

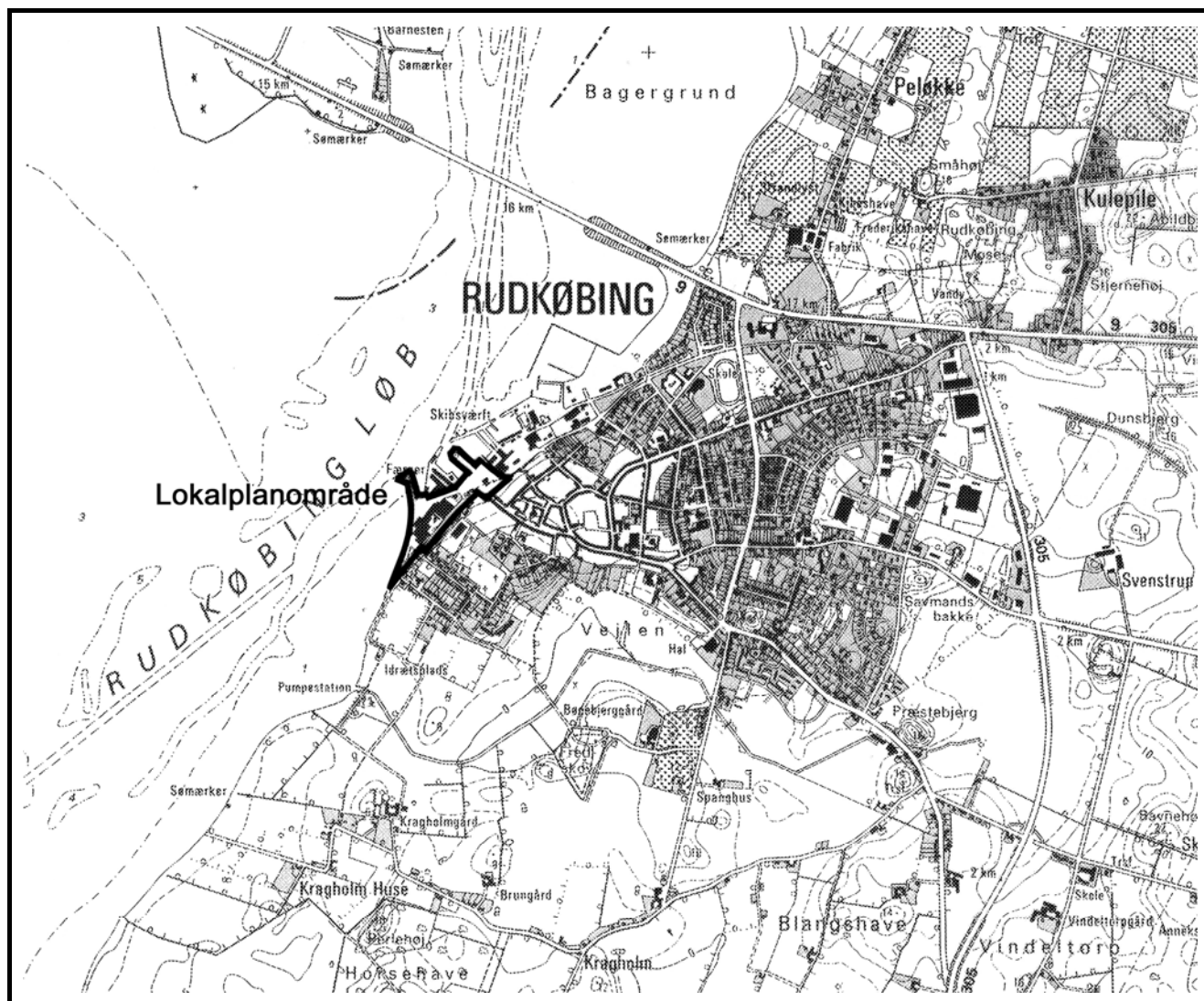
Rudkøbing Kommune

Teknisk Forvaltning - 13.december 2006

LOKALPLAN NR. 80

FOR OMRÅDE TIL BOLIG- OG ERHVERVS-
FORMÅL VED BELLEVUE

TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2001



Hvad er en lokalplan

Ifølge lov om planlægning har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Byrådet har endvidere ret til at udarbejde en lokalplan, hvis Byrådet ønsker at foretage en nærmere planlægning for et område.

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, herunder blandt andet bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser. En lokalplan tinglyses på de omfattede ejendomme.

En lokalplan skal overholde kommuneplanen, men lokalplanen kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver.

Offentlighedsperiode

For at sikre kommunens borgere kendskab til og mulighed for indsigt i og indflydelse på planlægningen skal Byrådet fremlægge et forslag til lokalplan i offentlig høring.

Byrådet har besluttet at fremlægge Lokalplanforslag nr. 80 i revideret udgave i offentlig høring i en 4 ugers periode fra den 19. september 2006 til den 17. oktober 2006.

Lokalplanforslag nr. 80 blev første gang offentliggjort i en 8 ugers periode den 25. oktober 2005 til den 20. december 2005.

I offentlighedsperioden indkom der indsigelser og bemærkninger til forslaget.

Disse indlæg er vurderet og bearbejdet, således at lokalplanforslaget på udvalgte områder er ændret.

Den væsentligste ændring er, at den maksimale bygningshøjde i område I, for byggefeltene A, er ændret fra 12,5 meter til max. 10,5 meter.

Endvidere er det fastlagt, at de 5 sydligste huse, i byggefelt A, med gavl ud mod vandet, kun må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter

Det reviderede lokalplanforslag fastlægger endvidere placeringen af søbadet.

Lokalplanforslaget er tilføjet nye visualiseringer.

Inden for de 4 uger vil Rudkøbing Kommune indkalde til borgermøde for en fremlæggelse af det reviderede forslag.

Forslag til Lokalplan nr. 80

for område til bolig- og erhvervsformål ved Bellevue

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2001

Offentliggjort af Rudkøbing Kommune den 19. september 2006

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk forvaltning.

Helhedsplanen for lokalplanområdet er udarbejdet af Europlan Arkitekter.

Bebyggelsesplanen og visualiseringer for matr. nr. 386p og 387 m.m. er udarbejdet af Arkitektfirmaet Clausen & Weber.

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til

Rudkøbing Kommune, Teknisk Forvaltning, Nørregade 22, 5900 Rudkøbing

Lokalplan nr. 80

for område til bolig- og erhvervsformål ved Bellevue

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund	side 4
Lokalplanområdets eksisterende forhold	side 4
Lokalplanens indhold	side 6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	side 18
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side 19
Lokalplanens retsvirkninger	side 19
Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2001	side 20

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål	side 24
§ 2. Område og zonestatus	side 24
§ 3. Lokalplanområdets anvendelse	side 25
§ 4. Udstykning	side 26
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 26
§ 6. Bevaring af eksisterende bebyggelse	side 27
§ 7. Bebyggelsens placering og omfang	side 27
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 28
§ 9. Ubebyggede arealer	side 29
§ 10. Tekniske anlæg	side 30
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 31
§ 12. Grundejerforening	side 31
Vedtagelsespåtegning	side 32

Visualisering

Visualisering af ny bebyggelse mellem Bellevue og kysten	side 34
--	---------

Kortbilag

Kortbilag 1: Lokalplanområde
Kortbilag 2: Dispositionsplan
Kortbilag 3: Illustrationsplan

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med lukningen af afdelingen i de gamle slagteribygninger på Rudkøbing Havn i begyndelsen af 2005 har virksomheden Daloon fremsat forslag om at omdanne ejendommen fra erhverv til bolig og fritidsformål.

Virksomheden STM Vinduer har samtidigt fremsat ønske om at flytte sin afdeling på naboejendommen til virksomhedens hovedafdeling i Kassebølle, og har foreslået at ejendommen på havnen indgår i en samlet byomdannelsesplan.

De to virksomheders forslag er den aktuelle anledning til at lokalplanen er blevet udarbejdet. Men lokalplanen indgår også i realiseringen af retningslinierne i Kommuneplan 2001 om fornyelse af havnens anvendelse og bebyggelse, og lokalplanen skal i samspil med lokalplan nr. 59 for området ved Sdr. Bassin tilvejebringe en helhedsplan for havnens sydlige del.

Der er i den forbindelse arbejdet videre med trafikplanen for området, og det er besluttet at ændre planlægningen i forhold til lokalplan nr. 59. Derfor er Havnepladsen også medtaget i lokalplanområdet.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 38.480 m² på den sydlige del af Rudkøbing Havn – Havnepladsen samt området mellem Bellevue og kysten.

Områdets hidtidige anvendelse er meget sammensat og omfatter et erhvervsområde med virksomhederne Daloon og STM Vinduer, en del af havneområdet med færgehavnen, et rekreativt område langs kysten med søbadeanstalt samt Havnepladsen.

Bebyggelse

Den ældste bebyggelse i lokalplanområdet er den gamle toldbygning fra 1892 og den gamle havnefogedbygning fra 1894 på Havnepladsen. Begge bygninger anvendes i dag som boliger. Havnepladsens bebyggelse består i øvrigt af den gamle vejerbod fra 1951, havnekiosken ("sekskanten") fra 1914 samt havnegrillen.

Mellem Bellevue og kysten ligger på opfyldte arealer det gamle slagteri, der blev opført i 1932 og udvidet af flere gange frem til 1974. Efter lukningen af slagteriet i begyndelsen af 1980'erne rummede bygningerne indtil 2005 virksomheden Daloon. Bygningernes samlede etageareal er 5.746 m², og ejendommens bebyggelsesprocent er 54.

Umiddelbart nord for det gamle slagteri ligger nogle produktionsbygninger, der er opført i perioden fra 1946 til 1972. Bygningerne har i en årrække rummet en afdeling af virksomheden STM Vinduer. Bygningernes samlede etageareal er 2.729 m², og ejendommens bebyggelsesprocent er 68.

Nord for STM ligger på offentlige arealer en transformerstation fra 1950 og et kloakbygværk. Sidstnævnte ligger primært under terræn.

Mellem det gamle slagteri og kysten ligger den offentlige søba-deanstalt fra 1926 og færgehavnen med ventesalen fra 1927.

Landskab

Lokalplanområdet ligger på arealer, der er skabt ved opfyldning af vandarealer i takt med udbygningen af havnen. Senest er arealerne mellem Bellevue og kysten fyldt op i 1925-26.

Øst for lokalplanområdet ligger det oprindelige kystlandskab med den gamle bygrund og Rue Banke. Terrænet skråner ned mod den gamle kystlinie og giver nogle helt enestående udsigtsoplevelser fra Brogade, der munder ud i Havnepladsen, og fra Badestien, Teglbakken og Strandbakken, der alle munder ud i Bellevue.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

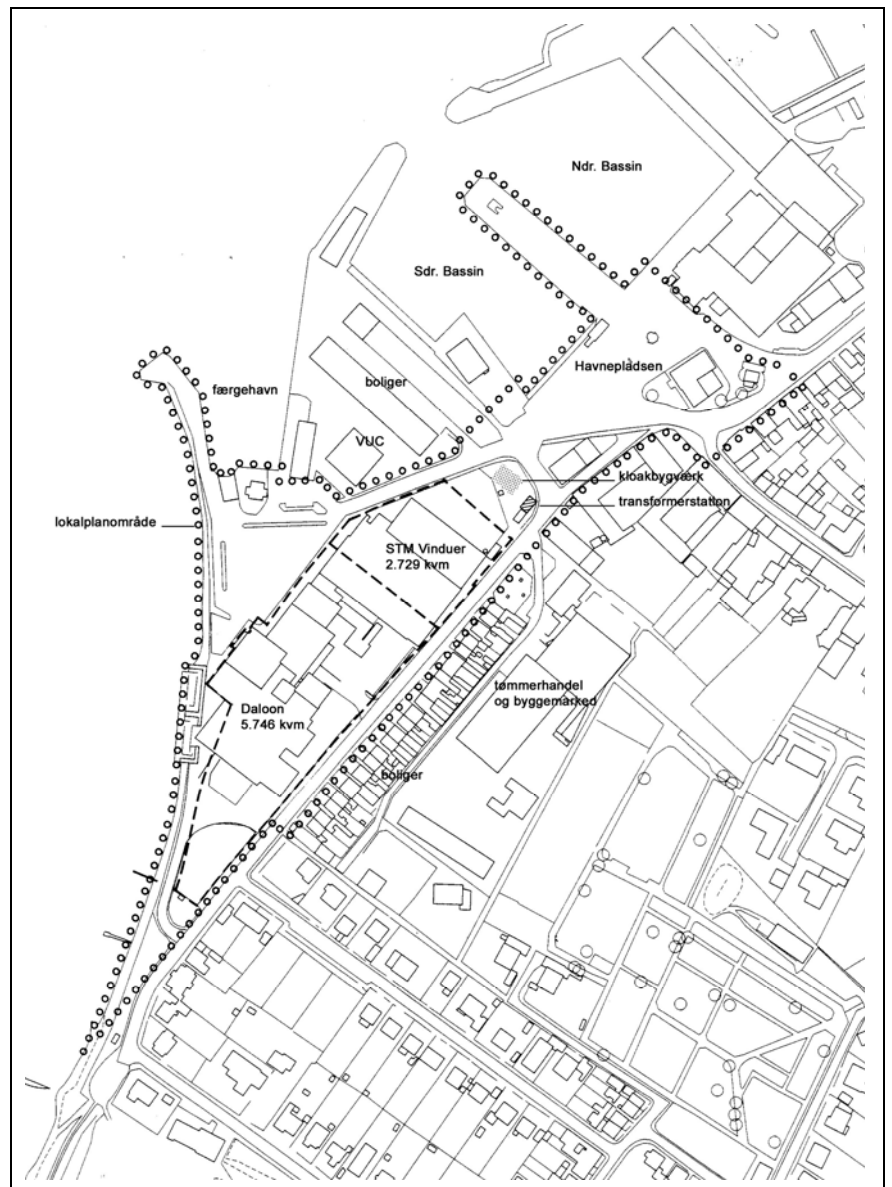
Mål 1:4.000

Lokalplanområdet grænser mod nord op til korn- og foderstofvirksomhedens siloanlæg.

Mod vest grænser området op til Sdr. Bassin og den nye bebyggelse med boliger og undervisningslokaler m.m.

Øst for området ligger bymidten, boligbebyggelsen langs Bellevue og en tømmerhandel med byggemarked.

Mod sydøst grænser området i øvrigt op til boligområdet på Rue Banke, der vejbetjenes fra Bellevue af Teglbakken og Strandbakken.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter en stor del af Rudkøbing Havns sydlige del mellem siloanlægget ved Ndr. bassin og badestranden ved Bellevue, herunder en del af det område, som hidtil har været omfattet af lokalplan nr. 59. Lokalplanen tilvejebringer i samspil med lokalplan nr. 59, der blev vedtaget i 1999, en helhedsplan for havnens sydlige del som helhed.

Det overordnede formål med lokalplanen er at give mulighed for, at det gamle erhvervsområde mellem Bellevue og kysten kan omformes til et blandet bolig- og erhvervsområde, og at give mulighed for en trafikomlægning på Havnepladsen.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder med forskellige bestemmelser for anvendelse og bebyggelse.

Område 1, der er det største delområde og omfatter Daloons og STM Vinduers ejendomme m.m., er udlagt til bolig- og erhvervsformål. Det er ikke et krav, at nye boliger kun anvendes til helårsbeboelse. Den eksisterende bebyggelse må nedrives, og der må opføres ny bebyggelse. Der kan anslået opføres ca. 85 nye boliger i området. Den nye bebyggelse må kun opføres inden for nærmere afgrænsede byggefelter. I en stor del af byggefelterne må den nye bebyggelse opføres med 2 etager med udnyttet tagetage, men i den sydligste del må højden ikke være større end 1 etage med udnyttet tagetage.

Det er målet, at den nye bebyggelse følger sig naturligt til den historiske by, og at bebyggelsens struktur, materialer og øvrige ydre fremtræden får tydelige referencer til byens bevaringsværdige bygningsmiljø. Der er i planlægningen lagt vægt på, at eksisterende udsigtslinier fra Badestien og Teglbakken bevarer, og at der skabes en ny udsigtslinie fra Bellevue til kysten i områdets nordlige del. Der er endvidere lagt vægt på, at der skabes stiadgange fra Bellevue til kysten gennem området.

Den del af området, som STM Vinduer ejer, må alternativt anvendes til en byggevarerforretning. Forretningen må indrettes i en af de eksisterende bygninger.

Område 2, der omfatter den sydøstlige del af Havnepladsen, er også udlagt til bolig- og erhvervsformål. Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse i området, men der er med planen givet mulighed for omlægning af veje og parkeringspladser.

Område 3, der omfatter arealet langs kysten, er som hidtil udlagt til offentlige rekreative formål. Områdets sydlige del udvides med en del af Daloons ubebyggede areal, der fremover sikres mod bebyggelse. Adgangen langs kysten forbedres med anlæg af en mindst 5 m bred gangsti. Det er foreslået, at der på længere sigt etableres en badestrand ved tilførsel af sand og anlæg af hofder og badebroer. Den gamle søbadeanstalt fjernes i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i område 1, men det er foreslået, at der opføres en ny badeanstalt, der er skubbet ud i vandet.

Område 4, der omfatter færgehavnen, skal fortsat anvendes til færgehavn med opmarchplads. Området bliver mindre end hidtil, og der bliver ikke længere plads til parkeringspladser. Parkering i forbindelse med færgerejser må fremover foregå på Havnepladsen.

Område 5, der omfatter den nordvestlige del af Havnepladsen, er fortsat udlagt til havneformål i forbindelse med Ndr. bassin og Sdr. bassin, og der sker med lokalplanen ingen ændringer i områdets anvendelse til disse formål. Men lokalplanen giver mulighed for en omlægning af veje og parkeringspladser. Det er et mål at få flyttet grillbaren væk fra området, således at der kan føres en promenade igennem langs havnebassinerne, og således at udsigten fra Brogade ud over havnen frilægges.

Trafikplan

I forbindelse med udarbejdelsen af programmet for områdefornyelse i Rudkøbing Midtby blev der vedtaget en trafikplan, der bl.a. medfører, at trafikken fra Havnegade til Havnepladsen føres nord om den gamle toldbygning.

Denne plan er lagt til grund for en ny gennemarbejdet trafikplan for Havnepladsen. Formålet med den nye plan er at binde havnen og byen bedre sammen ved at fredeliggøre de centrale arealer ud for Brogade m.m. og ved at dæmpe trafikhastigheden på Havnepladsen.

Trafikafviklingen ændres således, at den gennemkørende trafik fra Havnegade ledes nord om den gamle toldbygning ud mod Ndr. bassin, og derfra langs havnebassinerne til Brogades forlængelse og til Bellevues udmundning. Parkeringspladserne samles på pladsen mellem den nye vejføring og byfronten. Mellem den nye vejføring og havnebassinerne udlægges et min. 10 m bredt areal til havnepromenade og opholdareal.

Bygningsbevaring

4 bygninger er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige. Det er færgehavnens ventesal, den gamle havnefogedbygning, den gamle toldbygning og havnekiosken. De fire bygninger var også udpeget som bevaringsværdige i lokalplan nr. 59.

Bevaringsbestemmelserne medfører, at bygningerne ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres medmindre Byrådet giver tilladelse hertil.

Andre forhold

Lokalplanen omfatter ikke de under område 3 omtalte anlæg på søterritoriet ud for kysten. Der er således ikke taget stilling til den endelige udformning og placering af høfder, badebroer og en ny søbadeanstalt. De anlæg, der er vist på kortbilag 3, har således udelukkende en illustrativ karakter, og angivelsen har ikke bindende karakter for anlæggenes placering og udformning.

Der er med lokalplanen derfor heller ikke opnået godkendelse af anlæggene fra andre offentlige myndigheder, f.eks. Kystdirektoratet. Hvis det bliver aktuelt at anlægge nogle af anlæggene, skal de derfor søges godkendt til den tid.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001-2013

Lokalplanområdet ligger i Rudkøbing, der er udpeget som bymønsterby i regionplanen, og lokalplanområdet ligger i et eksisterende byzoneområde.

Kommuneplan 2001

Hovedstruktur

Rudkøbing Havn er sammen med Rudkøbing Bymidte udpeget som områder for byomdannelse og –fornyelse. Det er målet at videreføre initiativerne til byomdannelse og fornyelse i samspil med bevaring af de historiske by- og bygningsmiljøer og en generel forskønnelse af områderne. Målet er fornyelse og forbedring af de fysiske rammer for beboere og brugere, og at tilføre nye aktiviteter til bygninger og arealer, der er blevet overflødige i forhold til den hidtidige anvendelse. På havnen er det også målet at opnå en bedre udnyttelse af de rekreative muligheder, som havnen rummer for turister og for kommunens borgere.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet omfatter en del af kommuneplanens område 1.B.1, 1.D.1, 1.E.1, 1.H.2 og 1.G.1 samt hele område 1.H.3.

Rammebestemmelser for område 1.B.1 Rue kvarterer

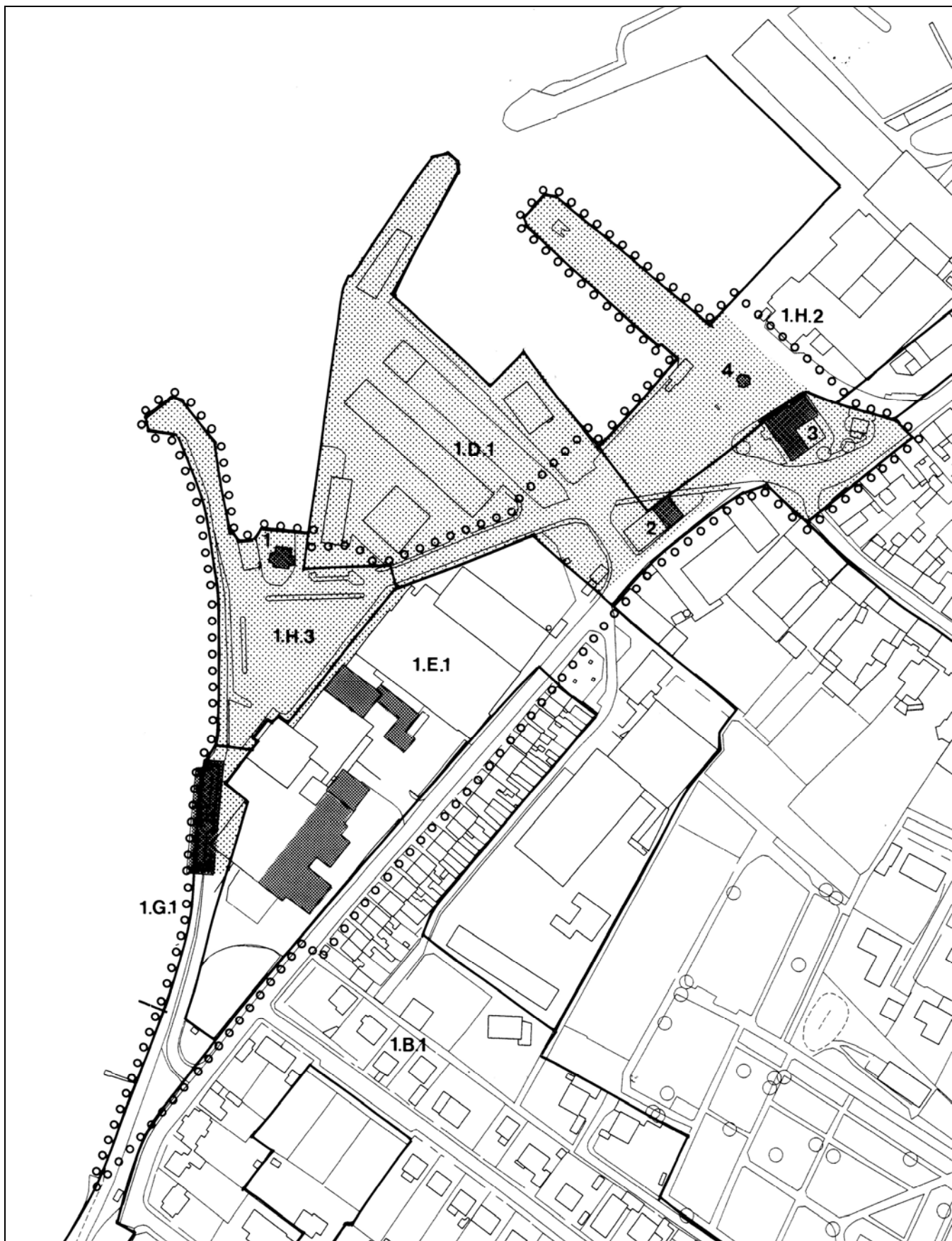
- Fremtidig anvendelse boligformål.
- Åben-lav bebyggelse med mulighed for tæt-lav bebyggelse.
- Bebyggelsesprocent maks. 25 for den enkelte ejendom og 30 for et delområde.
- Maks. 1½ etage og bygningshøjden maks. 8,5 m.
- Min. 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig og 1½ pr. tæt-lav bolig.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.
- Den sammenhængende bebyggelse langs Bellevue m.m. skal bevares.
- Området er beliggende i byzone.

Rammebestemmelser for område 1.D.1 Havnepladsen

- Fremtidig anvendelse bolig- og erhvervsformål.
- Bebyggelse skal udgøre en helhed, der harmonerer med havnemiljøet og de bevaringsværdige bygninger.
- Etagearealet må ikke overstige 7.000 m².
- Maks. 3½ etage og bygningshøjden maks. 17,5 m.
- Min. 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 pr. 40 m² erhverv og offentlige formål.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.
- Bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplan nr. 59.
- Området er beliggende i byzone.

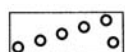
Rammebestemmelser for område 1.E.1 Bellevue

- Fremtidig anvendelse erhvervsformål. Kun virksomheder i miljøklasse 1-3 samt butikker med særligt pladskrævende varer.

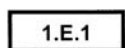


Lokalplanens forhold til anden planlægning

Mål 1: 2.500



Lokalplanområde



Kommuneplan 2001: Rammeområde



Lokalplan nr. 59



SAVE-registrerede bygninger

- Bebyggelsen skal udgøre en helhed, der harmonerer med havnemiljøet og bevaringsværdige bygninger.
- Bebyggelsesprocent maks. 50, og rumfanget af bygninger maks. 3 m³ pr. m² grundareal.
- Maks. 2 etager og bygningshøjden maks. 8,5 m. Kan fraviges for enkelte bygningsdele.
- Min. 1 parkeringspladser pr. 25 m² butiksareal og min. 1 pr. 50 m² erhvervsareal i øvrigt.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.
- Passende afskærmende beplantning mod kirkegården skal fastholdes.
- Pakhuset på matr. nr. 374 er udpeget som bevaringsværdigt.
- Området er beliggende i byzone.

Rammebestemmelser for område 1.H.2 Trafikhavnen

- Fremtidig anvendelse havneformål og havnerelaterede erhvervsvirksomheder.
- Bortset fra erstatningsbyggeri, må der kun opføres ny bebyggelse på opfyldte arealer langs Ndr. Mole.
- Bebyggelsesprocent maks. 35 for området som helhed.
- Maks. 13 m bygningshøjde.
- Havnepladsen er udlagt som offentlig parkeringsplads.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.
- Bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplan nr. 59.
- Området er beliggende i byzone.

Rammebestemmelser for område 1.H.3 Færgehavnen

- Fremtidig anvendelse havneformål.
- Der må kun opføres teknikbygninger til færgehavnen.
- Maks. 1 etage.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.
- Bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplan nr. 59.
- Området er beliggende i byzone.

Rammebestemmelser for område 1.G.1 Bellevue

- Fremtidig anvendelse rekreative formål.
- Der må kun opføres småbygninger til områdets drift.
- Maks. 1 etage og bygningshøjde maks. 2,5 m.
- Søbadeanstalten udpeget som bevaringsværdig i lokalplan nr. 59.
- Den nordlige del er beliggende i byzone, den sydlige del i landzone.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, men lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelser for område 1.D.1, 1.E.1, 1.H.3 og 1.G.1. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2001, som indgår i redegørelsesdelen på side 20.

Med tillægget oprettes et nyt område 1.D.3 til blandet bolig- og erhvervsformål, der omfatter en del af område 1.D.1, 1.E.1, 1.H.3 og 1.G.1.

Afgrænsningen af område 1.H.3 ændres, idet opmarcharealet bliver mindre.

Afgrænsningen af område 1.G.1 ændres. Der foretages endvidere en mindre konsekvensrettelser af rammebestemmelser for beskyttelse af kulturmiljø og natur.

Forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget og lokalplanen er der i henhold til planlovens § 23 c indkaldt ideer og forslag til planlægningsarbejdet. Indkaldelsen skete ved offentlig bekendtgørelse i Øboen den 16. august 2005, og der var fastsat en frist indtil den 30. august 2005 til at afgive ideer og forslag.

Lokalplan nr. 59

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 59, der fastlægger bestemmelser for områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål m.m., havneformål og rekreative formål.

Lokalplan nr. 59 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplan nr. 80, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen.

I henhold til planlovens § 11 a, stk. 4, skal kommunen i forbindelse med revision af kommuneplanen for de kystnære dele af kystzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på,

1. at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
2. at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
3. at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
4. at offentligheden sikres adgang til kysten.

I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der i redegørelsesdelen til en lokalplan for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2001 og lokalplan nr. 80 lagt vægt på, at bebyggelsens struktur har tydelige referencer til det historiske og bevaringsværdige bygningsmiljø i Rudkøbing bymidte og på havnen, således at den nye bebyggelse fremtræder som en tilføjelse til helheden og ikke som en løsrevet og fremmedartet bebyggelse.

Det har været en forudsætning for planlægningen, at færgehavnen fortsat skal fungere med uændrede driftsforhold. Et af kravene til

planlægningen har været at fastholde den hidtidige placering af opmarchpladsen, og at sikre gode forhold for trafik til og fra færgelejerne.

Offentlighedens adgang til kysten forbedres med den nye planlægning. Der anlægges en ny promenade langs kysten, og ved færgehavnen er der mulighed for at anlægge en trappe eller lign. langs kysten med opholdsmuligheder og med adgang til en ny søbadeanstalt. Der anlægges flere stiforbindelser fra Bellevue til kysten, og udsigtsoplevelserne fra Badestien, Teglbakken og Strandbakken bevares.

Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen mellem Bellevue og kysten forøges fra ca. 9.290 m² etageareal til ca. 10.900 m² etageareal. Forøgelsen skyldes først og fremmest, at en del af den hidtidige opmarchplads til færgehavnen inddrages til bebyggelse.

Der bliver ikke mulighed for at forøge områdets maksimale bebyggelseshøjde. Den højeste bygning har hidtil været Daloons kontorbygning med en højde på 12,5 m. Den øvrige del af bebyggelsen har en højde på op til 8 m. Lokalplanen giver mulighed for, at en stor del af den nye bebyggelse kan opføres med en højde på 10,5 m, mens den øvrige del må opføres med en højde op til 8,5 m.

Den planlagte bebyggelse mellem Bellevue og kysten er visualiseret i bilagsdelen, der følger efter lokalplanbestemmelserne.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser op til EF-fuglebeskyttelsesområde 71 og Ramsarområde 17, der omfatter øhavet mellem Langeland, Tåsinge og Ærø.

Den planlagte bebyggelse og de planlagte anlæg berører ikke beskyttelsesområdet. Hvis det senere besluttet at etablere nye høfder, badebroer og søbadeanlæg i den kystnære del af beskyttelsesområdet, skal disse anlæg søges godkendt særskilt.

Beskyttelse af kulturmiljøer

Bygninger

I forbindelse med SAVE-registreringen af bevaringsværdier på Langeland, som blev gennemført i 2002, er bevaringsværdien vurderet for 7 bygninger/bygningsanlæg i lokalplanområdet, jf. oversigtskortet på side 9. Det er bebyggelse på Havnepladsen, en del af Daloons bebyggelse og søbadeanstalten.

På baggrund af SAVE-registreringen er der optaget bestemmelser om bevaring af følgende bygninger (numrene henviser til oversigtskort på side 9):

1. Havnepladsen 1: Høj bevaringsværdi – karakter 1.
Færgehavnens ventesal. Opført i 1927
2. Havnepladsen 2: Høj bevaringsværdi – karakter 3.
Den gl. havnefodbygning. Opført i 1894.



Havnepladsen 1
Færgehavnens ventesal



Havnepladsen 2
Den gl. havnefogedbygning



Havnepladsen 4
Den gl. toldbygning



Havnepladsen 15
Havnekiosken

3. Havnepladsen 4: Høj bevaringsværdi – karakter 2.
Den gl. toldbygning. Opført i 1892.
4. Havnepladsen 15: Høj bevaringsværdi – karakter 3.
Havnekiosken. Opført i 1914.

Det medfører, at bygningerne ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Bygningerne blev også udpeget som bevaringsværdige i lokalplan nr. 59, og de hidtil gældende bevaringsbestemmelser videreføres.

Der er ikke optaget bestemmelser om bevaring af Dalloons bebyggelse eller søbadeanstalten, idet byrådet har besluttet at give nedrivningstilladelse til denne bebyggelse.

Trafikplan

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes af kommunevejene Havnegade, Havnepladsen, og Bellevue.

Havnegade og Havnepladsen er i Kommuneplan 2001 klassificeret som primære trafikveje.

Bellevue er klassificeret som lokalvej, og giver adgang til boligområdet på Rue Banke.

Lokalplanen giver mulighed for, at trafikken på Havnepladsen kan omlægges, og for at færgehavnens parkeringspladser flyttes.

Stier

Der er i Kommuneplan 2001 udlagt en rekreativ sti gennem lokalplanområdet langs kysten. Stien er en del af et sammenhængende rekreativt stinet.

Der er udlagt areal til stien i lokalplanen.

Kollektiv trafik

Færgehavnen er et knudepunkt for den kollektive trafik.

Foruden færgeforbindelserne til Marstal og Strynø er der forbindelse til Svendborg, Lohals og Bagenkop med den regionale bustrafik, og forbindelse til resten af kommunen med den lokale bustrafik.

Færgehavnens funktioner fastholdes uændret, og lokalplanen sikrer, at der fortsat er adgang for busserne til færgelejerne.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2000-2004. Spildevandet føres til Rudkøbing Centrale Renseanlæg.

Området er kloakeret med fællesledning for regn- og spildevand, men området skal forberedes til separering af spildevand og regn-

vand. Der kan herunder gives tilladelse til, at regnvand afledes til nedsivning på egen grund.

Det påregnes, at kloakbygværket ved Bellevues udmunding i Havnepladsen forbliver uændret, og der er ikke udlagt areal til udvidelse af anlægget.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 1994-2000. Området forsynes med drikkevand fra Rudkøbing Vandværk.

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser i området.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet indgår i Rudkøbing Varmeværks forsyningsområde for fjernvarme. Der er som følge heraf forbud mod elopvarmning og opsætning af solfangere i området.

Der er ikke fastlagt generel tilslutningspligt til fjernvarme, men for at fremme tilslutningen til fjernvarme er der i lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser fastsat bestemmelse om, at ny bebyggelse ved ibrugtagning skal være tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Ved ny bebyggelse forstås også eksisterende bebyggelse, der efter omfattende ombygning overgår til ændret anvendelse.

Antenneanlæg

Det er i henhold til retningslinierne for Tv-antenners og kabeltv i Kommuneplan 2001, Hovedstruktur et mål at minimere den visuelle forurening af bymiljøer og landskaber med Tv-antenners, herunder parabolantenners. Det er derfor Byrådets ønske, at kabeltv operatører udbygger kabeltv-nettet, således at alle husstande i Rudkøbing og andre større bebyggelser får tilslutningsmuligheder.

Der er mulighed for tilslutning til kabeltv-nettet i området. Der er derfor optaget bestemmelse i lokalplanen om, at der med undtagelse af parabolantenners, ikke må opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v. Der er endvidere optaget bestemmelser om, at ny bebyggelse ved ibrugtagning skal være tilsluttet kabel-tv. Ved ny bebyggelse forstås også eksisterende bebyggelse, der efter omfattende ombygning overgår til ændret anvendelse.

Miljøredegørelse for Rudkøbing Havn

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget har COWI udarbejdet en miljøredegørelse, der belyser de eksisterende miljøpåvirkninger, som lokalplanens område 1 udsættes for fra omgivelserne. Der er ikke redegjort nærmere for miljøpåvirkningen af område 2, 3, 4 og 5, idet der ikke er planlagt ny anvendelse og bebyggelse i disse områder.

Virksomheden Daloon lukkede som tidligere omtalt sin afdeling på Rudkøbing Havn i begyndelsen af 2005. Der er desuden en forventning om, at virksomheden STM Vinduer på kortere eller længere sigt også lukker sin afdeling på havnen.

Miljøredegørelsen omfatter følgende virksomheder og aktiviteter inden for og uden for lokalplanområdet:

- STM Vinduer A/S
- Alfred Nielsen A/S, tømmerhandel og byggemarked
- Østsjællands Andels A/S, korn- og foderstofforretning
- Rudkøbing Havn
- Færgetrafikken til Marstal og Strynø
- Vejtrafik

Redegørelsen omfatter desuden jordforurening inden for lokalplanområdet.

Redegørelsens hovedkonklusioner er sammenfattet efterfølgende, mens en detaljeret gennemgang af undersøgelsen og resultaterne kan ses i COWI's redegørelse (Miljøredegørelse for Rudkøbing Havn, COWI A/S august 2005).

Virksomhedsstøj

Ved vurdering af støjbelastningen fra virksomheder m.v. er det forudsat, at lokalplanens område 2 udlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for disse områder er i forslaget til Regionplan 2005 angivet til:

mandag-fredag kl. 07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00:	55 dB(A)
mandag-fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 og søndag kl. 07.00-22.00:	45 dB(A)
alle dage kl. 22.00-07.00:	40 dB(A)

Det er vurderet, at aktiviteterne hos Østsjællands Andels A/S og havneaktiviteterne overholder de gældende grænseværdier. Ligeledes vurderes der heller ikke at være problemer for Alfred Nielsen A/S.

Men det vurderes, at STM Vinduer A/S næppe kan overholde grænseværdierne i forhold til det planlagte bolig- og erhvervsområde umiddelbart syd for virksomheden. Det kan således blive aktuelt at stille krav om støjdæmpende foranstaltninger hos virksomheden.

Emissioner til luften

Det vurderes, at virksomhedernes emissioner til luften generelt ligger på et acceptabelt niveau.

De diffuse emissioner fra Østsjællands Andel A/S og fra losning og lastning af skibe i trafikhavnen vurderes at være på et acceptabelt niveau, og forventes kun sjældent at påvirke lokalplanområdet.

Der vurderes i forbindelse med færgedriften ikke at fremkomme emissioner af støv eller stoffer i luften, der vil kunne give anledning til væsentlige gener. I visse vindretninger kan det dog ikke udelukkes, at færgerne vil kunne give anledning til nogen lugtgene.

Med hensyn til STM Vinduer A/S vurderes det at kunne blive et problem for virksomheden at overholde B-værdien for visse indholdsstoffer i malingen, der anvendes i virksomhedens sprøjtevæg. Det vurderes derfor at være nødvendigt at foretage målinger på afkastet, og på dette grundlag at vurdere om afkasthøjden skal hæves.

Trafikstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 59 for bolig- og erhvervsbebyggelsen ved Sdr. Bassin blev støjbelastningen fra vejtrafikken på Havnepladsen beregnet til 41 dB(A).

På baggrund af nye oplysninger om trafikken til havnens virksomheder og til færgehavnen og en tælling af trafikken i Havnegade er det vurderet, at trafikbelastningen ikke er blevet større i de forløbne år. Der vil således ikke være støjgener fra vejtrafikken set i forhold til den gældende grænseværdi på 55 dB(A) for vejtrafikstøj i boligområder.

Jordforurening

Lokalplanens område 1, 3 og 4 er etableret ved opfyld med sand i 1925/26. Der er i sandsynligvis ikke tilført forurenede jord. Men det må antages, at der i den nordlige del og på en del af færgehavnens opmarchareal er sket opfyld med lossepladsaffald.

Der er derudover en potentiel risiko for jordforurening fra tidligere og nuværende virksomheder på Daloons og STM Vinduers ejendomme. På Daloons ejendom er der registreret tre nedgravede olieranke, og der er lokaliseret flere steder, hvor der er foregået uforsigtig håndtering af petrokemisk olie og kemikalier. Der er endnu ikke foretaget en registrering af STM Vinduers ejendom.

På det offentlige areal nord for de to virksomheder er der risiko for forurening fra en gammel olierørledning, der har transporteret olie og benzin fra Sdr. Mole til et nu nedlagt depot bag Bellevue.

På den del af Havnepladsen, der ligger inden for matr. nr. 386a, er der registreret jordforurening på vidensniveau 1.

Miljøvurdering af lokalplan nr. 80 og kommuneplantillæg nr. 6

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af en plan eller et program kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg har COWI udført en screening af planernes indvirkning på miljøet. Screeningens resultater kan sammenfattes i følgende konklusioner:

Det vurderes at de væsentligste miljøpåvirkninger er:

- Midlertidige gener i forbindelse med anlægsarbejder.
- Mulige effekter af jord- og grundvandsforurening.
- Mulige overskridelse af luft- og støjgrænser fra STM Vinduer A/S i lokalplanområdet.

- Udsigt fra boliger øst for lokalplanområdets sydlige del.

Gener i forbindelse med anlægsarbejder og effekter af jord- og grundvandsforurening kan imødegås i forbindelse med projektplanlægningen og byggemodningen af området.

Evt. problemer i forhold til luftforurening fra STM Vinduer kan løses via det normale tilsynsarbejde fra Miljøcenter Fyn og evt. påbud om reduktion af luftforureningen. Problemer i forhold til støjgrænserne kan evt. løses via dispensation efter planlovens § 15a, fordi der er tale om et byomdannelsesområde.

Problemet med udsigt er af permanent karakter og kan evt. forhandles med de pågældende beboere ved eventuel indsigelse mod lokalplanforslaget.

Det vurderes ikke, at der er andre mere permanente, væsentlige miljøpåvirkninger af lokalplanen, og der skønnes derfor ikke at være grundlag for at udføre en Miljøvurdering ud over det allerede udførte arbejde og de undersøgelser der er nødvendige jf. jordforureningsloven.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke udføres en miljøvurdering.

Screeningen er offentliggjort samtidigt med forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg og kan ses i COWI's notat af 27. september 2005 vedr. screening i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter jordforureningsloven

Idet der er en risiko for jordforurening inden for lokalplanområdet, skal der gøres opmærksom på følgende regler i medfør af jordforureningsloven:

Hvis der under bygge- og jordarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet standses, og der skal ske anmeldelse til Rudkøbing Kommune, som videregiver anmeldelsen til Fyns Amt. Herefter vurderer amtet, om forureningen er omfattet af jordforureningsloven, og dermed kræver tilladelse fra amtet inden byggeriet fortsætter.

Hvis der registreres jordforurening i området efter lokalplanens vedtagelse, kræver byggeri, terrænregulering eller ændret arealanvendelse særlig tilladelse fra Fyns Amt, der bl.a. vurderer om den ønskede anvendelse medfører øget risiko for sundhed eller miljø.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan for gribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. En byggetil ladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. september 2006 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 19. september 2007.

Lokalplanens retsvirkninger

- 1.** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 2.** Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 3.** I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 4.** Lokalplanen indeholder i § 6.1 bestemmelse om, at bebyggelse i lokalplanområdet ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse omstændigheder forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.
- 5.** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.
- 6.** Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2001

Rammer for lokalplanlægning

Med kommuneplantillæg nr. 6 oprettes et nyt område 1.D.3, der omfatter en del af område 1.D.1, 1.E.1, 1.H.3 og 1.G.1, og der fastsættes nye rammebestemmelser for området.

Afgrænsningen af område 1.H.3 og område 1.G.1 ændres. Desuden foretages for område 1.G.1 mindre ændringer i rammebestemmelserne.

Områdeafgrænsningen i Kommuneplan 2001 og den ændrede afgrænsning fremgår af plankortene på modstående side.

Område 1.D.3 Bellevue

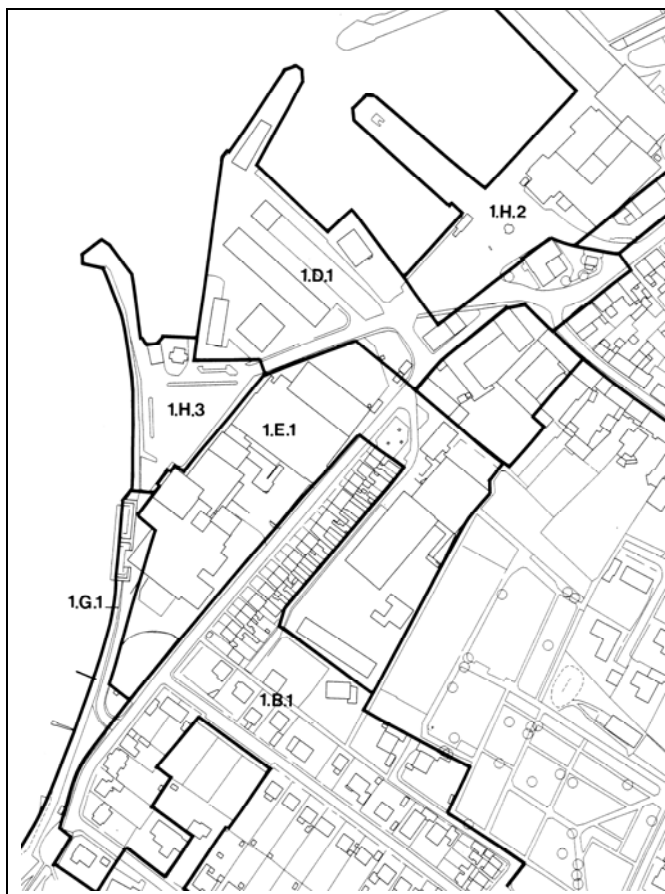
Der fastsættes følgende rammebestemmelser for område 1.D.3

Fremtidig anvendelse	Bolig- og erhvervsformål: Boliger, erhvervsvirksomheder i miljøklasse 1-2, offentlige formål, rekreative formål og butikker med særligt pladskrævende varer.
Bebyggelsens art og ydre fremtræden	Bebyggelsen skal udgøre en helhed, der er præget af Rudkøbings stramme og enkle bebyggelsesstruktur og skalaforhold, således at bebyggelsen opleves som en afrunding af det historiske og bevaringsværdige bygningsmiljø.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent maks. 70 for området som helhed eller for et delområde.
Bebyggelsens etageantal og højde	Maks. 2½ etager. Maks. 10,5 m bygningshøjde.
Veje, stier og parkering	Parkeringspladser: Min. 1 pr. bolig. Min. 1 pr. 40 m ² etageareal til erhverv og offentlige formål.
Kollektiv forsyning og tekniske anlæg	Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning fra Rudkøbing Varmeværk. Forbud mod el opvarmning og opsætning af solfangere
Beskyttelse af kulturmiljø og natur	Ubrudte arealer i forlængelse af Badestien og Teglbakken skal friholdes for bebyggelse og anlæg, således at udsigtsoplevelser fastholdes.
Zoneforhold	Byzone.

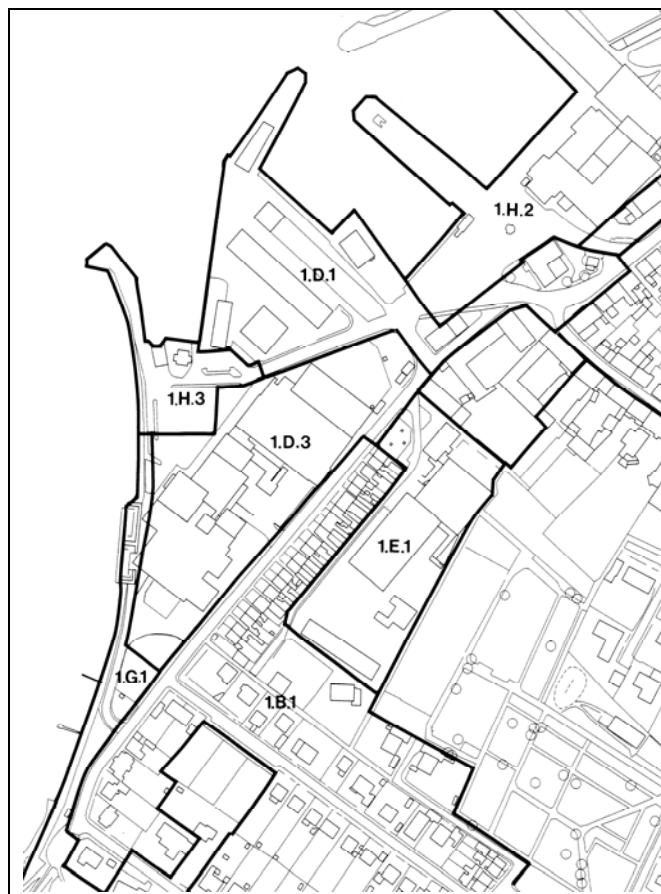
Område 1.G.1 Bellevue

Der fastsættes følgende ændrede rammebestemmelse for område 1.G.1, idet de øvrige rammebestemmelser forbliver uændrede.

Beskyttelse af kulturmiljø og natur	Del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinje. Naturværdien skal beskyttes.
--	---



Kommuneplan 2001:
Område 1.B.1, 1.D.1, 1.E.1, 1.H.2 1.H.3 og 1.G.1



Tillæg nr. 6:
Område 1.B.1, 1.D.1, 1.D.3, 1.E.1, 1.H.2, 1.H.3 og 1.G.1

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 80

for område til bolig- og erhvervsformål ved Bellevue

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål,

at give mulighed for, at et gammelt erhvervsområde kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde,

at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelse, der tilsigter, at bebyggelsens struktur og ydre fremtræden har tydelige referencer til det historiske bygningsmiljø i bymidten og på havnen.

at sikre bevaringen af bygninger med bevaringsværdi,

at fastlægge en trafikplan, der fredeliggør Havnepladsen og styrker sammenhængen mellem bymidten og havnen,

at sikre offentligheden adgang til kysten og mulighed for ophold og færden langs hele kyststrækningen, og

at udbygge områdets rekreative kvaliteter.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Rudkøbing Bygrunde.

Matr. nr.: 254, 256b, del af 386a, 386p, 386t og 387.

Samt umatrikulerede vejarealer.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 19. juli 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Området er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 1 og 2 opdelt i 5 delområder: 1, 2, 3, 4 og 5.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Område 1 og 2

- 3.1 Lokalplanens område 1 og 2 må kun anvendes til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål.
- 3.2 Bebyggelse må opføres som tæt-lav bebyggelse og som etagebebyggelse.
- 3.3 Anvendelsen af bebyggelse og anlæg til erhvervsformål og offentlige formål må omfatte administration, liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed, håndværkspræget servicevirksomhed, butikker til betjening af områdets aktiviteter (ikke dagligvarebutikker), fritids- og kulturaktiviteter, undervisningsvirksomhed og lignende virksomhed, der kan indpasses uden genevirkninger for områdets anvendelse til boligformål.

Det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker må ikke overstige 250 m², og det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1.000 m².

- 3.4 Uanset bestemmelserne i § 3.3 må der i eksisterende bygninger på matr. nr. 386p indrettes en byggevareforretning med et bruttoetageareal på op til 1.500 m². Der må i givet fald ikke opføres boliger på ejendommen.
- 3.5 Der må i øvrigt drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder på betingelse af,
at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, jf. § 5.6, og at erhvervsetagearealet normalt højst udgør 1/3 af det totale etageareal. Såfremt en del af kælderen anvendes til erhverv, skal denne del medregnes i det totale etageareal.

Område 3

- 3.6 Lokalplanens område 3 må kun anvendes til offentlige rekreative formål med gangsti, badestrand, badebroer og søbadeanstalt.

Område 4

- 3.7 Område 4 må kun anvendes til havneformål med færgehavn og tilhørende servicebygning med ventesal samt opmarch- og parkeringsarealer.
- 3.8 Den eksisterende servicebygning med ventesal må også anvendes til publikumsorienteret virksomhed som café og iskiosk.

- Område 5*
- 3.9 Område 5 må kun anvendes til havneformål og tilhørende servicebygninger samt parkeringsarealer.
- 3.10 Midtermolen må kun anvendes til losning og lastning af stykgods og emballeret gods fra skibe i Ndr. bassin og til anløb af både til fritids-, turisme og undervisningsformål m.v.
- 3.11 Kajanlægget ved Sdr. Bassin må kun anvendes til anløb af både til fritids-, turisme og undervisningsformål m.v.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Som led i lokalplanens realisering må der foretages udstykning af arealer til bebyggelse, parkeringspladser og andre trafikarealer samt udendørs opholds- og oplagsarealer.
- 4.2 Der må udstykkes parceller som sokkelgrunde med et grundareal, der er mindre end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af Havnegade, Havnepladsen og Bellevue.
- 5.2 Til *område 1* må der kun etableres adgang for biltrafik fra Bellevue, og der må kun etableres de på kortbilag 2 viste overkørsler.
- 5.3 Havnegade og Havnepladsen må omlægges efter de på kortbilag 2 viste principper og arealudlæg.
- 5.4 Der udlægges arealer i en bredde af min. 5 m til den på kortbilag 2 viste offentlige gangsti langs kysten og Sdr. Bassin.
- 5.5 Der udlægges arealer til omlægning og nyanlæg af offentlige parkeringspladser for personbiler og turistbusser som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Inden for *område 1* skal der ved ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 40 m² etageareal til erhvervsformål og offentlige formål.

Halvdelen af parkeringspladserne til boliger må medregnes i udlægget af parkeringspladser til erhvervsformål og offentlige formål, således at en del af parkeringspladserne dobbeltudnyttes.

Parkeringspladserne må kun anlægges inden for de på kortbilag 2 viste arealer til parkeringspladser i område 1.

- 5.7 Inden for lokalplanområdet må der med undtagelse af turistbusser (jf. § 5.5) ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg). Bestemmelsen gælder for hele området, dvs. også for kommuneveje og private fællesveje.
- 5.8 Ved projektering af adgangs- og fællesarealer skal der tages hensyn til Dansk Ingeniørforenings anvisning for planlægning af udendørs områder med henblik på handicappedes færden, DS/R 450.

§ 6 Bevaring af eksisterende bebyggelse og belægning

- 6.1 De på kortbilag 2 angivne bygninger udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.
- 6.2 Ved renovering af bygningernes ydre skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye vinduer og yderdøre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygningen som helhed.
- 6.3 Erstatningsbyggeri for bevaringsværdige bygninger, der ødelægges ved brand eller anden hændelse, må opføres i samme omfang, placering og højde som den nuværende bygning.

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

Område 1

- 7.1 Inden for område 1 må ny bebyggelse kun opføres som tæt-lav bebyggelse eller som etagebebyggelse inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter mærket A, B og C.
- Mindre bygningsfremspring og trappetårne m.v. må overskride byggefelternes afgrænsning.
- 7.2 Udhuse til renovation og cykler m.v. må efter en samlet plan, der er godkendt af kommunen, opføres uden for byggefelterne.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom og område 1 som helhed ikke overstige 70.
- 7.4 Bebyggelsen må kun opføres med følgende etage- og bygningshøjde:
- | | |
|----------------|---|
| A byggefelter: | Maks. 2 etager med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde maks. 10,5 m.
Facadehøjde min. 2,2 m og maks. 6,0 m. |
| B byggefelter: | De 5 sydligste huse med gavlen ud mod vandet, må dog kun opføres med en bygningshøjde på max. 8,5 m
Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde maks. 8,5 m.
Facadehøjde min. 2,2 m og maks. 3,0 m. |

C byggefelter: Maks. 1 etage.
Bygningshøjde maks. 6,0 m.
Facadehøjde min. 2,2 m og maks. 3,0 m.

Højderne måles fra terræn eller fra et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan.

7.5 Tage må kun udføres som symmetriske heltage og med taghældning fra 45° til 55°.

7.6 Tage i C byggefelter og på udhuse må udføres med ensidig taghældning og med mindre taghældning end 45°.

Område 2

7.7 Inden for område 2 må der ikke opføres ny bebyggelse.

Område 3

7.8 Inden for område 3 må der ikke opføres bebyggelse, bortset fra landfæste for en søbadeanstalt, der opføres ud for kysten i den sydlige del.

Område 4

7.9 Inden for område 4 må der ikke opføres ny bebyggelse bortset fra teknikbygninger, der er nødvendige for færgehavnens drift.

7.10 Teknikbygninger må ikke opføres med et større bebygget areal end 10 m², og bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m.

Område 5

7.11 Inden for område 5 må der ikke opføres ny bebyggelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Område 1

8.1 Inden for område 1 må ny bebyggelse kun udføres således, at der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Bebyggelsens struktur, hovedform, materialer og farvesætning må kun udføres således, at bebyggelsen får tydelige referencer til den historiske bebyggelse i Rudkøbing bymidte og på havnen, herunder bebyggelsen langs Bellevues østside.

8.2 Udvendige bygningssider må kun fremstå som muret byggeri med blank mur eller pudsede eller vandskurede murflader.

Mindre facadepartier og udhuse må beklædes med træ.

8.3 Blank mur må kun udføres med røde teglsten.

8.4 Pudsede og vandskurede murflader må kun kalkes eller males med lyse og lette farver i den klassiske jordfarveska-

la, herunder hvid, gråtoner¹.

8.5 Træværk, herunder facadepartier, udhuse, vinduer og udvendige døre, må kun males i farver der er afstemt med bebyggelsens farvesætning i øvrigt.

8.6 Tage må kun beklædes med rød vingetegl.

På mindre bygningsdele som kviste og lign. og på udhuse kan tillades beklædning med andre materialer, f.eks. tagpap med listedækning og zink

Område 1-5

8.7 Inden for hele lokalplanområdet må skilte og reklamer m.v. kun opsættes med kommunens tilladelse. Der er forbud mod opsætning af solfangere.

8.8 Reklameskilte for private og offentlige virksomheder må som hovedregel kun udføres som facadeplanskilte, der er tilpasset bygningens størrelse og arkitektur, og de må ikke få karakter af facadebeklædning. De må ikke opsættes på tagflader, og de må ikke udføres som lysskilte med indvendig belysning, men må eventuelt belyses af diskret placerede spotlamper.

8.9 Henvisningsskilte og informationstavler må opsættes på fritstående galger med en maks. højde på 1,5 m og en maks. bredde på 2 m.

8.10 I forbindelse med indretning af en byggevareforretning på matr. nr. 386p, jf. § 3.4, må der ved ejendommens indkørsel opsættes et fritstående skilt med en maks. højde på 1,5 m og en maks. bredde på 2,0 m. Skiltet må ikke udføres som lysskilt med indvendig belysning, men må evt. belyses af diskret placerede spotlamper.

Der må på ejendommen ikke opsættes flagstænger til eller flages med reklame- og firmaflag.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 De ubebyggede arealer må kun anlægges i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2 og 3. Befæstelse og beplantning i et delområde må kun udføres efter et af kommunen godkendt projekt, der er afstemt med en helhedsplan for lokalplanområdet.

9.2 Befæstelse af arealer skal fortrinsvis udføres med faste belægninger, som er typiske for havnearealer. Inden for *område 1 og 3* kan befæstelse af opholdsarealer og stier desuden udføres med grus og græs.

¹ Der henvises til Raadvad Centerets farvekort over 24 klassiske pigmenter og farver til facader eller til farvekort over indfarvede kalkprodukter fra f.eks. Skandinavisk Jura-Kalk.

- 9.3 Beplantning må som hovedregel kun udføres med lave vækster i afgrænsede bede. Træer må fortrinsvis kun plantes som visuel afskærmning.
- 9.4 Inden for *område 1* må der omkring den enkelte boligs udendørs opholdsareal etableres hegn efter et fælles regelsæt, der er godkendt af kommunen.
- 9.5 Inden for *område 1* må der i vejskel langs Bellevue mellem indkørslerne etableres ens faste hegn i form af stakitter, mure eller stendiger. Hegnene må tilplantes og opføres i en højde af op til 1,00 m.
- 9.6 Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares.
- Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunens særlige tilladelse.
- 9.7 Inden for *område 1, 2 og 3* må udendørs oplagring ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, lastvogne, uindregistrerede biler og uindregistrerede campingvogne. Dog er det på privat ejendom tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod.
- 9.8 I forbindelse med indretning af en byggevareforretning på matr. nr. 386p, jf. § 3.4, må der på ejendommens ubebyggede arealer nord for den eksisterende bebyggelse etableres udendørs udstilling af de varer, der forhandles i forretningen.
- Udendørs oplag af varer og materialer og opstilling af affaldscontainere m.v. må kun finde sted på betingelse af, at det ved afskærmning og befæstelse sikres, at oplag og containere ikke virker skæmmende fra naboejendomme eller vej.
- 9.9 Inden for *område 4 og 5*, herunder bl.a. midtermolen, må længerevarende oplag ikke finde sted, og der må kun i særlige tilfælde og kun med byrådets tilladelse være oplag af løst, uemballeret gods.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Med landfæste i *område 3 og 4* må der ud fra kysten anlægges bølgebrydere, badebroer og en søbadeanstalt som illustreret på kortbilag 3.
- 10.1 Elledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 10.2 Belysning af udendørs arealer skal godkendes af byrådet, og må ikke placeres og udføres således, at den kan give genevirkninger for skibstrafikkens orientering efter ledefyr placeret på havnearealet.

Belysning af lokalveje, parkeringspladser, stier og fælles opholdsarealer må kun udføres som park- og pullertbelysning.

Belysning af trafikveje, opmarcharealer, arbejdsarealer o. lign. må også udføres som højsiddende vej- og pladsbelysning.

10.3 Der må med undtagelse af parabolantennener ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v.

10.4 Parabolantennener må ikke opsættes på tage og gavle eller således, at de efter kommunens skøn virker skæmmende i forhold til den bygning, som antennen evt. opsættes på.

Parabolantennener må så vidt muligt heller ikke opsættes således, at de er iøjnefaldende fra offentlige vej-, sti- og opholdsarealer.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse i område 1 må ikke tages i brug før der er anlagt parkeringspladser i henhold til § 5.6.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Rudkøbing Varmeværk.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kabeltv/bredbånd.

§ 12 Grundejerforening

Område 1

12.1 Under forudsætning af, at der i område 1 opføres en tæt-lav bebyggelse, hvor de enkelte boliger eller erhvervsbygninger udstykses matrikulært, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for bebyggelsen.

12.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes når Byrådet kræver det, og vedtægterne skal godkendes af byrådet.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, anlæg og bygninger, der etableres inden for grundejerforeningens område.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Rudkøbing Byråd den 13. december 2006.

Johan Norden
Borgmester

John Kjær Andersen
Teknisk Chef

VISUALISING

Visualisering af ny bebyggelse mellem Bellevue og kysten

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der i redegørelsesdelen til en lokalplan for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Der er redegjort for påvirkningen på side 11 og 12, og som supplement til denne redegørelse er der udarbejdet fotomontager af den planlagte bebyggelse i lokalplanens område 1, der vises på de efterfølgende sider. Sammen med fotos af de eksisterende forhold illustrerer fotomontagerne bebyggelsens visuelle påvirkning af kysten.



Eksisterende bebyggelse på Bellevue set fra nord



Planlagt bebyggelse på Bellevue set fra nord



Havnen set fra vest med eksisterende bebyggelse.



Havnen set fra vest med den nye bebyggelse. Husene med gavlen mod vandet får en max bygningshøjde på 8,5 meter



Udsigt fra Teglbakken uden bebyggelse på Bellevue



Udsigt fra Teglbakken med ny bebyggelse og angivelse af Søbadets mulige placering.



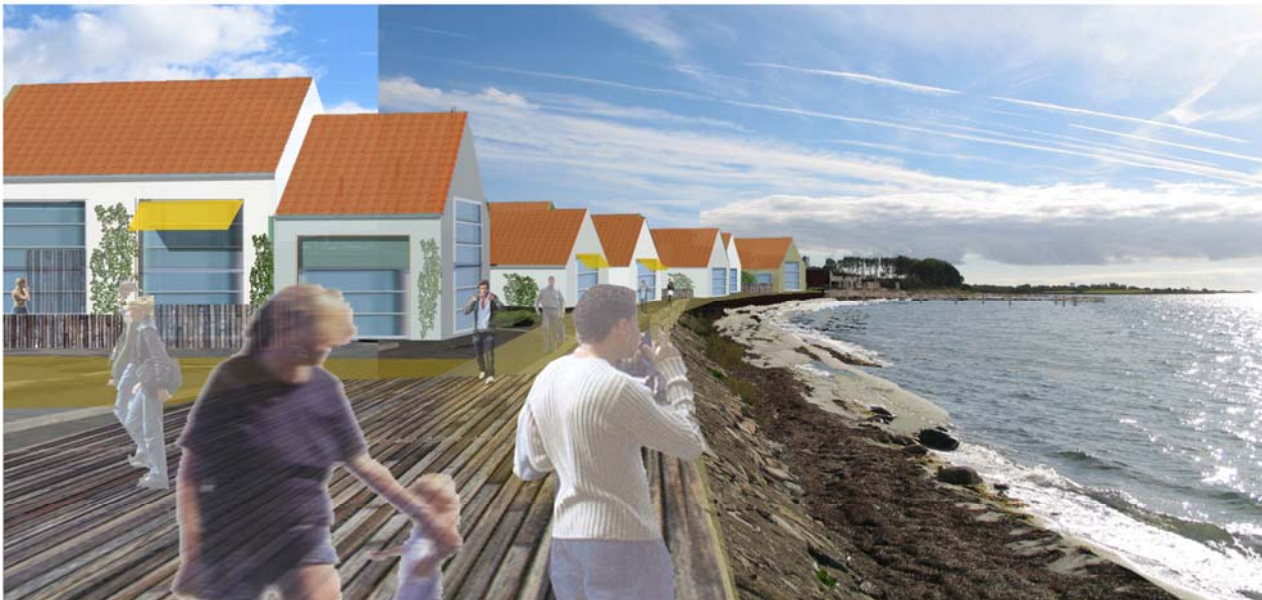
Daloons eksisterende bebyggelse set fra sy



Den planlagte bebyggelse set fra syd



Opmarchpladsen og Daloons eksisterende bebyggelse set fra færgehavnen



Den nye bebyggelse set fra færgehavnen

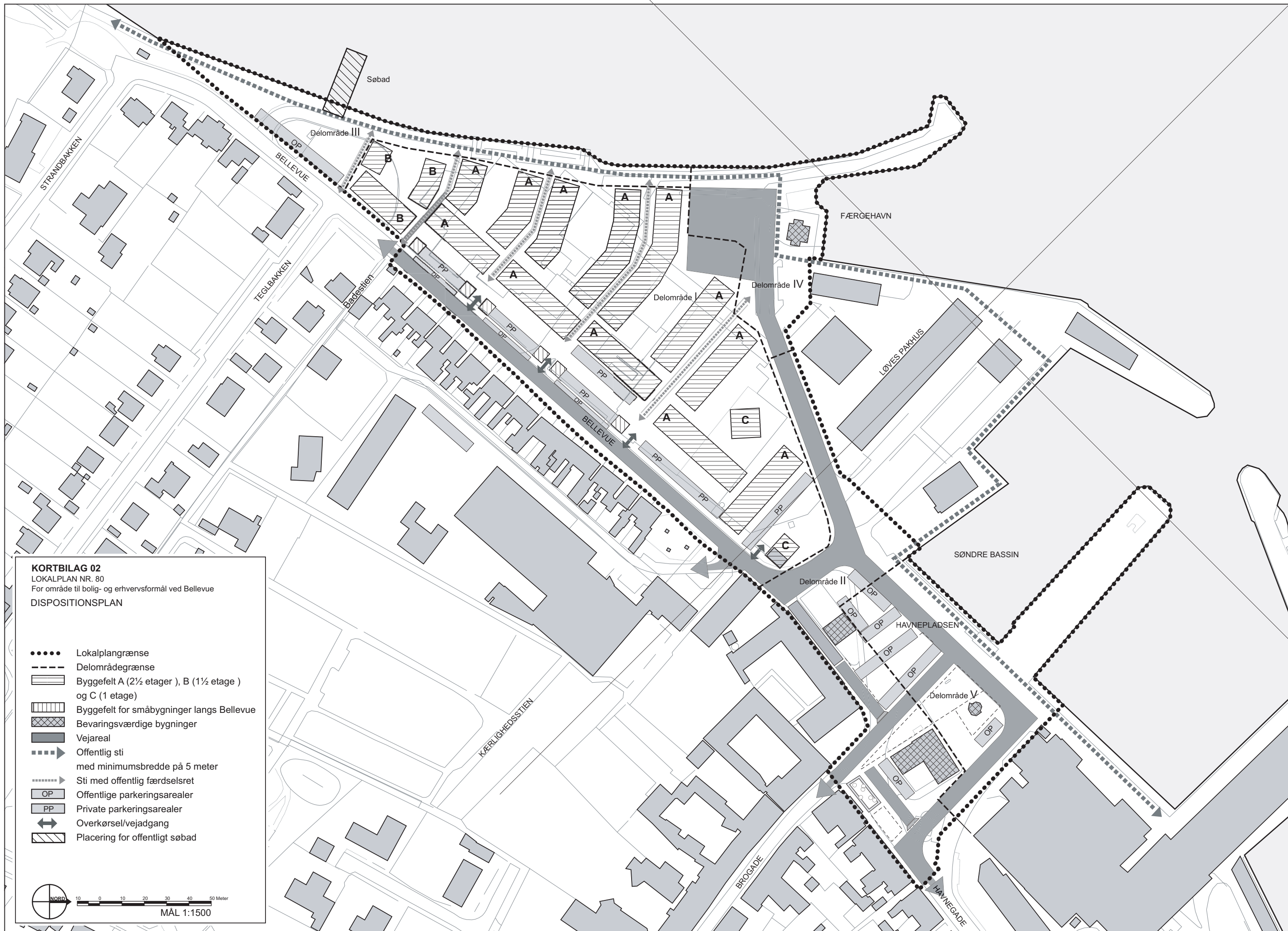


Havnen set fra vest med eksisterende bebyggelse



Havnen set fra vest med den nye bebyggelse og med Angivelse af søbadets placering

KORTBILAG



KORTBILAG 02
LOKALPLAN NR. 80
For område til bolig- og erhvervsformål ved Bellevue
DISPOSITIONSPPLAN

- Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegænse
- [Hatched Box] Byggefelt A (2½ etager), B (1½ etage) og C (1 etage)
- [Hatched Box] Byggefelt for småbygninger langs Bellevue
- [Cross-hatched Box] Bevaringsværdige bygninger
- [Solid Grey Box] Vejareal
- [Dashed Arrow] Offentlig sti med minimumsbredde på 5 meter
- [Dotted Arrow] Sti med offentlig færdselsret
- [OP Box] Offentlige parkeringsarealer
- [PP Box] Private parkeringsarealer
- [Double Arrow] Overkørsel/vejadgang
- [Hatched Box] Placering for offentligt søbad





