

SKÆLSKØR KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 48
for Rude lokalcenter.

INDHOLD:

- A.** Redegørelse for planens forhold til, den overordnede planlægning.
- B.** Redegørelse for byrådets hensigter med lokalplanen.
- C.** Lokalplanens retsvirkninger.
- D.** Lokalplanens tekst.

Kortbilag 1 og 2 samt illustrationsplanerne 1 og 2. **Kortbilag 3 - arealanvendelse for delområde B2.**

Lokalplanen udgøres alene af pkt. D samt tilhørende kortbilag 1, 2 **og 3.**

Lokalplanændringens formål og omfang

Formålet med ændringen af lokalplanen er at give mulighed for at opføre boliger indenfor et mindre delområde. Der udpeges et nyt delområde indenfor det eksisterende delområde D1 – se nedenstående kort. Det nye delområde B2 giver mulighed for at etablere boliger.

Der er i lokalplanen tilføjet afsnit og bestemmelser under §1, §2, §3, §5, §6, §7 og §8. Tilføjelserne er markeret med gult og vedrører:
Lokalplanens formål, omfang og zonestatus, områdets anvendelse, vej- og stiforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden samt ubebyggede arealer.

I redegørelsen er der tilføjet afsnit om anvendelse for delområde B2 og bevaringsværdiger samt udtalelse fra Museum Vestsjælland.

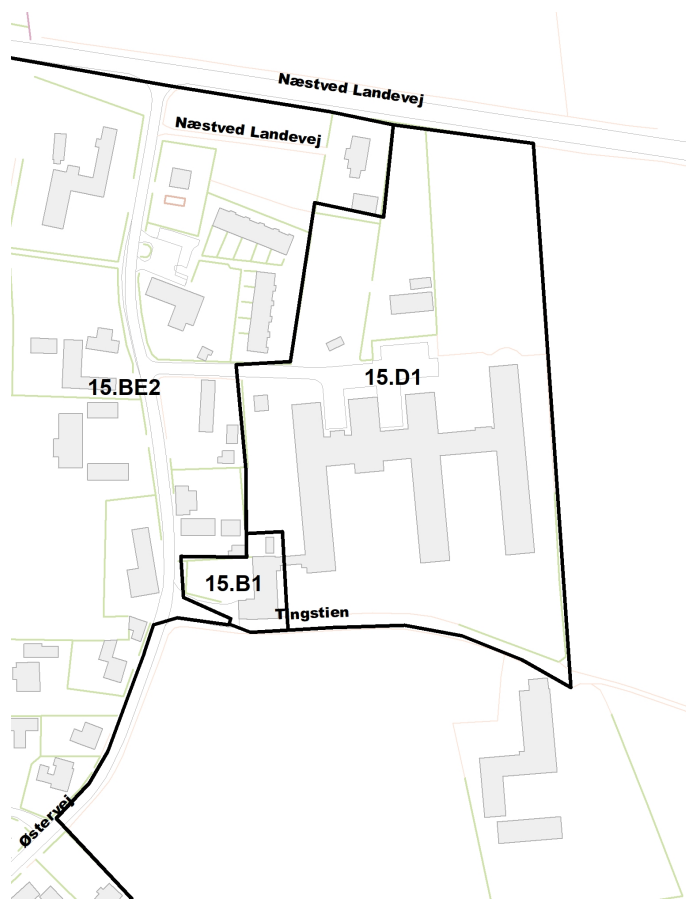


Lokalplanens delområder med nyt delområde B2 markeret med gul

Lokalplanens delområder

Arealanvendelseskort er indsat som bilag 3 sidst i dokumentet til at understøtte nye bestemmelser i delområde B2.

Ændringen af lokalplanen har også medført et nyt kommuneplantillæg nr. 32, der sikrer nye rammebestemmelser for område 15.B1 Gl. hospital Rude.



*Ny ramme, jf.
kommuneplantillæg nr. 32*

Forholdet til den overordnede planlægning

I regionplanen for Vestsjællands Amt 1985-96 er der udlagt arealer til byområde ved Rude by.

I kommuneplanen er Rude by udlagt til lokalcenter for Skælskør kommunes østlige del.

I overensstemmelse hermed overfører lokalplanen de af planen omfattede ejendomme fra landzone til byzone.

Lokalplanen omfatter følgende delområder kommuneplanen:

04.B1, 04.B4, 04.C1, 04.01, 04.D4, 04.E1.

15.B1 Gl. hospital Rude (Kommuneplan 2017).

Rammerne for indholdet af lokalplanlægningen er angivet på de efterfølgende sider.

15.B1 Gl. hospital Rude:

Plannummer:	15.B1
Rammenavn:	Gl. hospital Rude
Anvendelse generelt:	Boligformål
Anvendelse specifik:	Etageboligbebyggelse
Zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	40 for området som helhed
Maks. etageantal og højde:	2 etager med maks. bygningshøjde på 8,5 m

Redegørelse for byrådets hensigter med lokalplanen

Det er byrådets hensigt med lokalplanen at fastlægge Rude by som lokalcenter for kommunens østlige del.

Lokalplanen omfatter alene den udbyggede del af Rude by. Dette skal ses på baggrund af, at det ikke på nuværende tidspunkt skønnes hensigtsmæssigt at inddrage alle de arealer under byzone, der er nødvendige for at sikre lokalcentret.

Byrådet vil i takt med behovet, tilvejebringe supplerende lokalplaner for at sikre arealer til byformål.

Det er endvidere hensigten med lokalplanen at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etableringen af indtil 15 ældreboliger ved Rude kommunale plejehjem.

Lokalplanen har yderligere til hensigt at sikre det planmæssige grundlag for ny anvendelse af det gamle hospital på Tingstien og samtidig sikre den kulturelle og arkitektoniske bevaringsværdi af byggeriet.

Der er for delområde B2 i lokalplanen indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er nogen arkæologiske interesser ved ombygningen af ejendommen.

Nyere tids interesser

Rude har med birkedommerembedet og Holsteinborg haft flere funktioner end andre landsbyer, og er udpeget kulturmiljø. Bygningen har i sig selv lav SAVE-værdi, hvilket må tilskrives flere om- og tilbygninger. Man bør ved den nye anvendelse/ombygning sikre at hospitalets originale bygningstræk, herunder vinduesrytmer og facadeudsmykning ikke sløres yderligere.

SKÆLSKØR KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 04. - 00.11 for Rude lokalcenter

I henhold til lov nr. 391 af 22.07.1985 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at sikre Rude by som lokalcenter for kommunens østlige del,
at overføre de af planen omfattede ejendomme til byzone,
at åbne mulighed for etablering af ældreboliger i tilknytning til Skælskør kommunes plejehjem.

At give mulighed for at omdanne tidligere hospitalsbygninger til boliger i delområde B2.

§ 2. Område og zonestatus

2.0.1 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 viste område fra landzone til byzone.

2.0.2 Lokalplanens område opdeles i områderne B1, B4, C1, D1, D4 og E1 som vist på kortbilag 1.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter de under pkt. 2.1.1 til 2.1.6 nævnte matrikelnumre samt alle parceller, der udstykkes efter den 25.11.1987.

2.1.1 Delområde B1 omfatter følgende matr. numre:

1a, 6g, 6h, 6b, 6i, 6f, 6æ, 6z, 6y, 6x, 6v, 6u, 6c, 6a, 6t, 6s, 6r, 6g, 6p, 6l, 11b, 11d, alle Stærrede by, samt 3ar, 3ao, 3ag, 4af, 4av, 4au, 4at, 4as, 4an, 4ao, 4ar, 4am, 4ag, 4ak, 4al, 4ac, 3n, 4u, 4aæ, 4ax, 4z, 4v, 4p, 4ay, 4ai, 4ag, 4ab, 4aa, 3a, 4h, 4ap, del af 2a, 9a, 2k, 1e og del af 5g (anden del D1), - alle Rude by.

2.1.2 Delområde B2 omfatter matrikel r5.

2.1.3 Delområde B4 omfatter følgende matrikel- numre:
10a, 10e, 10f, 3e, 10h og 10c, alle
Stærrede by.

2.1.4 Delområde C1 omfatter følgende matrikel- numre:
4r og 4ah Rude by.

2.1.5 Delområde D1 omfatter følgende matrikel- numre:
5i, 5m, 5f, del af 5h (anden del D4), del af 5g og
del af 8a (anden del D4), alle Rude by.

2.1.6 Delområde D4 omfatter følgende matrikel- numre:
1c, 1f, 2d, 2h og del af 8a, del af 5h, alle
Rude by.

2.1.7 Delområde E1 omfatter følgende matrikel- nummer:
1b, Stærrede by.

§ 3. Områdets anvendelse

3.0.1 Indenfor området kan opføres transformatorstationer til
områdets forsyning. Placeringen skal godkendes af
byrådet.

3.1 Delområde B1

3.1.1 Området må kun anvendes til boligformål med
tilhørende offentlige og private servicefunktioner
til områdets daglige forsyning.

3.1.2 Bebyggelse til boligformål skal opføres som
åben/lav - tæt/lav bebyggelse.

3.1 Delområde B2

3.1.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger.

3.2 Delområde B4

3.2.1 Området må kun anvendes til boligformål.

3.2.2 Bebyggelse til boligformål skal opføres som åben/lav - tæt/lav bebyggelse.

3.2.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindelige- vis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el. lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.3 Delområde C1

3.3.1 Området må kun anvendes til centerformål.

3.3.2 Indenfor området må kun opføres bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

3.3.3 Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Værksted-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

3.5 Delområde D1

3.5.1 Området må kun anvendes til offentlige formål.

3.6 Delområde D4

3.6.1 Området må kun anvendes til offentlige formål og til boligformål.

3.7 Delområde E1

3.7.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følger: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.

3.7.2 Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

§ 4. Udstykninger

4.0.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med planens principper.

4.0.2 Ingen ejendom må udstykkes på en sådan måde, at der forekommer parceller under 700 m².

4.1 Delområde B4

4.1.1 På ejendomme, hvor der tillades opført tæt/ lav boligbebyggelse (kæde-, række-, dobbelthuse eller tilsvarende) må der ikke ved udstykning fremkomme parceller under 350 m². Byrådet kan godkende, at en del af grundarealet indgår i fællesarealer.

§ 5. Vej- og stiforhold

5.0.1 Der udlægges ikke arealer til nye veje eller stier.

5.1 Parkeringsforhold

- 5.1.1 Til boligbebyggelse udlægges 2 parkeringspladser pr. enhed.
- 5.1.2 Ved anden bebyggelse udlægges parkeringsarealer i overensstemmelse med byggelovens regler. Parkeringsarealet skal dog, mindst udlægges med 1 bilplads pr. 50 m² etageareal
- 5.1.3 I delområde D1 og D4 skal parkeringsarealet godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde under hensyn til bebyggelsernes anvendelse.
- 5.1.4 I delområde B2 skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. boligenhed inden for det angivne areal som vist på kortbilag 3.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.0.1 De i dette afsnit fastsatte højder måles lodret fra naturligt terræn. Ved bebyggelser på skrånende terræn måles fra et af byrådet i forbindelse med byggetilladelse godkendt niveauplan. Niveauplan vil normalt blive defineret som gennemsnittet af det naturlige terræns koter ved hovedbebyggelsens hjørner.

6.1 Delområde B1

- 6.1.1 For delområdet fastsættes følgende maximale bebyggelsesprocenter:

Åben/lav boligbebyggelse:	25 %
Tæt/lav boligbebyggelse:	30 %
For anden bebyggelse:	40 %

- 6.1.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 1/2 etage og ikke højere end 8,5 m over terræn.

6.2 Delområde B2

6.2.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne angivet på kortbilag 3

6.2.2 For delområdet fastsættes den maximale bebyggelsesprocent til 40 %

6.2.3 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og ikke højere end 8,5 m over terræn.

6.3 Delområde B4

6.3.1 For delområdet fastsættes følgende maximale bebyggelsesprocenter:

Åben/lav boligbebyggelse: 25 %

Tæt/lav boligbebyggelse: 30 %

6.3.2 Åben/lav bebyggelse må maksimalt opføres i 1½ etage.

Tæt/lav bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

Ingen bebyggelse må gives en større højde over terræn end 8,5 m.

6.4 Delområde C1

6.4.1 For delområdet fastsættes den maximale bebyggelsesprocent til 40.

6.4.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1½ etage og ikke højere end 8,5 m over terræn.

6.4 Delområde D1

6.4.1 For delområdet fastsættes den maximale bebyggelsesprocent til 40.

6.4.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1½ etage og ikke højere end 8,5 m over terræn.

6.5 Delområde D4

6.5.1 For delområdet fastsættes den maximale bebyggelsesprocent til 40.

- 6.5.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1½ etage og ikke højere end 8,5 m over terræn.
- 6.5.3 Den linie, hvor en bygnings ydervæg og tagflade mødes, skal ligge mellem 2,5 m og 3,0 m over terræn (bortset fra gavltrekanter).
- 6.5.4 Tagene skal være symmetriske sadeltage. Tagets vinkel med de vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.
- 6.5.5 Udhuse, garager, carporte, udestuer og lignende bygninger under 50 m² kan opføres med valgfri taghældning.

6.6 Delområde El

- 6.6.1 Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige 1,5 m³/m² nettogrundareal.
- 6.6.2 Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af nettogrundarealet.
- 6.6.3 Bebyggelsens afstand til naboskel skal være mindst 4 m.
- 6.6.4 Bebyggelsen må ikke opføres højere end 10 m over terræn. Bygningshøjden kan med byrådets særlige tilladelse fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.0.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige godkendelse
- 7.0.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
Bestemmelsen skal dog ikke være til hindring for etablering af solenergianlæg.
- 7.0.3 Tage på udhuse, garager, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger under 50 m² må dækkes med gennemskinnelige materialer.

7.0.4 Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.1 Delområde B2

7.1.1 De dele af bebyggelsen, som er markeret på kort bilag 3 som bevaringsværdige, må ikke nedrives eller ændres uden Slagelse Kommunes tilladelse.

7.1.2 For de dele af bebyggelsen som er bevaringsværdig, jf. kortbilag 3 gælder:

- At ydervægge skal udføres i teglsten og fremstå i blank mur.
- At dekorative detaljer i murværket skal bevares.
- At eksisterende dør- og vindueshuller samt sålbænke og indfatninger omkring vinduer skal bevares. Dog kan vindueshuller udvides til døråbninger.
- At vinduer og døre skal udføres i træ og males hvide.
- At vinduer skal udføres som sidehængte korspostvinduer (dannebrogvinduer).
- At ombyggede dele af facade mod øst og nord må tilbageføres i stil med oprindelige facade.
- At taget skal udføres i lette materialer (stål eller tagpap) med mørk og ikke reflekterende tagdækning.
- At eksisterende tagprofil og synlige dele af tagkonstruktionen (spær- og bjælkeender) ikke må ændres.

7.1.3 For øvrig bebyggelse indenfor delområde B2 skal facader fremstå som blank mur, filtset eller puds.

7.2 Delområde D4

7.2.1 Tage skal dækkes med tegl, B7 bølgeeternit, tagstenslignende materialer eller lignende småmodulerede materialer, som enten skal fremtræde i teglets naturfarve eller i farverne sort, rødbrun, mørkebrun eller mokka.

7.2.2 Til udvendige bygnings sider må kun anvendes teglsten. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan

byrådet godkende større snedker- partier.

7.2.3 For udhuse, garager, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger under 50 m² er materialevalget frit, jvf. dog pkt.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.0.1 Karakteristisk beplantning skal bevares.

8.1 Delområde B2

8.1.1 Indenfor delområde B2 skal der etableres afskærmninger som vist på kortbilag 3.

8.1.2 Afskærmning A skal etableres som fast hegn med en højde på 1,8 m og skal fremstå beplantet mod naboskel.

8.1.3 Afskærmning B skal have en højde på maks. 1 m og etableres som levende hegn.

8.1.4 Afskærmning C skal etableres som tydelig markering af matrikelskel mod vej enten som tydeligt opmalet linje eller belægningsskift.

8.1.5 Opholdsarealer skal etableres som angivet på kortbilag 3.

8.1.6 . I fredningsbæltet på 10 m omkring vandboringen markeret på kortbilag 3 må der ikke anvendes eller opbevares gødning, pesticider og andre stoffer, der kan forurene grundvandet.

§ 9 Fællesanlæg

9.0.1 Såfremt der etableres fælles antenneanlæg må der ikke anbringes private udendørs antenneanlæg bortset fra "piskeantenner".

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.0.1 Det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse i området, at bebyggelsens varmforsyningsanlæg er vandbaseret.

10.0.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af nye boliger og anden støjfølsom bebyggelse, at der er truffet foranstaltninger der sikrer at støjniveauet fra amtsvejen ikke overstiger 55 dB(A) (døgn-ækvivalent grænseværdi).

10.1 Delområde B2

10.1.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning at afskærmninger i §8 er etableret.

Således endeligt vedtaget i h.t.
kommuneplanlovens § 27.

Skælskør byråd den 24. februar 1988.

b.t.N'
Søren Clausen
Borgmester


/ J. Boas
< Stadsingeniør

I henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægninger er byrådets endeligt vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 2. marts 1988. Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.