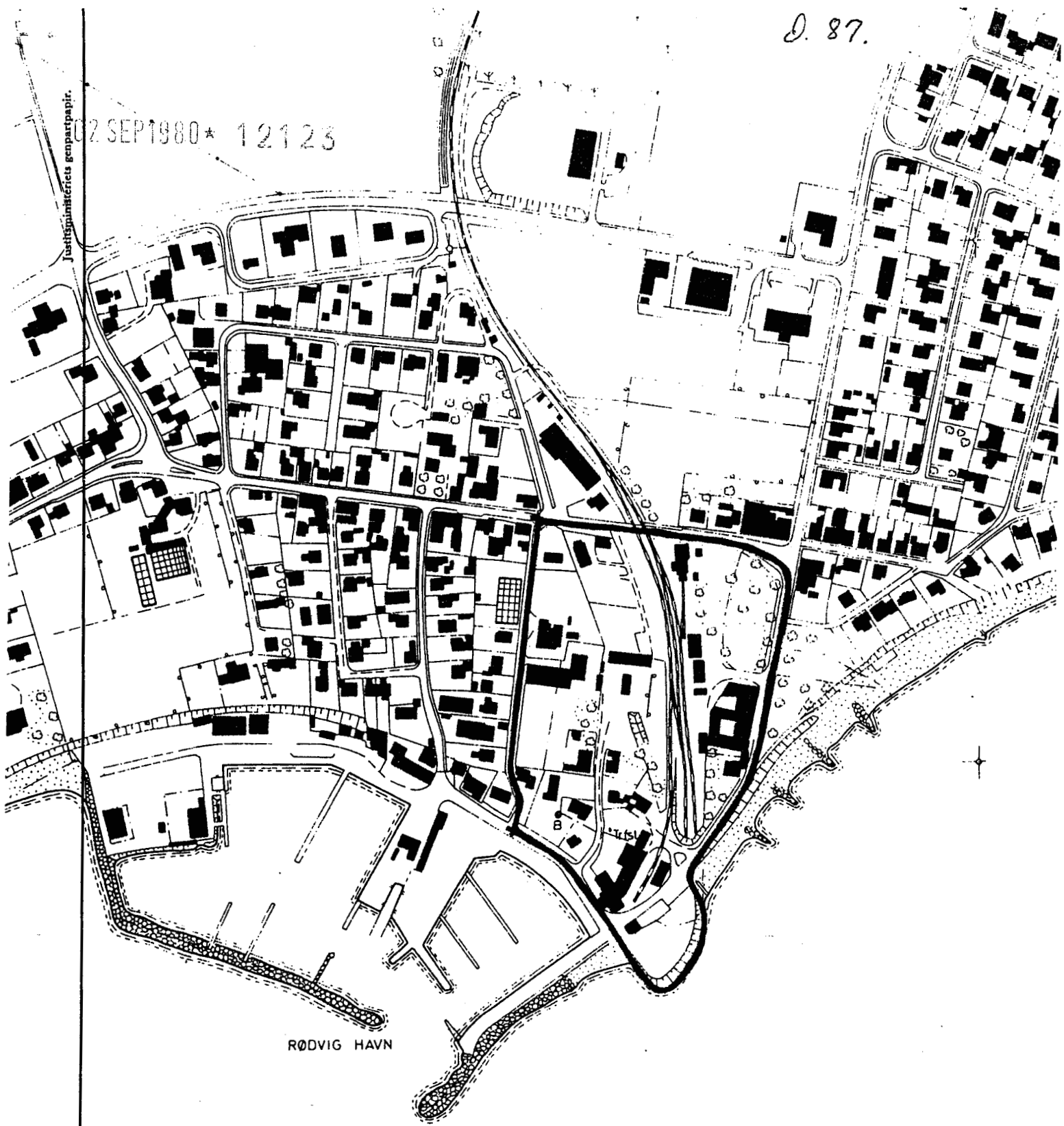


D. 87.

Justitsministeriets genpartipapir.

02 SEP 1980 * 12123



RØDVIG HAVN

Rødvig
LOKALPLAN NR. 12
STEVNS KOMMUNE

LOKALPLAN FOR DEN CENTRALE DEL AF RØDVIK

MAJ 1980

INDHOLD:	SIDE :
Lokalplanens område og formål	1
Lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning ...	4
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplan nr. 12:	
§ 1 lokalplanens formål	11
§ 2 område og zonestatus	11
§ 3 områdets anvendelse	12
§ 4 udstykninger	13
§ 5 vej- og stiforhold	13
§ 6 ledningsanlæg	14
§ 7 bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 ubebyggede arealer	17
§ 10 forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 11 grundejerforening	17
§ 12 tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	18
Vedtagelsespåtegning	18

KORTBILAG:	NR. :
Områdets anvendelse	1
Vejledende bebyggelsesplan	2

Lokalplanen er udarbejdet ved plan- og miljøudvalget af byplankonsulenten Ole Svensson (medarbejder Lotte Wissing) i samarbejde med kommunens tekniske forvaltning.
Tryk: Tutein & Koch, juli 1980.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område, beliggende i den centrale del af Rødvig.

Mod øst afgrænses området af Østersøvej, mod syd-øst af Fakse Bugt (således at Christiansø indgår i området), mod syd af Havnepladsen mod vest Havnevej og mod nord af Hovedgaden.

Området indeholder i dag mange forskelligartede anvendelser: Boliger, erhverv, butikker, station, hotel og restauration samt enkelte tomme bygninger. Formålet med lokalplanen er at sikre, at offentlige og private dispositioner i området er i overensstemmelse med helhedsplanen for Rødvig. Helhedsplanens hensigter er nærmere beskrevet i det følgende afsnit.

LOKALPLANENS INDHOLD

Den nordlige del af lokalplanområdet grænser op til Hovedgaden, som er Rødvigs butiksgade. Langs hovedgaden er derfor udlagt områder, hvor der kan opføres bebyggelse til butikker og liberale erhverv (f.eks. kontor eller klinik) samt boliger. I området mod øst skal en sådan bebyggelse opføres i gadelinien, således at den i samspil med 'Harmोनien' på modstående side danner et gaderum.

I området ligger den gamle remise med to lejligheder. Bebyggelsens tilstand og usikkerhed om dens fremtid er baggrund for lokalplanens bestemmelser, der muliggør ny bebyggelse i området.

Parkeringspladsen nord for Kroen kan udvides mod nord. En udvidelse kan blive aktuel i forbindelse med ny bebyggelse langs Hovedgaden eller ændret anvendelse af stationsbygningerne. Også en udvidelse vil blive anlagt med græsarmeret sten.

Rødvig station. Der skabes mulighed for at Rødvig station kan flyttes til en placering nord for Vemmetoftevej. Lokalplanen er udformet således, at stationens flytning ikke er en forudsætning for udbygningen af området.

Nord for stationsbygningerne kan etableres busvendeplass.

Stationsbygningerne er karakterfulde og opført i den lokale kridtsten. Lokalplanen tilsigter at bevare disse bygninger, også efter stationens flytning. Bygningerne vil da kunne anvendes til almenyttige formål eller hvis der ikke er behov for disse til liberale erhverv, restauration (evt. i forbindelse med Rødvig kro) eller til bolig.

Jernbanearealet skal, når stationen flyttes, overgå til offentligt friareal. Herved skabes en grøn kile fra havnen og vandet op til Hovedgaden, langs hvilken en hovedsti skal forløbe.

Jernbanearealet rummer idag 3 spor. Det ene anvendes til persontransport. De to andre anvendes kun lidt til godsoplagring og rangering.

Ved en senere indskrænkning af sporarealet vil det grønne fællesareal kunne tilgodeses.

Det gamle pakhus skønnes af værdi for miljøet. Lokalplanen giver mulighed for enten at ombygge pakhuset og anvende det til havneorienterede formål og boliger eller at bygge en ny lignende bygning i højst 3½ etage til de nævnte anvendelser.

For at få en sammenhæng mellem det offentlige friareal og havnen må området øst for pakhuset ikke bebygges, og det mindre, tomme pakhus på arealet skal nedrives. Hovestien fra Hovedgaden føres videre ned langs pakhuset til havnen, og der anlægges mindre opholdspladser i forbindelse hermed.

Rødvig kro består af en sammensat bebyggelse, hvoraf især den ældste del er værdifuld for miljøet. Kroen har lokal betydning og besøges af gæster langvejsfra. Lokalplanen tilsigter, at kroen fortsat kan bevares.

'Christiansø' udlægges til parkering og opholdsplads. Parkeringen vil blive anlagt nærmest Østersøvej. Parkeringen henvender sig til pak-

husbebyggelsen samt til havnens besøgende. En sti med mindre opholdspladser vil blive anlagt ud mod Fakse Bugt.

De to bygninger, der ligger på hjørnet af Lodsvej og Havnepladsen, må kun anvendes til havneorienterede formål og boliger.

Parcelhusområdet omkring Lodsvej og Havnepladsen vil ikke blive ændret af lokalplanen. Yderligere udstykning i området må ikke foretages. Det grønne areal mod havnen, hvor flintovnen står, vil blive bevaret.

Bygningen på hjørnet af Havnevej og Havnepladsen indeholder et offentligt toilet og en kiosk. Lokalplanen sikrer, at det offentlige toilet kan forblive og giver mulighed for at et klubhus, f. eks. til sejlklubben - opføres her i stedet for kiosk. For et klubhus vil beliggenheden være ideal, idet man herfra har udsigt over lystbådehavnen, indsejlingen og bugten.

Havnefrontens karakter ønskes bevaret. Derfor indeholder lokalplanen nogle mere præcise bestemmelser, der skal sikre dette.

To erhvervsbebyggelser, den tidligere filetfabrik og metalvarefabrikken, ligger langs Havnevej. En vis usikkerhed er knyttet til virksomhedernes fremtid.

Lodsgården er naboejendom til de to virksomheder. Lodsgården, der er fra 1827 indeholder beboelseslejligheder. Der er i april 1977 givet tilladelse til nedrivning af ejendommen.

I lokalplanen indgår de to virksomheder og Lodsgården i et samlet område til bolig og/eller offentligt formål.

Der vil senere blive udarbejdet en supplerende lokalplan for området.

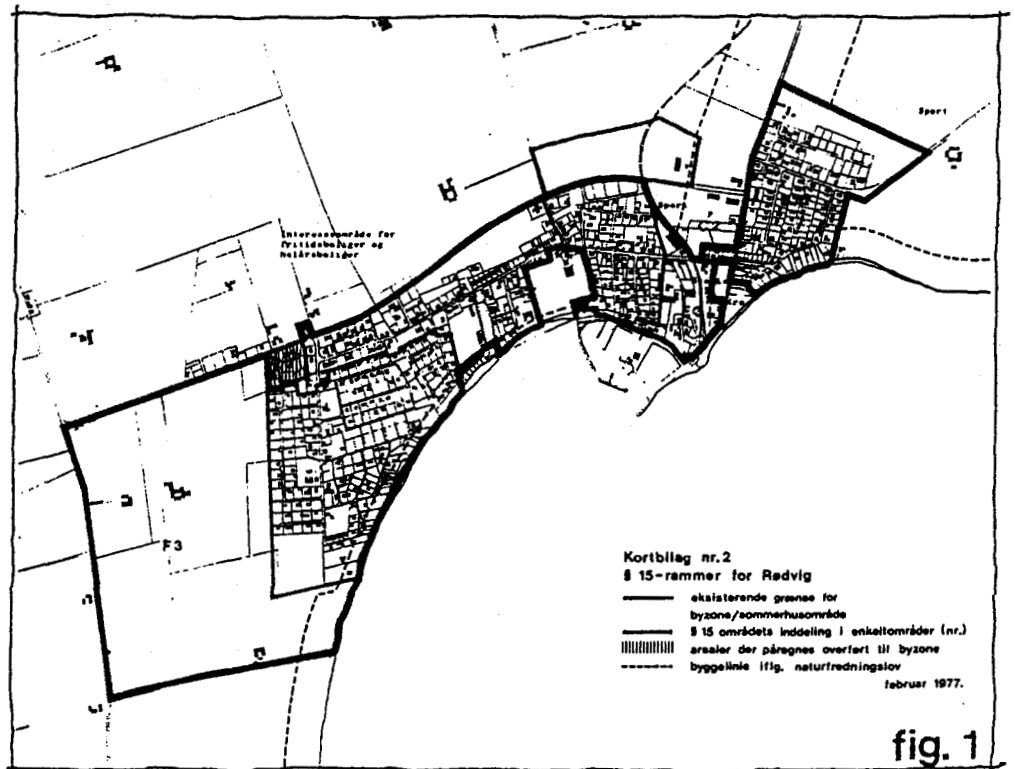
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING:

"Dispositionsplanen for Stevns Kommune" er vedtaget af kommunalbestyrelsen i 1973 efter forudgående møder og diskussioner blandt borgerne. Lokalplanområdet er i dispositionsplanen udlagt til bolig, erhverv og offentlige formål.

Dispositionsplanen dannede grundlag for §15-rammerne, det vil sige de retningslinier for lokalplanlægningen, som skal gælde, indtil en kommuneplan foreligger.

På grund af usikkerhed om Rødvigs byudvikling, blev kun eksisterende byzoneareal og sommerhusområder medtaget i § 15-rammerne. Det blev imidlertid aftalt med planstyrelsen, at rammerne på baggrund af en nærmere planlægning kan suppleres, således at der åbnes mulighed for en byudvikling i perioden indtil en kommuneplan kan vedtages.

Lokalplanområdet er indeholdt i område E 3 i §15-rammerne (se fig. 1), for hvilket gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.



En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50,
- c. at højst $1/3$ af den enkelte grunds areal bygges,
- d. at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m^3 pr. m^2 grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.),
- e. at intet punkt af en bygningsydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,
- f. at der ikke i områderne placeres virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne,

En lille del af lokalplanområdet (der i dag anvendes til parkeringsareal og tilkørsel til stationen) er ikke medtaget i § 15-rammerne.

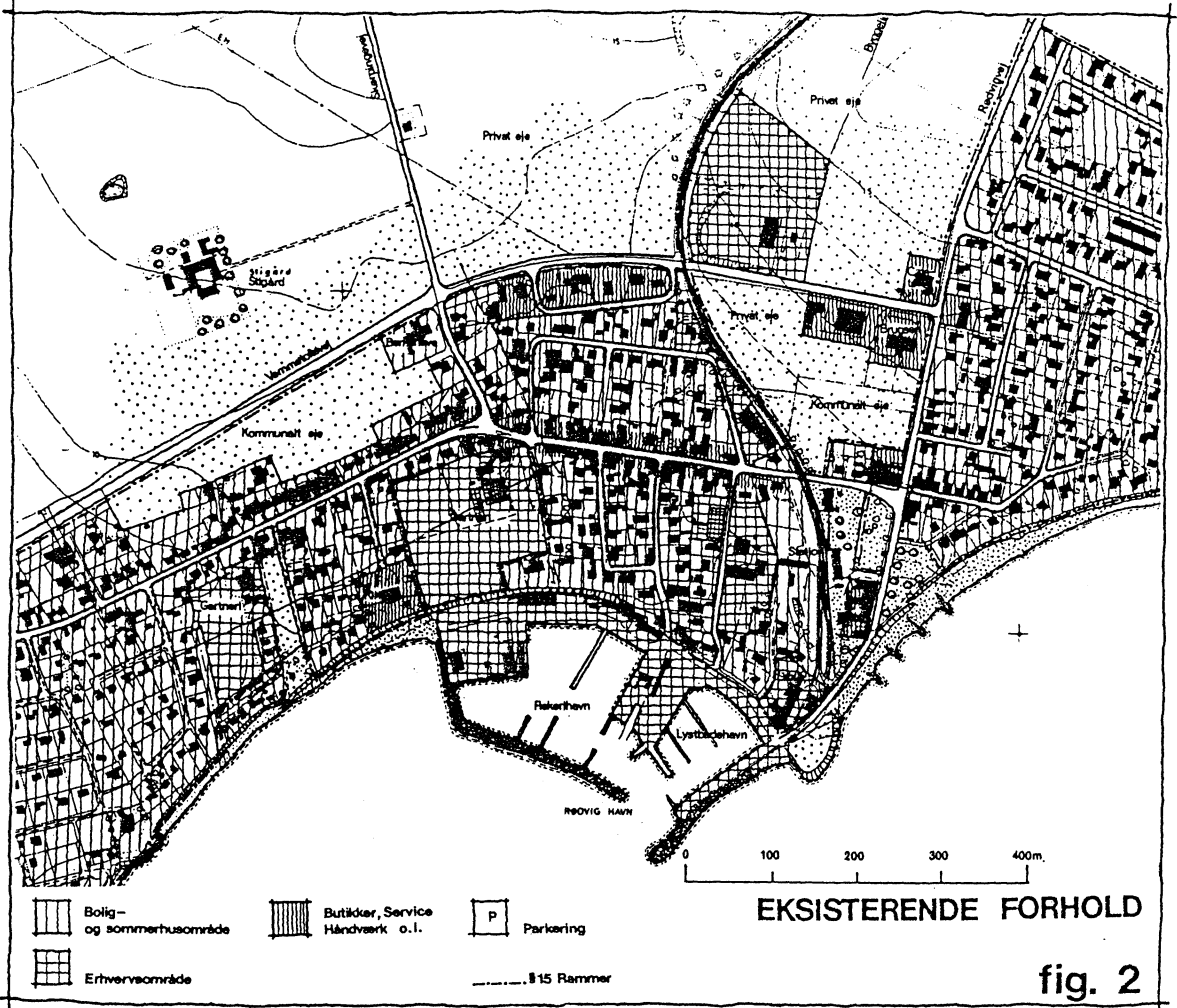


fig. 2

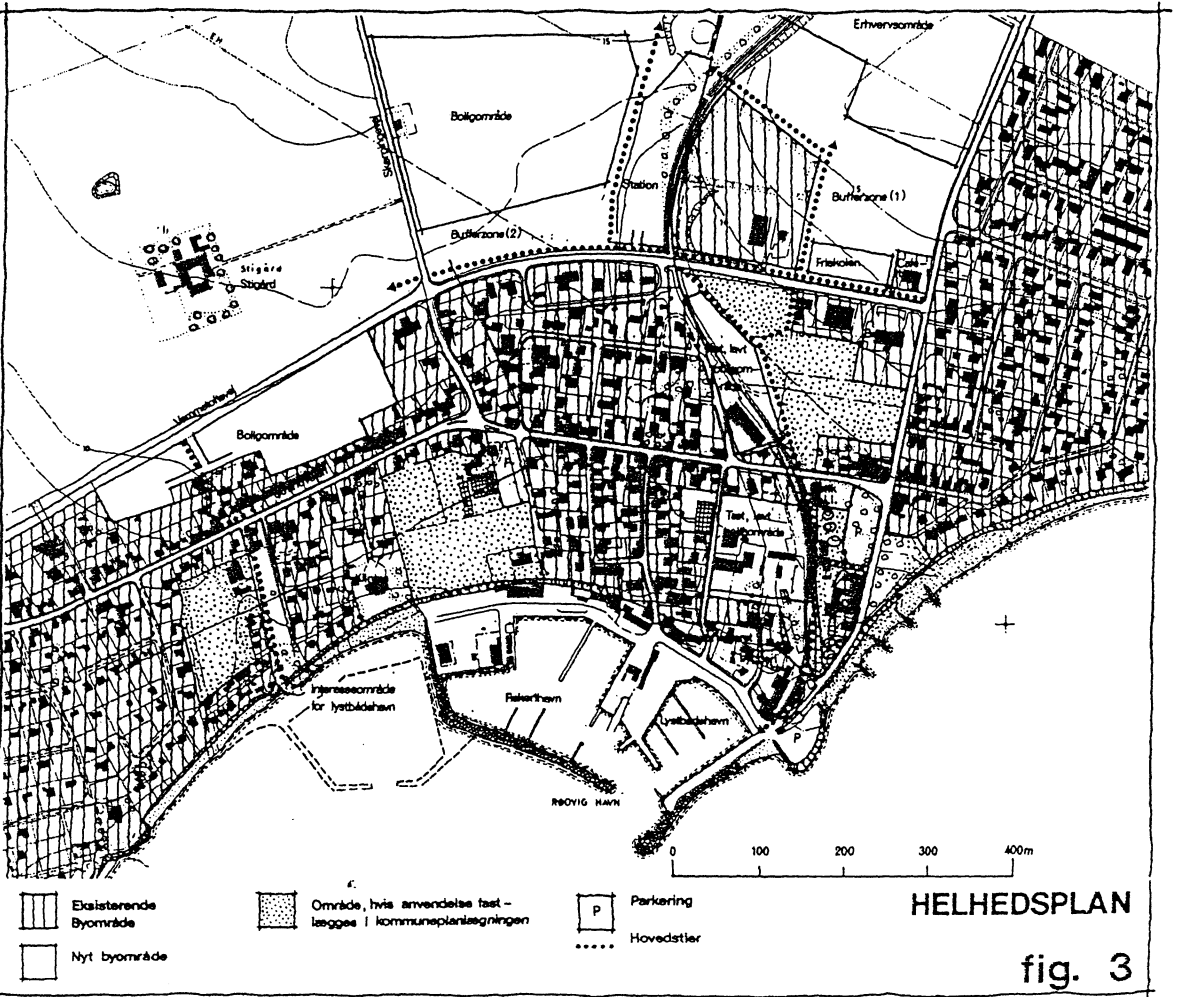


fig. 3

"Helhedsplan for Rødvig, Stevns kommune 1978" blev udarbejdet i anledning af en række konkrete byggeønsker og planer med en samlet betydelig indflydelse på Rødvigs fremtid.

"Helhedsplanens" hensigter for lokalplanområdet er (se fig. 2 og 3):

- at stationen flyttes op i den nordlige del af Rødvig ved de nye boligområder,
- at det dermed nedlagte stationsareal overgår til offentligt grønt område, således at der midt i byen skabes en grøn kile ned til havnen og vandet,
- at der anlægges en hovedsti fra de nordlige boligområder ned til havnen, langs den nedlagte jernbane,
- at hovedgadens butiksareal udvides med arealet mellem den nedlagte jernbane og parkeringsarealet langs Østersøvej,
- at Rødvig kro bevares,
- at der bliver mulighed for havneorienteret byggeri langs Havnepladsen,
- at det eksisterende erhvervsområde i lokalplanområdet nedlægges og overgår til bolig og/eller offentligt formål.

Kommunalbestyrelsen fremlagde "helhedsplanen" for borgerne i februar 1979. Et borgermøde om planen blev afholdt i Rødvig i april 1979.

Kommunalbestyrelsen har siden modtaget en række tilkendegivelser om planen fra borgerne. Således har borger- og grundejerforeningen efter et studie-kredsarbejde fremsendt en række kommentarer og forslag til planen.

De modtagne tilkendegivelser er i overvejende omfang i god overensstemmelse med helhedsplanen. Ingen af tilkendegivelserne er i modstrid med nær-

værende lokalplan.

På ovennævnte baggrund vil der blive udarbejdet et tillæg til helhedsplanen. I tillægget vil de forslag, som borgerne er fremkommet med, blive indarbejdet.

Nærværende lokalplan for den centrale bydel er i overensstemmelse med helhedsplanen.

Helhedsplanen har ikke officiel status, men er i forhold til overordnede myndigheder og offentligheden udtryk for kommunens hensigt med planlægningen.

Helhedsplanen kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplaner og udvidelse af §15-rammerne samt for konkrete beslutninger om arealerhvervelse, byggeri og anlægsarbejde.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter en ændring af §15-rammernes retningslinier for området, som bringer dem i overensstemmelse med "helhedsplanen".

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan for et område beliggende mellem Østersøvej, Havnepladsen, Havnevej og Hovedgaden samt arealet "Christiansø" i den sydlige del af Rødvig. I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.1

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at sikre:

- at Hovedgaden bevares som butiksgade
- at Rødvig stationsbygninger kan bevares
- at stationsområdet kan overgå til offentligt formål (fælles friareal)
- at Rødvig kro kan bevares
- at det offentlige område ned mod havnepladsen kan udbygges (med klubhus o.lign.)
- at et område udlægges til bolig og/eller offentligt formål
- at der anlægges en hovedsti fra Hovedgaden til Havnepladsen
- at Christiansø sikres til parkering og ophold.

§ 2.0

OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på fig. 4 og omfatter følgende matr.nr.:

22^{bb}, 22^{be}, 22^{bt}, 22^{ci}, 22^{ch}, 22^d, 22^e, 22^{ee},
22^{eh}, 22^{el}, 22^{ga}, 22^{gc}, 22^{gd}, 22^{hh}, 22^{ik}, 22^{is},
22^{kr}, 22^{lc}, 22^{mb}, 22^{mn}, 22^{mt}, 22^{mu}, 64 og 65

og del af matr.nr. 63 Lille Heddinge by, Lille Heddinge sogn, og det umatrikulerede Rødvig stationsområde, samt alle parceller, der efter den 13.februar 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H, I og J, som vist på kortbilag 1.

- 2.3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på fig. 4 med krydsskravering viste område fra landzone til byzone, matr. nr. 22^{1c} og del af matr. nr. 63.

§ 3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Bestemmelser for delområderne A og B.
Områderne må kun anvendes til butikker, liberale erhverv, offentligt formål og boliger.
Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.
- 3.2 Bestemmelser for delområde C
Området må kun anvendes til bolig og/eller offentligt formål.
- 3.3 Bestemmelser for delområde D
Området må kun anvendes til offentligt friareal, busvendeplads samt til parkering inden for det på kortbilag 1 og 2 markerede områder.
Området må ikke bebygges.
- 3.4 Bestemmelser for delområde E
Området må kun anvendes til almennyttige formål, liberale erhverv, hotel og restauration samt boligformål.
- 3.5 Bestemmelser for delområde F
Området, der er vist med tæt krydsskravering på kortbilag 1, må kun anvendes til hotel, restauration o.lign. samt bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
Området der er vist med skravering på kortbilag 1 må kun anvendes til boligformål.
- 3.6 Bestemmelser for delområde G
Området må kun anvendes til havneorienterede formål for lystbådehavnen.

3.7 Bestemmelser for delområde H
Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

3.8 Bestemmelser for delområde I
Området må kun anvendes til havneorienterede formål og boliger.

3.9 Bestemmelser for delområde J
Området må kun anvendes til parkering og opholdsareal.
Området må ikke bebygges.

3.10 Bestemmelser for lokalplanområdet
Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 9 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over terræn.

§ 4.0 UDSTYKNINGER

4.1 Indenfor delområde A, må yderligere udstykning kun foretages til boligformål.

4.2 Indenfor delområderne E og H må yderligere udstykning ikke finde sted.

4.3 Udstykning indenfor delområde C, må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

§ 5.0 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Hovedstien a-b udlægges i en bredde af 5 m.

5.2 Der udlægges areal nord for stationen til etablering af vendeplads for bussér, som angivet på kortbilag 2.

BYGGELINIER

5.3 Langs Hovedgaden i delområde B, pålægges byggelinie i en afstand af 2 m fra vejskel.

5.4 Langs Lodsvej pålægges byggelinie i en afstand af 3 m fra vejskel.

PARKERINGSFORHOLD

5.5 Der udlægges parkeringspladser, som angivet på kortbilag 1.

5.6 Parkeringspladsen indenfor delområde J skal udlægges efter retningslinier, som angivet på kortbilag 2.

§ 6.0 LEDNINGSANLÆG

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bestemmelser for delområde A

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.2 Bygninger må kun opføres med én etage.

7.3 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 - 50°.

Bestemmelser for delområde B

7.4 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.

7.5 Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

- 7.6 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 55°.
- 7.7 Tagene skal være saddeltag.
- 7.8 Bygninger skal placeres parallelt med Hovedgaden, og må kun opføres med facade mod vej i byggelinie.

Bestemmelser for delområde E og F

- 7.9 De på kortbilag 1 med sort angivne bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.
- 7.10 Områderne må ikke yderligere bebygges.

Bestemmelser for delområde G

- 7.11 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 65.
- 7.12 Bygninger må kun opføres med én etage og udnyttelig tagetage.
- 7.13 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 55°.
- 7.14 Tagene skal være saddeltag .

Bestemmelser for delområde H

- 7.15 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 30.
- 7.16 Bygninger må kun opføres med én etage og udnyttelig tagetage.
- 7.17 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 - 55°.
- 7.18 Tagene skal være symetriske saddeltag .

Bestemmelser for delområde I

- 7.19 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60.
- 7.20 Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.
- 7.21 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 55°.
- 7.22 Tagene skal være symmetriske saddetag uden valm.

§ 8.0

BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN

Bestemmelser for delområde G

- 8.1 Ydervægge skal fremstå som brædder i naturfarve eller som gul eller hvid pudset eller vandskuret mur.
- 8.2 Tagene skal dækkes med brune bølgeplader, røde tegltagsten eller brune cementtagsten.

Bestemmelser for delområde F og I

- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 Ydervægge skal fremstå som gul eller hvid pudset eller vandskuret mur eller som kridtsten.
- 8.5 Tagene skal dækkes med røde tegltagsten eller brune cementtagsten.

Bestemmelser for delområde I

- 8.6 Opsætning af udvendige antenner må ikke finde sted i det nye boligområde.

§ 9.0 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende givet et, efter kommunalbestyrelsens skøn, ordentligt udseende.

9.2 Udendørs oplagring må kun indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

9.3 De med åben priksignatur på kortbilag 1, viste arealer indenfor delområde I må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal og adgangsareal for bebyggelsen.

§ 10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Bestemmelser for delområde I

10.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes en fælles radio- og t.v. antenne, med en placering godkendt af kommunalbestyrelsen.

Såfremt der etableres en fællesantenne for hele Rødvig, skal boligerne tilsluttes denne.

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret det fornødne antal parkeringspladser, stier og opholds- og adgangsarealer.

§ 11.0 GRUNDEJERFORENING

Bestemmelser for område I

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere eller lejere af lejligheder i etagebebyggelsen indenfor delområde I.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af lejlighederne er solgt eller udlejet eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningen skal foreslå drift og vedligeholdelse af fælles opholds- og adgangsareal, det fælles antenneanlæg samt de resterende friarealer der hører til etagebebyggelsen inden for delområde I.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12.0 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra:

- Planstyrelsen om udvidelse og ændring af § 15-rammerne for område E 3, samt en mindre del af områdets overførelse fra landzone til byzone.

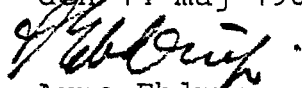
VEDTAGELSESPÅTEGNING

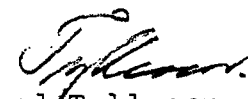
Foranstående lokalplan begæres tinglyst på følgende matrikelnumre:

22^{bb}, 22^{be}, 22^{bt}, 22^{ci}, 22^{ch}, 22^d, 22^e, 22^{ee},
22^{eh}, 22^{el}, 22^{ga}, 22^{gc}, 22^{gd}, 22^{hh}, 22^{ik}, 22^{is},
22^{kr}, 22^{lc}, 22^{mb}, 22^{mn}, 22^{mt}, 22^{mu}, 64 og 65

og del af matr.nr. 63 Lille Heddinge by, Lille Heddinge sogn, og det umatrikulerede Rødvig stationsområde, samt alle parceller, der efter den 13. februar 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Således vedtaget af Stevns kommunalbestyrelse
den 14 maj 1980.


Arne Ebdrup
Borgmester


Knud Tyllesen
Kommunaldirektør

Ændringer til Lokalplan 12

Den 10. oktober 2013 er tillæg 1 til Lokalplan 12 vedtaget

Tillæg 1's formål er at bevare Det Gule Pakhus. Tillægget ændrer ikke i lokalplanens afgrænsning.

Den 6. juni 2019 vedtages Lokalplan nr. 192 Rødvig Lystbådehavn. Lokalplan 192 aflyser dele af Lokalplan 12, herunder dele af delområde H og , og hele delområde J.