ eller vejlovgivningen.

## §7.7 Terrænregulering

- Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m.
- Der må ikke terrænreguleres inden for det bevaringsværdige træs drypzone, der er angivet på kortbilag 3.
- Terrænregulering må ikke ske nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 m.
- Der må ikke opføres støttemure inden for lokalplanområdet.

## 8. Veje, stier og parkering

### §8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østersøvej.

### §8.2 Stier

Ingen bestemmelser.

### §8.3 Parkering

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. hotelværelse og/eller 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Hvoraf det er den af de to normer, der udløser det højeste antal parkeringspladser, som vil være gældende.

### Note til §8.3 Parkering

Udgangspunktet er at parkeringsarealer skal etableres på egen grund, men Stevns Kommune har mulighed for at fravige kravet om etablering af parkeringsarealer på egen grund ved at der foreligger et andet forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres. Dispensation på dette grundlag kan være relevant at anvende i tilfælde, hvor der ikke er plads til parkeringsarealer på egen grund, men hvor det er muligt at etablere parkeringsarealer på en anden grund i nærheden. Det er en forudsætning at parkeringsarealerne har en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvor parkeringspladserne skulle have været anlagt. Det kan eksempelvis være områdets karakter og ejendommens placering, der har indflydelse på, hvad der i det konkrete tilfælde, er en hensigtsmæssig placering.

## 9. Tekniske anlæg

### §9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

#### Note til §9.1 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.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

### §9.2 Affald

Fælles affaldsbeholdere skal integreres i sekundær bebyggelse, jf. § 6.1.2, eller afskærmes med hegn, jf. § 7.6.2, eller beplantning på min. 3 hele sider. Afskærmende hegn eller beplantning skal have en højde på min. 1,2 m. Nedgravede affaldsbeholdere er undtaget fra kravet om afskærmning.

#### Note til §9.2 Affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, 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

- Der må ikke etableres solfangere, solceller eller andre synlige energianlæg på facader, tagflader eller gavle, som er synlige fra Østersøgade eller baneterrænet.
- Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn.
- Varmepumper, batterier og lignende eksterne installationer må gerne placeres på terræn, såfremt de ikke er synlige fra Østersøvej.

## Note til §9.5 Energianlæg

Energianlæg kan således placeres på den flade del af tilbygningens tag, hvis anlægget placeres tilbagetrukket, så det ikke er synligt fra omgivelserne.

## 10. Miljø

### §10.1 Støj

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## 11. Grundejerforening

### **§11.1 Grundejerforening**

Ingen bestemmelser.

## 12. Betingelser for ibrugtagning

### §12.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Stevns Kommunes tilladelse, før:

- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.2 og 7.3.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### §13.1

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

- Lokalplan nr. 12 – Lokalplan for den centrale del af Rødvig (1980)
- Tillæg til lokalplan nr. 12 - Bevaringsbestemmelser, Det Gule Pakhus (2013)
- Lokalplan nr. 195 – Temalokalplan om helårsbeboelse (2019)

## 14. Servitutter

### §14.1

Der ophæves ingen servitutter.

## 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

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

#### §15.2

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

#### §15.3

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

#### §15.4

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

#### §15.5

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

#### §15.6

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

#### §15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

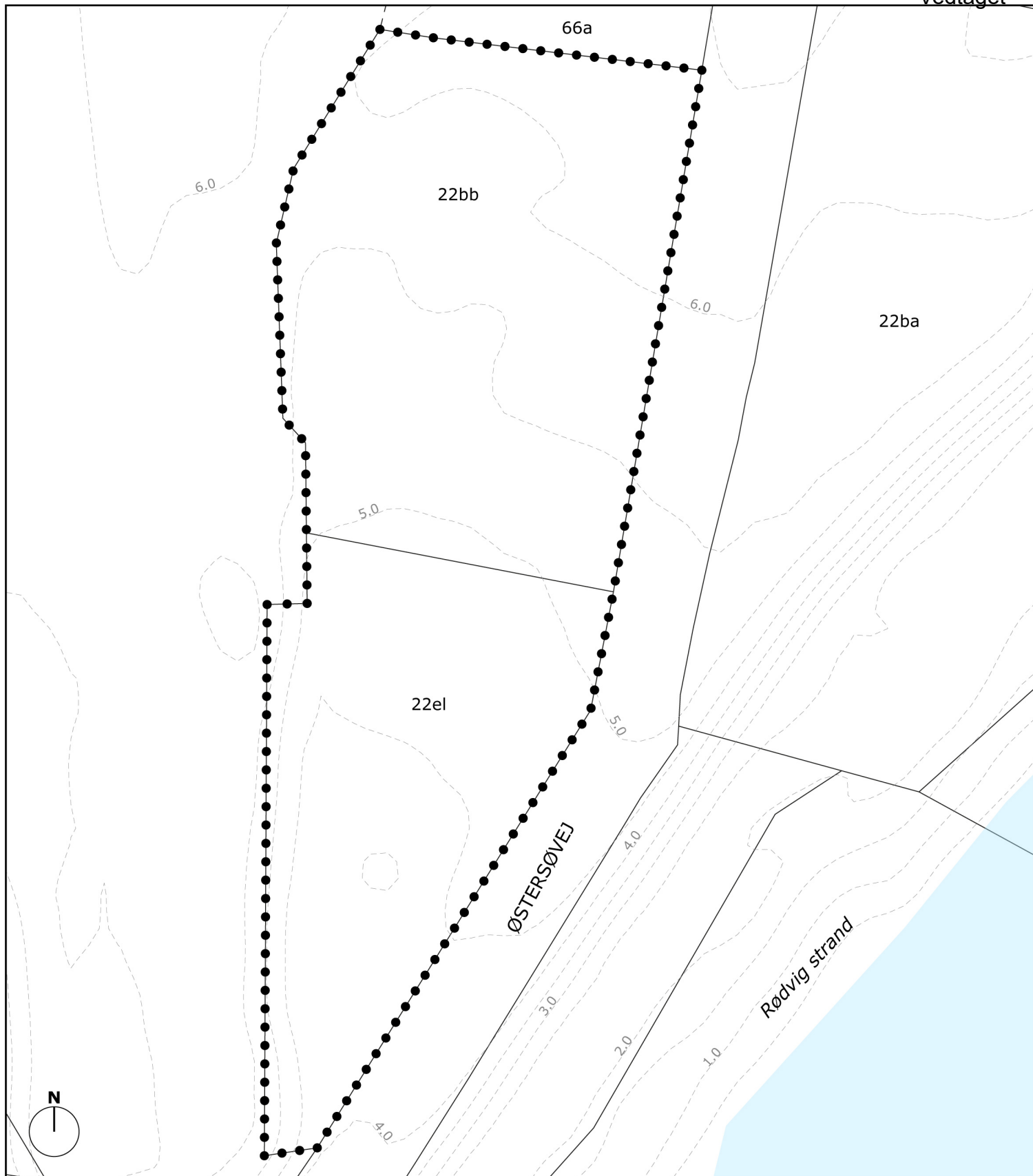
#### §15.8

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.



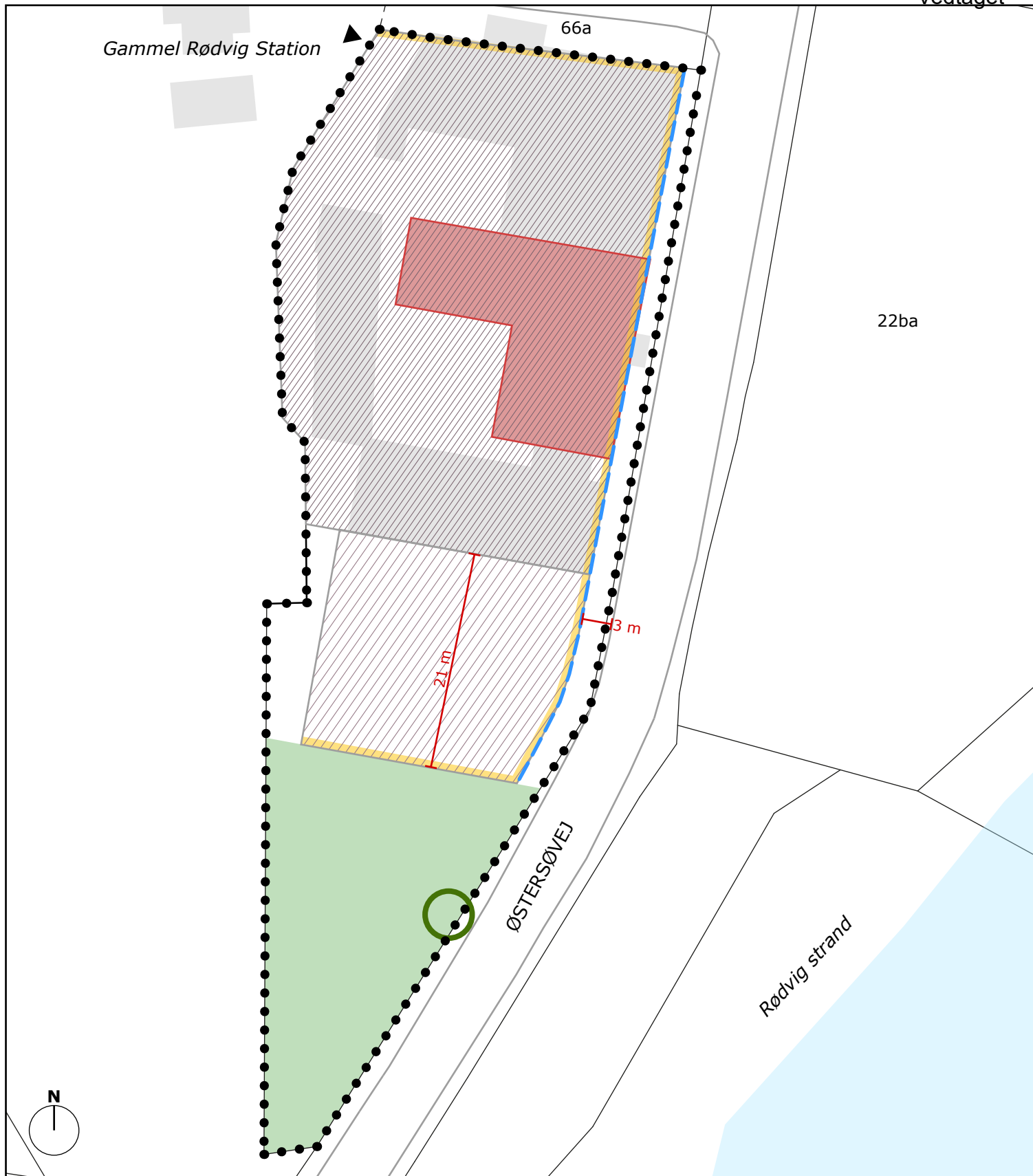
Matrikelkortudtræk: 28. november 2024

## Kortbilag 1: Matrikelkort

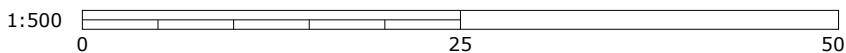
1:500 0 25 50

### Signaturer

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- 105a Matrikelnummer
- - - - - 30.0 Højdekurver (0,5 m)



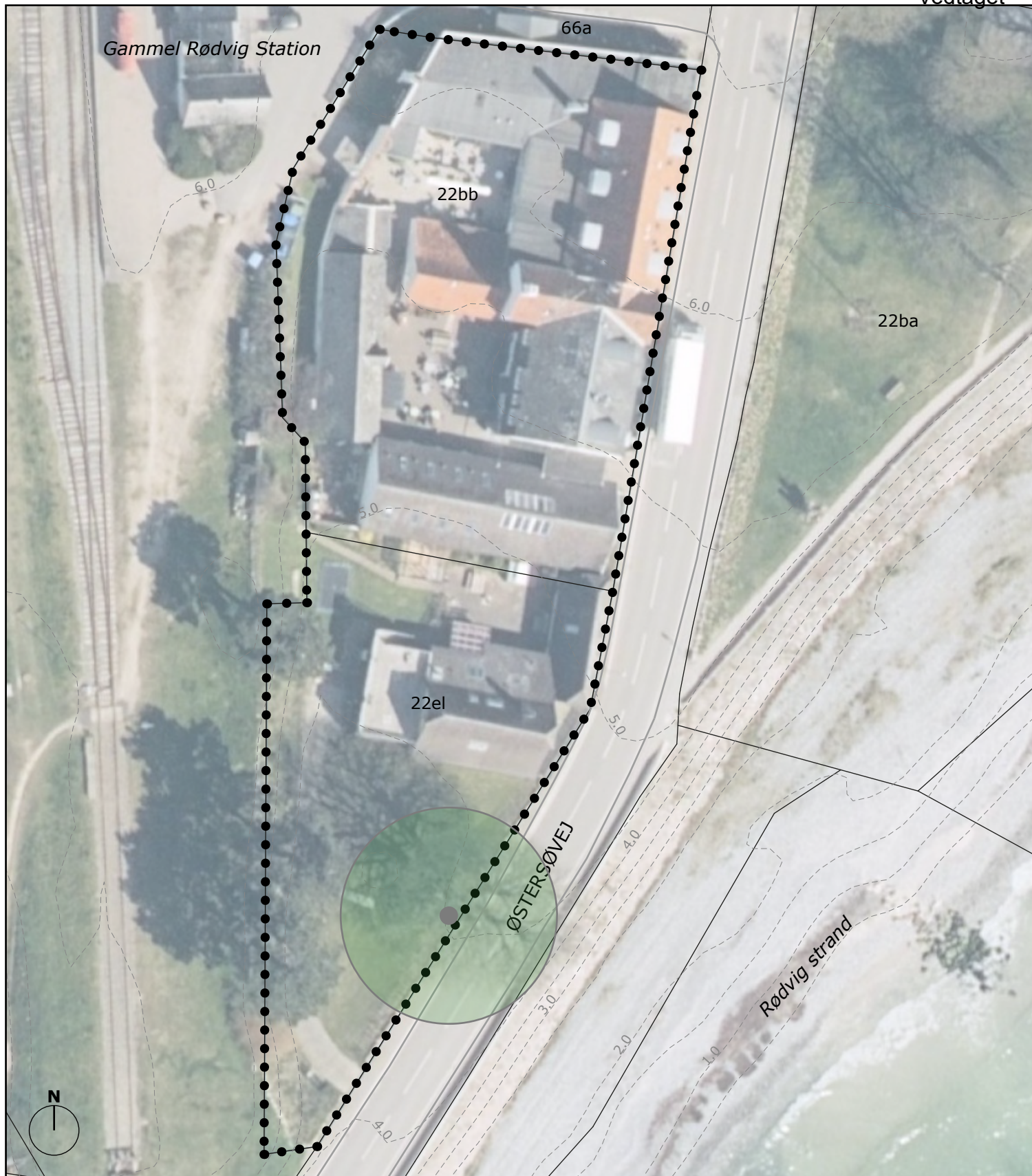
**Kortbilag 2: Anvendelseskort**



**Signaturer**

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- Vejkant (FOT)
- ▶ Vejadgang
- Eksisterende bygning

- ▨ Byggefelt I
- ▨ Byggefelt II
- Principielt udlæg til opholdsareal
- - - - - Byggelinje (3 m fra vejkant)
- Facadelinje mod Østersøvej
- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdigt kastanjetræ



Matrikelkortudtræk: 28. november 2024

### Kortbilag 3: Eksisterende

1:500 0 25 50

#### Signaturer

- |         |                 |              |   |
|---------|-----------------|--------------|---|
| ● ● ● ● | Lokalplangrænse | --- 30.0 --- | Højdekurver (0,5 m)   |
| —       | Matrikelskel    | ●            | Drypzone omkring bevaringsværdigt kastanjetræ<br>(Vejledende - indtegnet ud fra luftfoto) |
| - - - - | Optaget vej     |              |   |
| 105a    | Matrikelnummer  |              |   |