

LOKALPLAN NR. 51

RØDVIK HAVN



STEVNS KOMMUNE

1998

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Redegørelse:

Lokalplanens baggrund.....	1
Lokalplanområdet, eksisterende forhold.....	1
Lokalplanens formål.....	4
Lokalplanens indhold.....	5
Forhold til anden planlægning.....	8

Lokalplanen:

§ 1 Formål.....	14
§ 2 Område- og zonestatus.....	15
§ 3 Områdets anvendelse.....	15
§ 4 Udstykninger.....	16
§ 5 Vej, sti- og parkeringsforhold.....	16
§ 6 Tekniske anlæg mv.....	18
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
§ 9 Ubebyggede arealer.....	22
§10 Bevaringsværdig bebyggelse.....	22
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	22
§12 Lokalplanens retsvirkninger.....	22
§13 Aflysning.....	23
Vedtagelsespåtegning.....	24

Kortbilag.

1. Grundkort med matr. nr..... mål 1:2000
2. Arealanvendelse..... mål 1:2000
3. Illustrationsplan..... mål 1:2000

Kort.

Stevns Kommunes TO-kort (1991)

Billede.

Rødvig Havn, fra Nordisk Billed-Magasin 1871.
Udlånt af Stevns lokalhistorisk Arkiv, Store-Heddinge.

Fotos.

Ark. Karsten Vibild og ark. John Risgaard.

Lokalplanen er udarbejdet ved Teknisk Udvalg af KARSTEN VIBILD ARK.
MAA/PAR APS i samarbejde med TEKNIK OG MILJØ.

Stevns Kommune 1998.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Fiskeriforeningen for Rødvig Fiskerihavn har i en henvendelse til Stevns Kommune søgt om tilladelse til en udvidelse af havnens landområde mod vest. Havneudvidelsen skal ske ved opfyldning af søterritorium og tænkes at udgøre et areal på ialt ca. 7500 m², som skal anvendes til havneformål.

Baggrunden for havneudvidelsen er bl.a. at fiskerne har måtte anskaffe flere forskellige redskaber for at kunne udnytte de små fiskekvoter året rundt, hvilket har medført behov for flere redskabsskure og mere oplagringsplads. På denne baggrund har Stevns kommunalbestyrelse besluttet at udarbejde nærværende lokalplan for hele havneområdet.

Lokalplanområdet, eksisterende forhold

Historie

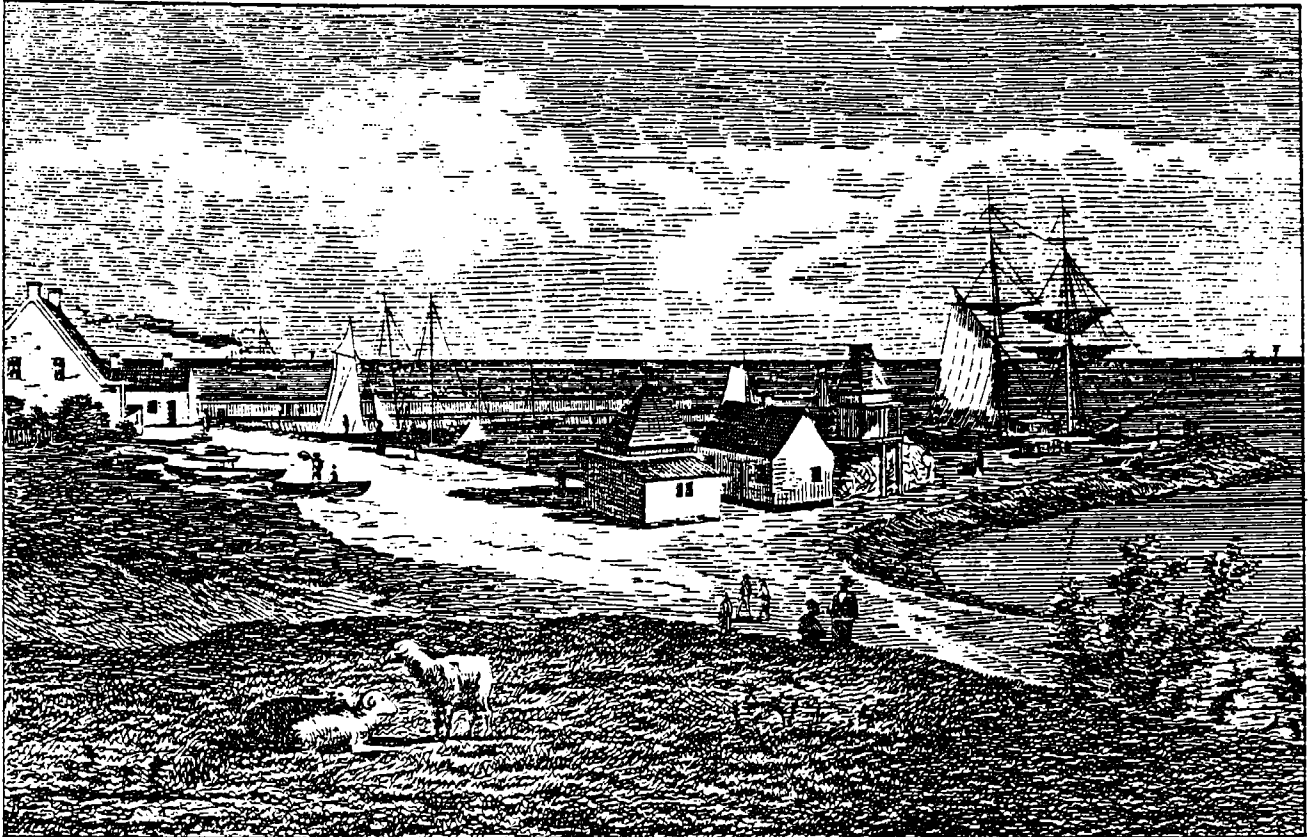
Rødvig Havn blev påbegyndt omkring 1840 af godsejer Scavenius, som anlagde skibsbro med slidske og kran. I 1861 blev der opført en egentlig havn, som ses på efterfølgende billede, og denne medførte øget fiskeri, handel og industri.

Havnen blev i 1943 udvidet mod vest, hvor den nuværende fiskerihavn blev etableret.

Områdets beliggenhed og karakter

Rødvig Havn ligger ved foden af en stejl morænelersklint, som på sit højeste sted, ved kursusejendommen HK-klinten, er ca. 8,5 m høj og jævnt faldende mod øst til havneniveau ved Søvej. Klinten er under stadig nedbrydning, og vest for havnen er klinten derfor flere steder beskyttet ved betonstøbninger. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af bymæssig bebyggelse, i form af bolig- og centerområder, med karakter af fritliggende bebyggelse overvejende fra o. 1920'erne og i 1-2 etager.

Bebyggelsen på klinten er meget forskellig i størrelse og karakter og markeres mod vest af ældre sommerhusbebyggelse i en etage, HK-klinten i 2 etager, og traditionel fritliggende bebyggelse i 1½-2 etager, samt mod øst af det tidligere



Rødvig Havn, som den så ud efter 1861. Fra venstre ses havnefogedboligen, midt i billedet en kalkovn og lodshuset, der begge forsvandt under stormfloden i 1872, og endelig flintovnen.

pakhus i 3½ etage og den nyopførte kopi af flintovnen på "Christiansø".

Rødvig Havn fremtræder som en sammenhængende del af Rødvig by og danner en naturlig afrunding af byen mod Østersøen.

Anvendelse

Bebyggelsen i og ved havnen er etableret over en længere periode, overvejende langs Havnepladsen og klinten.

Havneområdet har karakter af "selvgroet" erhvervs- og fritidsområde, med bebyggelser i 1-2 etager af meget varieret karakter og størrelse, dels som murede, pudsede og malede huse, og dels som huse i træ, stål eller betonelementer.

Områdets funktionelle indhold er i dag noget forskelligt sammensat.

Fiskerihavnen

Rødvig fiskerihavn er den næststørste fiskerihavn på Sjælland og beskæftiger i dag ialt ca. 100 personer.

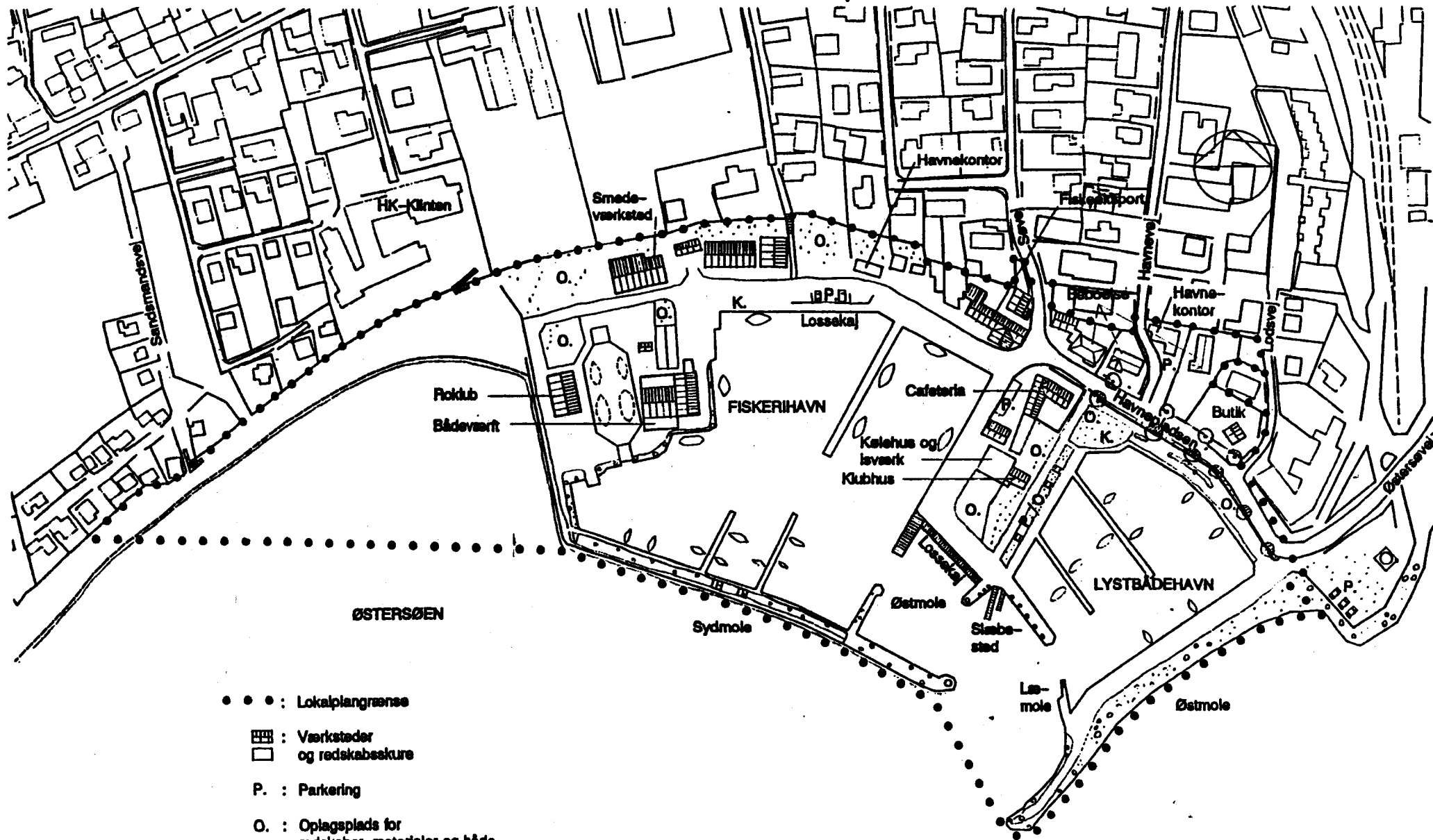
Fiskeflåden udgør 13 trawlere, 12 garnbåde, 13 bundgarnsbåde. 9 både er over 19 ton og 5 både over 20 ton.

Hertil kommer 11 udefra kommende kuttere, der bruger Rødvig havn som base til landing af fangst og til indkøb af proviant og materiel.

I fiskerihavnen, som ejes af Fiskeriforeningen, findes i dag Rødvig Skibs- og Bådebyggeri (bådeværft), Rødvig Motor Kompagni (smedeværksted), kølehus og isværk, bødehal, garnhus, oliesalgsssted, større og mindre redskabsskure samt havnekontor for fiskerihavnen.

Endvidere er der i det nu ophørte "Rødvig Fiskeindustri" med filetskæreri, indrettet en fiskeeksportvirksomhed med en mindre fiskebutik. Herudover rummer fiskerihavnen også bebyggelse til fritidsformål i form af roklub.

De ubebyggede arealer - som er asfalterede eller grusbelagte - anvendes til oplag af materiel, både, redskaber og lignende, samt som udendørs arbejdsområder for bådeværftet og redskabsskurene.



- • • : Lokalplangrænse
- ▨ : Værksteder og redskabeskure
- P. : Parkering
- O. : Oplagsplads for redskaber, materialer og både
- ┌┐ : Bådebro
- K : Kran
- ▬ : Større trappe i klinten

RØDVIG HAVN
 Eksisterende forhold

Lystbådehavnen

Lystbådehavnen, som ejes af Stevns Kommune, har bådepladser til 133 både, plads for parkering og bådeoplag samt bebyggelse i form af klubhus, cafeteria og havneadministration, mv.

Trafik og trafiksikkerhed

Havneområdet er præget af biltrafik med for høj gennemkørselshastighed, især fra adgangsvejene Østersøvej og Søvej, hvor oversigtsforholdene begge steder i forhold til Havnepladsen samtidig er meget dårlige.

Endvidere er der ingen adskillelse mellem kørende og gående trafik i fiskerihavnen, hvilket hæmmer befolkningens adgang til stranden og den daglige gående og kørende trafik i havnen.

Herudover er parkering i fiskerihavnen sparsom og tilfældig. Uden for sejlersæsonen anvendes parkeringsarealerne i lystbådehavnen til bådeoplag mv., som delvist blokerer for kørende adgang til lystbådehavnen.

Registrering

På modstående side ses en registrering af den nuværende bebyggelse og arealanvendelse for Rødvig Havn, samt lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at skabe grundlag for at der kan ske en udvidelse af havnearealet mod vest ved opfyldning af søterritorium på ialt ca. 7.500 m², samt som følge af en afrunding af havneområdet med et nyt strandareal
- at skabe de bedste betingelser for fiskerihavnens fortsatte drift som erhvervshavn
- at skabe mulighed for, at lystbådehavnen fortsat kan udvides og anvendes til offentlige formål, samt ferie- og fritidsformål
- at overføre dele af havneorienterede center- og boligområder nord for Havnepladsen, for at sikre lystbådehavnens udvikling

- at skabe mulighed for, at havneområdet som helhed udnyttes på en hensigtsmæssig måde, ved at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser tilpasset områdets særlige karakter, samt ved kun at tillade bebyggelse og anlæg, hvis anvendelse har en naturlig tilknytning til havnen og kysten
- at forbedre trafiksikkerheden i området, ved at skabe grundlag for en adskillelse af den kørende og gående trafik og for flere parkeringsarealer, samt at skabe bedre muligheder for befolkningens adgang til kysten

Lokalplanens indhold

Lokalplanområde

Områdets anvendelse

Lokalplanens indhold omfatter:

Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1 og omfatter hele havneområdet, samt et strandareal mod vest.

Fiskerihavnen

Lokalplanen fastlægger den fremtidige anvendelse af fiskerihavnen - område A, B1, B2 og B3 (se kortbilag 2) - til erhvervsformål, der har et naturligt tilhørsforhold til havnen, så som fremstillings-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed og lignende, samt til offentlige formål, så som vej, sti og parkering. For at sikre, at roklubben forsat kan udvikles og tilpasses i området, er der i lokalplanen endvidere åbnet mulighed for at der kan etableres bebyggelse og anlæg til offentlige formål, i form af ferie- og fritidsformål, med naturlig tilknytning til kysten og havnen som helhed.

Lystbådehavnen

I lystbådehavnen - område C1 og C2 (se kortbilag 2) - fastlægges fremtidig anvendelse til offentlige formål, som lystbådehavn, ferie- og fritidsformål og lignende.

Lokalplanens hensigt er at forbedre lystbådehavnens indretning og anvendelsesmuligheder ved bl.a. i mindre omfang at inddrage havneorienterede center- og boligarealer nord for Havnepladsen.

Nyt strandareal

Det nye strandareal - område D (se kortbilag 2) - må kun anvendes til offentlige formål, til boligformål, i det nuværende omfang, samt til rekreative formål, såsom nyt strandareal. Området er udformet således, at den nye fremrykkede kystlinie danner en harmonisk afslutning og forbindelse mellem havnen og kysten.

Det nye strandareal tænkes etableret ved sandopfyldning eller ved foranstaltninger - inden for en overskuelige periode - som vil medføre en naturlig sandopfyldning.

Anlæggelse af nyt strandareal skal ske på baggrund af en teknisk vurdering og undersøgelse, der skal tilsikre en stabil strand.

Den herved fremkomne brede sandstrand vil være egnet til rekreative formål.

Vej, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdets enkelte delområder sker fra Havnepladsen. Det er lokalplanens hensigt at forbedre trafiksikkerheden på havnen ved bl.a. at etablere en adskillelse af den kørende og gående trafik, og ved at skabe bedre mulighed for befolkningens ugenerede adgang til kysten og havnen.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger kan udføres langs Havnepladsen, i form af vejindsnævninger, hævede vejfelter og lignende, ved Søvej/Havnepladsen og Østersøvej/Havnepladsen, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Hastigheden i havneområdet fastholdes som i dag til max. 30 km/t.

Lokalplanen sikrer, at der ved etablering af havneudvidelsen mod vest etableres parkerings- og vendeplads i fiskerihavnens vestlige del, ligesom der etableres sti fra HK-Klinten til stranden. Sti fra Plusvejs forlængelse til fiskerihavnen fastholdes.

Lokalplanen muliggør endvidere, at der langs Havnepladsen og dennes forlængelse i fiskerihavnen kan etableres længdeparkering og nyt gangareal fra Søvej til den nye strand mod vest.

Længdeparkering og gangareal etableres i vejrabat og tænkes udført i plan med vej enten markeret med maledede striber, felter eller som et skift i belægningen.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse i fiskerihavnen tænkes hovedsageligt opført som halbygninger i form af redskabs- og værkstedsbygninger.

Bygningshøjde for den overvejende del af bebyggelsen i havneområdet er i dag mellem 6-7,5 m, med kun mindre bygningsfremspring og bygningsdele med en større højde.

Det til boliger indrettede pakhús mod øst er områdets højeste bygning på ialt 13,5 m.

Ny bebyggelse og anlæg er søgt indpasset i den kystlandskabelige helhed, idet lokalplanen fastlægger byggefelter, inden for hvilke ny bebyggelse skal placeres, og idet ny bebyggelse ikke vil afvige i volumen og højde fra den eksisterende bebyggelse i området.

Den største del af bebyggelsen vil forsat være lavere end klintens højeste punkt, kote +8,5 m. Ny bebyggelse langs klinten vil blive placeret med en indbyrdes afstand på min. 8 m, således at klinten og klintens forløb stadig kan ses ved indsejling og fra havnen.

Udsigtsforholdene fra bebyggelsen på klinten vil kun i mindre grad blive ændret, idet der alene i byggefeltet omkring bådeværftet tillades bygningshøjder på op til 12 m, fordi der her er behov for at arbejde med større skibe indendørs hele året uafhængigt af vejrlig.

Ny bebyggelse i hele havneområdet tillades opført i 1½-2 etager og en højde på 7,5 m, undtaget ny bebyggelse på øst- og sydmole som tillades opført i 1 etage. Kun ved byggefeltet omkring bådeværftet kan der tillades en bygningshøjde på 12 m og 2½ etage.

Der henvises til illustrationerne sidst i redegørelsen som viser højdeforholdene for ny bebyggelse sat i forhold til områdets eksisterende bebyggelse og anlæg, samt kortbilag 2 og 3.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser bl.a. vedr. husdybder, tagformer, taghældninger, materialer mv..

Der fastlægges en ensartet farveholdning til bebyggelsen, inspireret af bynavnet "Rød-vig", således at facader skal fremtræde i farverne rød, mørkebrun og sort eller en blanding heraf, og med røde eller sorte tage.

Ubebyggede arealer

Der fastlægges retningslinier for indretning af parkering, tilkørselsarealer, kajarealer og beplantning i hele havneområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanens område ligger i kommuneplanens område 2E2, Fiskerihavnen og område 2E3, Lystbådehavnen, Rødvig.

Sammen med nærværende lokalplanforslag er der udarbejdet forslag til ændring af kommuneplanens rammer således:

"Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 rammeændring, til Stevns Kommuneplan 1993-2002.

For område 2E2 (Fiskerihavnen) gælder følgende rammer:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til 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.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager og 7,5 m.

Særlige muligheder i lokalplan

En lokalplan kan, uanset ovenstående bestemmelser, 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
- at der i dele af området opføres bebyggelse med en bygningshøjde på maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage og en bygningshøjde på 12 meter.

Ubebyggede arealer

Der skal sikres udlæg til parkeringsarealer efter Kommunalbestyrelsens nærmere skøn.

For område 2E3 (Lystbådehavnen) gælder følgende rammer:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, såsom lystbådehavn, samt ferie- og fritidsformål, oplags- og opholdsområder og lignende.

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.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager og 7,5 m.

Særlige muligheder i lokalplan

En lokalplan kan, uanset ovenstående bestemmelser, 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

Ubebyggede arealer

Der skal sikres udlæg til parkeringsarealer efter Kommunalbestyrelsens nærmere skøn.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående rammer.

Regionplan

Planlægning i kystområder

Ifølge regionplanen er hele Rødvig beliggende i kystzone.

Lov om planlægning

I planloven tilsigtes, at den sammenfattende planlægning i kystområderne og den konkrete sagsbehandling skal sikre,

- at de åbne kystområder så vidt muligt fortsat friholdes,
- at de anlæg og bebyggelser, der kræver kystnær beliggenhed, indpasses i kystlandskabet,
- at de kystnære byer (som Rødvig), fortsat kan fornyes og udvikles.

Loven stiller forskellige krav til planlægningen for de kystnære dele af byzonerne og til planlægningen i kystnærhedszonen.

Planlægningen i kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen omfatter landzonearealer og sommerhusområder inden for en afstand af 3 km fra kysten.

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder,

- at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering,
- at der, bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg, kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
- at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og eksisterende sommerhusområder skal friholdes til ferieformål,

- at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser,
- at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Lokalplanlægning og vurdering af påvirkning af omgivelserne

I loven fastsættes endvidere, at i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Visualisering

For at redegøre for havnens indpasning i kystlandskabet er i illustrationerne sidst i redegørelsen vist højdeforholdene for ny bebyggelse sat i forhold til områdets eksisterende bebyggelse og anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for planlægning i kystnære områder.

Lov om naturbeskyttelse

Naturbeskyttelsesloven fastlægger bl.a. et forbud mod alle ændringer i naturtilstanden af strandbredder og andre kyststrækninger.

Med lovændringen af 1. juni 1994 udvides strandbeskyttelseslinien fra 100 meter til 300 meter. For visse kyststrækninger, f.eks. de med bebyggelse, vil der på baggrund af en vurdering foretaget af en speciel nedsat kommission kunne fastsættes, at beskyttelseslinien slet ikke er gældende, eller at den forløber nærmere kysten end de 300 meter.

Eksisterende strandbeskyttelseslinie ophæves inden for lokalplanområdet, idet der kan etableres ny bebyggelse til havneformål og ny fremrykket kystlinie, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Miljøforhold

Agenda 21

Ved FN's konference i Rio i 1992 underskrev Danmark sammen med 176 andre lande et dokument, der forpligter landene til at sætte miljøet på dagsordenen (agenda) for det 21. århundrede, og til at arbejde for en bæredygtig udvikling til gavn for jordkloden og livet på denne, også på lang sigt.

Lokal Agenda 21

Stevns Kommune har besluttet at udforme lokale bidrag til den globale udvikling, ved at støtte aktiviteter der kan fremme:

- helhedssyn og tværsektorial tænkning
- aktiv borgerdeltagelse
- kredsløbstankegang
- inddragelse af globale hensyn
- styrkelsen af det langsigtede perspektiv

Lokalplanen bidrager til en bæredygtig udvikling ved

- at give erhvervsvirksomhederne i området gode vilkår for fiskeri og produktion og dermed forbedre miljøforholdene samt forebygge og bekæmpe forurening
- at forbedre udnyttelsen af havnen og kysten til fritids- og ferieformål

Spildevandshåndtering mv.

Der skal etableres modtageforhold for lystsejlernes kloakspildevand og spildolie.

VVM-vurdering

Efter miljøloven skal en række nærmere angivne anlæg og produktioner miljøgodkendes. Storstrøms Amt vurderer om den videre planlægning for området forudsætter, at der gennemføres en "Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet" - en såkaldt VVM-vurdering. Storstrøms Amt har fundet at projektet, som foreslået i lokalplanen, er en regulering af en eksisterende havn og derfor ikke omfattet af VVM-reglerne.

Kystinspektoratet

Tilladelse til havneudvidelsen skal godkendes af kystinspektoratet, på baggrund af nærværende godkendte lokalplan.



*Eksisterende forhold.
Midtermole og lystbådehavnen set fra sydmole.*



*Frømtidige forhold.
Midtermole og lystbådehavnen set fra sydmole.*



*Eksisterende forhold.
Vestlig del af fiskerihavnen set fra sydmole.*



*Fremtidige forhold.
Vestlig del af fiskerihavnen set fra sydmole.*

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1
Lokalplanens formål.

1.1
Lokalplanens formål er:

- at skabe mulighed for fiskerihavnens fortsatte drift som erhvervshavn ved at størstedelen af lokalplanområdet kun anvendes til bebyggelse for virksomheder, som har en naturlig tilknytning til fiskerihavnen
- at sikre, at en del af lokalplanområdet anvendes til offentlige formål og til ferie- og fritidsformål, såsom lystbådehavn mv., med bebyggelse og anlæg, der har en naturlig tilknytning til lystbådehavnen og kysten
- at inddrage et areal beliggende vest for havnen ved opfyldning af søterritorium til havneformål og offentlige- og rekreative formål såsom nyt strandareal
- at overføre dele af havneorienterede center- og boligområder nord for Havnepladsen til anvendelse for lystbådehavnens udvikling
- at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af området ved at fastlægge forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser, tilpasset områdets særlige karakter
- at skabe grundlag for anlæg af et trafikikkert vej- og stisystem inden for området
- at offentligheden sikres adgang til kysten
- at ny bebyggelse søges indpasset i den kystlandskabelige helhed.

§2
Område og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.:

22 mp, 22 ms, 22 mr, 22 nm, 22 mq, 22ha, 22 hb, 22 gø, 22 gæ, 22 gz, 22 my, 22 fg, 22ff, 22f, 22kr, 22e, 22mt, 63 b og del af 22 mø alle af Lille Heddinge By, Lille Heddinge sogn.

Del af 1b, del af 1c, del af 1 an, del af 1 ao, del af 1 ap, del af 1 v og 1 cl alle af Skørpinge By, Havnelev sogn, samt alle parceller, der efter den 1. august 1997 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2
Lokalplanområdet er beliggende i landzone., med undtagelse af lystbådehavnen område C1 og C2, som er i byzone, ligesom matr. 22hb og 22ha begge af Lille Heddinge By, Lille Heddinge sogn, i område A og del af matr. 1c, del af 1 an, del af 1ao, del af 1 ap og del af 1v alle af Skørpinge By, Havnelev Sogn i område D er i byzone.

2.3
Områdeinddelingen mellem område B3 og C1, som vist på kortbilag 2, er ikke tiltænkt at dele nogle matrikler, så de ligger i to områder.

§3
Områdets anvendelse

3.1
Område A, B1, B2 og B3 må kun anvendes til havneformål.

Inden for området må kun indrettes eller opføres bebyggelse og anlæg til:

- fremstillings-, værksteds-, håndværks-, handels-, service- og oplagsvirksomheder, som har en naturlig driftsmæssig tilknytning til fiskerihavnen
- offentlige formål, såsom vej, sti, parkering, fællesanlæg og lignende.
- endvidere kan der i mindre omfang opføres bebyggelse og anlæg til offentlige formål, samt ferie- og fritidsformål med naturlig tilknytning til havnen og kysten, men kun efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

I område B3 skal der endvidere indhentes Amtsrådets accept til ovennævnte.

3.2

Område C1 og C2 må kun anvendes til offentlige formål, samt ferie- og fritidsformål, såsom lystbådehavn, parkering, bådeoplæg og lign.

Der må inden for området kun opføres eller indrettes bebyggelse og anlæg til offentlige formål, privat- og offentlig servicevirksomhed, såsom havnekontor, restaurant, klubvirksomhed, ferieboliger, kulturelle formål og lignende, samt mindre butikker og boder, med en naturlig tilknytning til lystbådehavnen og kysten.

Se servitut § 12.

3.3

Område D må kun anvendes til offentlige formål, boligformål (i det nuværende omfang) og til rekreative formål såsom nyt strandareal. Området må ikke bebygges, og skal henligge som strandareal.

3.4

Der kan etableres boliger inden for lokalplanområdet, såfremt det er i tilknytning til en erhvervsvirksomhed og såfremt hensynet til virksomhedens drift taler for det og efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

I område C2 kan der endvidere tillades opført tilbygninger til eksisterende boliger efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

3.5

Al virksomhed indenfor lokalplanområdet skal godkendes og reguleres iht. Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

§4

Udstykninger

4.1

Matrikulære ændringer kan ske i det omfang, det er nødvendigt for lokalplanens realisering, og efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§5

Veje, sti- og parkeringsforhold samt strandareal

5.1

I området udføres nye veje, rabat, stier, hastighedsdæmpende foranstaltninger og parkering i princippet efter de hovedretningslinier og med de tilslutninger til de bestående veje og stier, som er vist på kortbilag 2 og 3, således:

- vejen a-a i område A anlægges i en bredde på 13 m, heraf med rabat i hver side på 3,5 m. Endvidere anlægges øvrig rabat mod nord i område A i princippet som vist på kortbilag 2.
- vende- og parkeringsplads mod vest i område A anlægges med min. 8 parkeringspladser og i princippet som vist på kortbilag 2 og 3
- sti b-b i område A anlægges med en belægningsbredde på min. 1,2 m
- eksisterende større trapper i klinten skal søges fastholdt
- i område A ved trappe i Plusvej's forlængelse skal efterfølgende sti anlægges med en belægningsbredde på min. 1,2 m
- der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Havnepladsen, i form af vejindsnævninger, hævning af vejfelter og lignende.

5.2

I område A og B1 skal privat parkering ske på egen grund og som længdeparkering i rabat.

Herudover skal parkering i hele havneområdet ske på eksisterende og nye parkeringsarealer. Antal af parkeringspladser skal søges fastholdt og evt. øges.

5.3

I område A reserveres der areal i rabat til længdeparkering, mellem indkørslerne, og adgangs- og fodgængerareal med en belægningsbredde på ialt 3 m, i princippet som vist på kortbilag 2. Længdeparkering og adgangsarealer anlægges efter Kommunalbestyrelsens nærmere skøn.

5.4

Område A, B1, B3 og C1 fastlægges til områder med fartdæmpning til max. 30 km/t.

5.5

Alle veje og parkeringspladser (P) udlægges som private fællesveje med vej ret for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet.

5.6

Etablering af nyt strandareal i område D, skal ske på baggrund af en teknisk undersøgelse/vurdering, der kan sikre anlæggelse af en stabil strand efter et projekt, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.7

Ved etablering af havneudvidelsen og ny bebyggelse i område A og B1 skal der anlægges vej a-a, rabatter, vende- og parkeringsplads, sti b-b og nyt strandareal, jfr. §§ 5.1 og 5.6.

§6

Tekniske anlæg mv.

6.1

Alle lokalplanområdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.

6.2

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes distributionsnettet for naturgas i overensstemmelse med varmforsyningsplanen.

6.3

Inden ny bebyggelse igangsættes skal eksisterende ledningstracé i jord undersøges, respekteres eller omlægges.

6.4

Belysning af lokalplanområdets parkerings-, færdsels-, kaj-, oplags- og fælles friarealer og lignende må kun placeres og udføres efter en samlet plan, der er godkendt af kommunalbestyrelsen.

6.5

Udendørs antenner og paraboler må ikke etableres inden for område A, B1, B2, B3, C1 og D. Til erhvervsmæssig og offentlig brug kan Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde give tilladelse til opsætning af antenner, antennemaster eller lignende, såfremt disse efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for omgivelserne.

6.6

Inden for område C2 må der normalt kun opsættes paraboler, hvis overkant målt fra terræn ikke må overstige en højde på 2,5 meter. Parabolens diameter må ikke overstige 90 cm.

Udvendige antenner, paraboler, antennemaster mv. må ikke opsættes på bebyggelsens facade og tagflade mod gadesiden.

§7
Bebyggelsens omfang
og placering

7.1

Inden for område A skal ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Hovedbygning skal placeres 0-1,0 m fra rabat.

Bebyggelsen inden for området, må ikke opføres i en højde der overstiger 7,5 m og etageantallet må ikke overstige 1½ etage.

Husdybden må ikke overstige 12 m.

7.2

Inden for område B1 og B3 skal ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Bebyggelsen må ikke opføres i en højde, der overstiger 7,5 m og etageantallet må ikke overstige 2 etager.

Dog kan der, såfremt hensynet til områdets eller anlæggets drift taler for det, inden for område B1 i det østligste byggefelt tillades opført bebyggelse i en højde på op til 12 m, men kun efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Etageantallet må ikke overstige 2 etager med udnyttet tagetage.

Husdybden må ikke overstige 10 m og bygnings længde må ikke overstige 30 m.

7.3

Inden for område B2 kan der opsættes redskabsskure på 9,45 m² på vilkår:

- at alle redskabsskurene bliver identiske med det opførte prøvehus, herunder den ydre udformning, materialevalg og farve, og
- at redskabsskurene vedligeholdes regelmæssigt mindst hvert 3. år,

7.4

Inden for område C1 og C2 skal ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Bebyggelsen må ikke opføres i en højde der overstiger 7,5 m og etageantallet må ikke overstige 2 etager. Dog må bebyggelse på

Østmolen inden for område C1 ikke opføres i en højde der overstiger 5,5 m og etagearealet må ikke overstige 1 etage.

Husdybden må ikke overstige 10 m.
Bygningens længde må ikke overstige 30 m.

7.5 .
Område D må ikke bebygges.

7.6
Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen opføres med saddeltage med en taghældning på min. 25°.

Hovedbygningernes tage skal orienteres som vist på kortbilag 3. I område A kan bebyggelse langs klinten i fiskerihavnen således have tagretning parallelt med vej eller vinkelret på vej, evt. som sammenbyggede gavlhuse.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1
Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsens facader fremstå efter en farveskala bestående af farverne, rød, mørkebrun og sort eller en blanding af disse farver. Vinduer skal males i lyse farver, og porte og udv. døre kan gives afvigende farver. Ved mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan Kommunalbestyrelsen tillade andre farvevalg.

8.2
Tage skal i lokalplanområdet fremstå med sort eller rød farve. Tagmaterialer som tagstensefterlignende metalplader må ikke anvendes. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget glas, herunder glas til indgangspartier og lignende. Ved mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan Kommunalbestyrelsen tillade andre farvevalg.

8.3
I byggefeltet omkring bådeværftet i område B1, skal Kommunalbestyrelsen godkende den ydre fremtræden af ny bebyggelse, så den fremstår harmonisk indpasset.

8.4

I område C1 og C2 skal ydervægge fremstå murede og overfladebehandlet med puds, vand-skuring eller filtsning, der kan males, eller lodret eller vandret beklædt med træ, som ru brædder (et på to eller på klink) eller profilbrædder, til maling.

8.5

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted, med mindre kommunalbestyrelsen giver særlig tilladelse hertil.

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

Lysskilte må ikke opsættes.

Skilte og reklamering må ikke have en højde der overstiger 0,3 m og et samlet omfang på max. 1,0 m² 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.

8.6

Den almene belysning begrænses til områderne omkring adgangsvejene, stierne og byggefeltene.

På færdselsarealerne på havnen kan etableres belysning ved punkter, der er vigtige for færdselens orientering, f.eks. hvor bådebroer sluttet til land, hvor de knækker, hvor de ender osv..

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

§9
Ubebyggede arealer

9.1
Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning og lignende gives et ordentligt udseende.

Parkeringspladser, veje, stier, kaj-, oplags- og opholdsarealer og lignende skal anlægges, befæstes, beplantes og belyses i overensstemmelse med en friarealplan, der er godkendt af Kommunalbestyrelsen, og efter retningslinier, som vist på illustrationsplanens kortbilag 3.

9.2
For ubebyggede arealer til eksisterende bebyggelse skal der udarbejdes en friarealplan, senest 6 mdr. efter nærværende lokalplans endelige godkendelse. Friarealplanen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

9.3
Udendørs oplagring, deponering og lignende, udover det som er godkendt i friarealplanen, må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
Ved udendørs oplagring, deponering og bearbejdning af materiel og lignende skal en passende orden overholdes.

§10
Bevaringsværdig bebyggelse

10.1
Inden for lokalplanområdet skal den på kortbilag 2 angivne bevaringsværdige bygning søges bevaret.

§11
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret:

- vej, parkering, sti, strandareal, mv. i overensstemmelse med §5.7 og §9.1.
- tilslutninger i overensstemmelse med §6.2.

§12
Lokalplanens retsvirkninger

12.1
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort efter reglerne i planloven, må der ikke, jfr. §18, retsligt eller faktisk, etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende, lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

Byggeri, udstykning eller ændret anvendelse mv., der etableres efter, at lokalplanens retsvirkninger er trådt i kraft, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med planens principper eller formål.

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

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Lokalplanen indeholder i §10.1 bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse, som ikke må nedrives uden kommunalbestyrelses særlige tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens §49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Servitutter.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Herfra er undtaget den af 27. september 1979 tinglyste servitut om matr. nr. 63b Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge's eneret til salg af is og tilberedning af mad lyst på matr. nr. 63, 22f, 22e, 22mt, 22mu, 22bt alle Ll. Heddinge By, Ll. heddinge.

Matrikelnumrene er som ejendommene så ud i september 1979.

Det skal bemærkes, at matr. nr. 22mu og 22bt er uden for lokalplanområdet.

§13 Aflysning

13.1

Nærværende lokalplan aflyser lokalplan nr. 12, Rødvig, Stevns kommune 1980, for følgende matr. nr.: 22kr, 22e og 22mt alle af Lille Heddinge By, Lille Heddinge sogn.

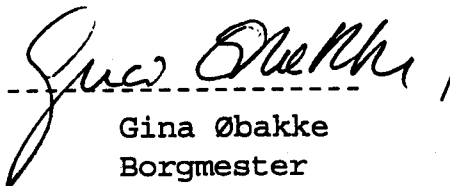
13.2

Eksisterende strandbeskyttelseslinie ophæves inden for lokalplanområdet.

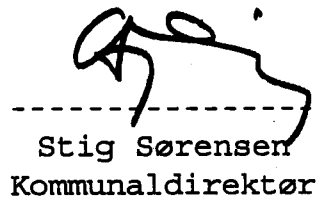
Vedtagelsespåtegning

I henhold til §27 i lov om planlægning har Stevns Kommunalbestyrelse den 23. april 1998 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

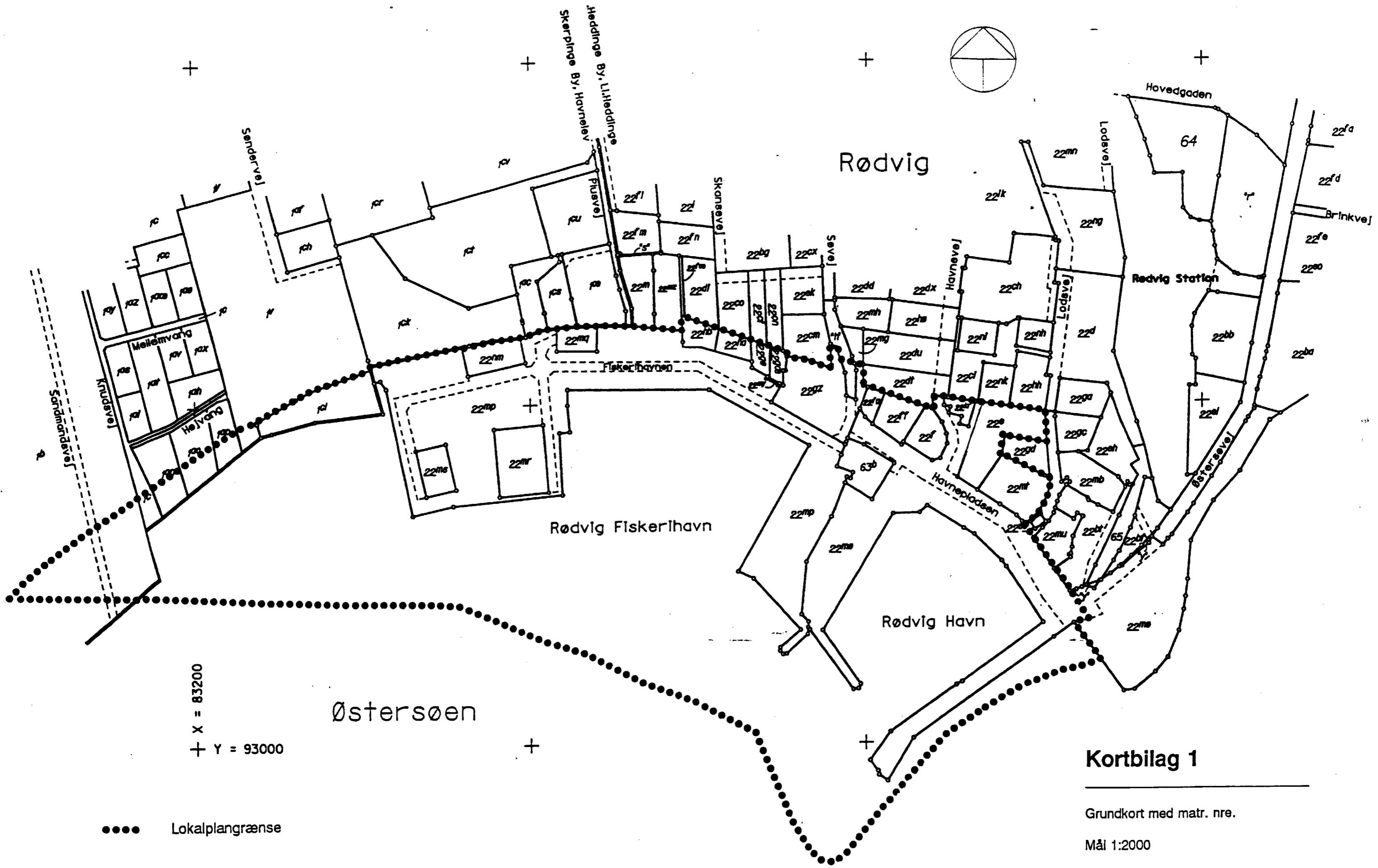
På kommunalbestyrelsens vegne



Gina Øbakke
Borgmester



Stig Sørensen
Kommunaldirektør



X = 83200
 + Y = 93000

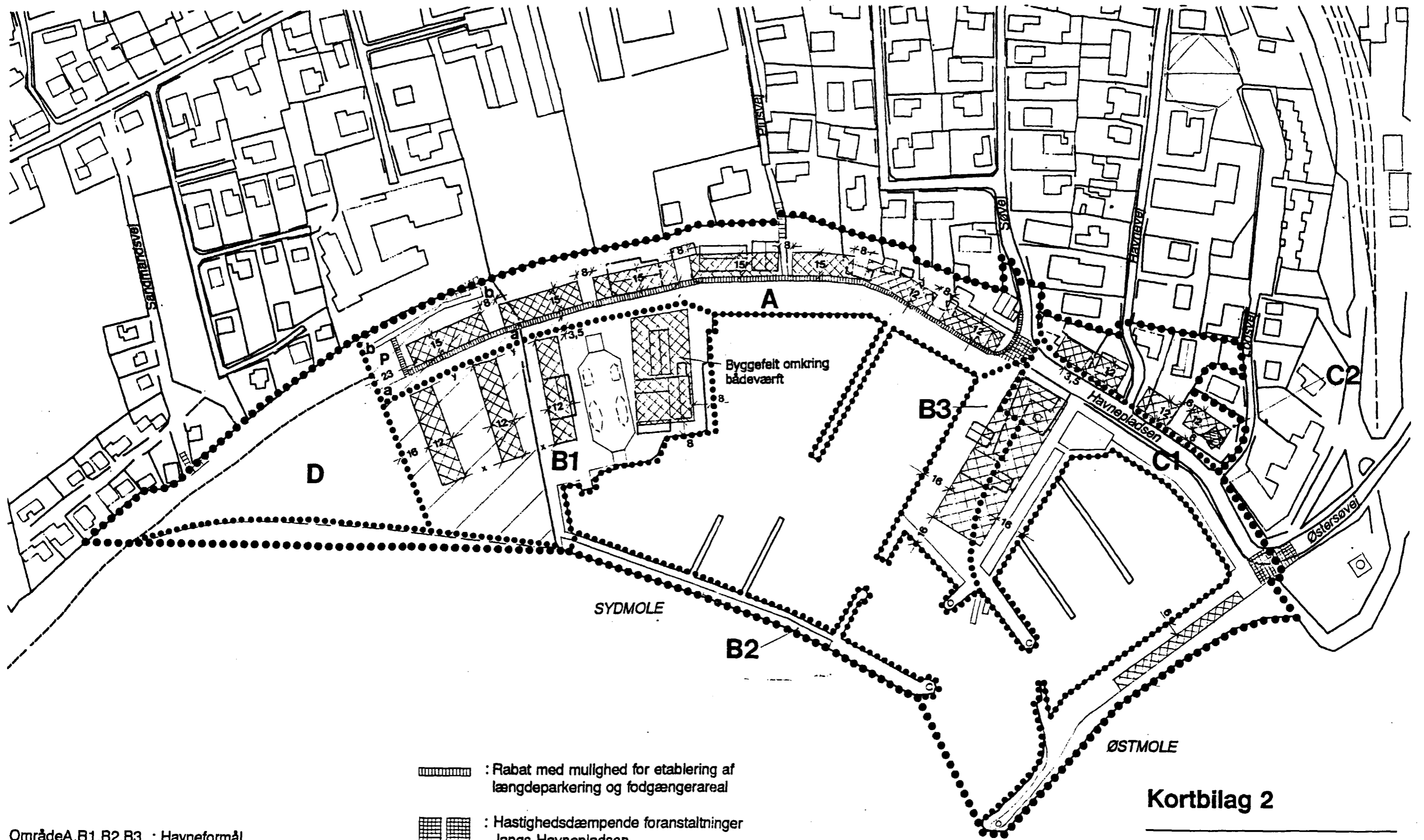
..... Lokalplangrænse

Kortbilag 1

Grundkort med matr. nre.

Mål 1:2000

Lokalplan nr. 51
 Rødvig Havn



- Område A, B1, B2, B3 : Havneformål
- Område C1, C2 : Offentlige formål, lystbådehavn
- Område D : Offentlige formål
- a - a : Ny vej
- b - b : Ny sti
- P : Vende- og parkeringsplads

- : Rabat med mulighed for etablering af længdeparkering og fodgængerareal
- : Hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Havnepladsen
- : Byggefelter
- : Bevaringsværdig bebyggelse
- : Ny fremrykket kystlinje
- : Gl. kystlinje
- : Havneudvidelse

Alle mål i m

- : Områdeinddeling
- : Lokalplanområde

Kortbilag 2

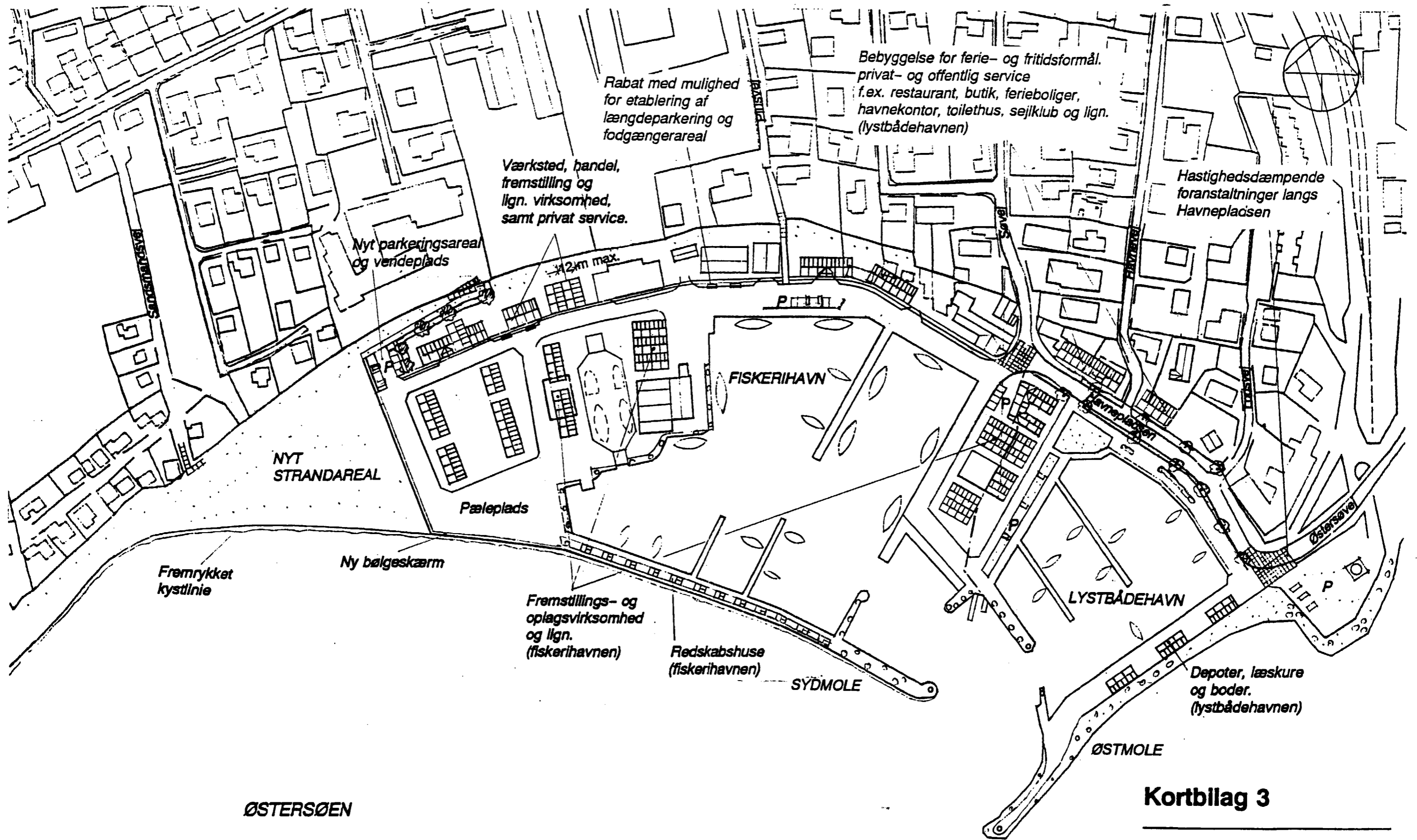
Arealanvendelse

Mål 1:2000

Lokalplan nr. 51
Rødvig Havn

Stevns Kommune

1998



Rabat med mulighed for etablering af længdeparkering og fodgængerareal

Bebyggelse for ferie- og fritidsformål, privat- og offentlig service f.ex. restaurant, butik, ferieboliger, havnekontor, toilethus, sejlkub og lign. (lystbådehavnen)

Værksted, handel, fremstilling og lign. virksomhed, samt privat service.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Havneplassen

Nyt parkeringsareal og vendeplads

22m max.

NYT STRANDAREAL

Pæleplads

Fremrykket kystlinie

Ny bølgeskærm

Fremstillings- og oplagsvirksomhed og lign. (fiskerihavnen)

Redskabshuse (fiskerihavnen)

SYDMOLE

LYSTBÅDEHAVN

Depoter, læskure og boder. (lystbådehavnen)

ØSTMOLE

ØSTERSØEN

--- Matr.skel på midtermole mellem fiskerihavn og lystbådehavn

Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:2000

Lokalplan nr. 51
Rødvig Havn