



Ringsted  
Kommune

# Udbudsbetingelser

for Ringsted Kommunes salg af parcelhus-  
grunde i Nordrup - Etape II

Adr.: Nordrup Vestervang, 4100 Ringsted





## INDHOLD

01. Sælger.....	3
02. Indledning.....	3
03. Købers tilbud.....	3
04. Ejendommene.....	3
05. Servitutter og deklarationer.....	4
06. Overtagelse og risikoovergang.....	4
07. Refusion.....	4
08. Købesum.....	4
09. Forsyning, tekniske installationer og ledningsoplysninger.....	5
10. Jordbundsforhold og miljøspørgsmål.....	6
11. Frister, berigtigelse, rådgivning og omkostninger.....	6
12. Byggepligt.....	7
13. Grundejerforening.....	7
14. Særlige vilkår.....	8
15. Byggemodning.....	8
16. Dokumenter.....	9
17. Kontaktoplysninger.....	9



## 01. SÆLGER

Ringsted Kommune  
Sct. Bendtsgade 1  
4100 Ringsted  
Cvr.nr. 18957981

(herefter benævnt "Ringsted Kommune" mens tilbudsgiver er benævnt "Køber", og i fællesskab "Parterne").

## 02. INDLEDNING

Hermed udbyder Ringsted Kommune etape II af parcelhusgrunde beliggende Nordrup Vestervang, 4100 Ringsted. Etape II omfatter 11 parceller. I perioden fra d. 2. august 2021 til d. 23. august 2021 blev parcellerne udbudt i en lukket budrunde, hvor 5 parceller blev solgt.

Salg af parcellerne gennemføres med hjemmel i Kommunestyrelsesloven § 68, Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme samt Vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

## 03. KØBERS TILBUD

Købers købstilbud fremgår i form af udfyldelse og underskrift af blanket "Købstilbud - Nordrup Vestervang, etape II", der fremgår som bilag til nærværende udbudsbetingelser.

Indkomne købstilbud vil blive behandlet fortroligt indtil salg har fundet sted.

Købstilbud skal indleveres enten fysisk eller pr. mail til:

Ringsted Kommune  
Vej- og Ejendomscenter  
Rønnedevej 9  
4100 Ringsted  
Att.: Brian Steen Rolighed  
Mrk.: "Købstilbud - Nordrup Vestervang, etape II"  
[brro@ringsted.dk](mailto:brro@ringsted.dk)

Købstilbuddet returneres til Køber i kontrasigneret stand senest 10 dage efter modtagelse. Er accept inden denne frist ikke modtaget, er tilbuddet annulleret. Nærværende udbudsbetingelser inkl. bilag udgør sammen med accepteret købstilbud den samlede købsaftale.

## 04. EJENDOMMENE

Type:	Helårsgrund til parcelhus
Adresse:	Nordrup Vestervang, 4100 Ringsted
Ejerlav:	Nordrup By, Nordrupøster
Kommune:	329 Ringsted
Zone:	Byzone
Gældende lokalplan:	Nr. 183

## 05. SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

Parcellerne sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt kommunen. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Parcellerne er fri for pantehæftelser, bortset fra dokument om grundejerforening m.v., jf. afsnit 13.

## 06. OVERTAGELSE OG RISIKOOVERGANG

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. januar 2022. Det ligger dog parterne frit for at indgå aftale om flytning af overtagelsesdagen såfremt, forhold taler derfor.

Fra og med overtagelsesdagen henligger den enkelte parcel for købers regning og risiko i enhver henseende. Ejendommen overtages som den er og forefindes. Hvis køber får tilladelse til at disponere over parcellen før overtagelsesdagen, overtager køber fra den dag (dispositionsdagen) enhver risiko og udgift, som vedrører parcellen.

## 07. REFUSION

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i Ringsted Kommunes favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra Parterne. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Køber.

Saldo i Købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden nogen indsigelse fra Parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse.

Hvis beløbet ikke betales rettidigt, tilgår renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats i henhold til rentelovens § 5, stk. 1.

## 08. KØBESUM

Senest 10 hverdage efter, at Ringsted Kommune har meddelt Køber accept på tilbuddet, skal Køber stille bankgaranti for betaling af købesummen. Garantien skal være gældende frem til overtagelsesdagen. Senest på overtagelsesdagen deponeres købesummen på en af Ringsted Kommune anvist konto.

Købesummen frigives, når endeligt skøde foreligger tinglyst uden anmærkninger.

Ved forsinkelse skal købesummen forrentes fra overtagelsesdagen indtil betaling finder sted med den til enhver tid fastsatte rentesats i henhold til rentelovens § 5, stk. 1 i forsinkelsesperioden, medmindre Ringsted Kommune vælger at annullere handlen, hvilket Ringsted Kommune er berettiget til, da enhver forsinkelse med betaling anses som væsentlig.

Som alternativ til bankgaranti kan Køber vælge at deponere købesummen på en af Ringsted Kommune anvist konto senest 10 hverdage efter, at Ringsted Kommune har meddelt køber accept af dennes tilbud.

Købesummen indeholder 25% moms. Købers eventuelle finansiering af købesummen er Ringsted Kommune uvedkommende.

Købesummen er eksklusiv tilslutningsbidrag. Tilslutningsbidrag for kloak, vand og el er foreløbig betalt af Ringsted Kommune. Når købsaftalen er endelig, fremsender Ringsted Kommune opkrævning for ovennævnte tilslutningsbidrag. For el opkræves bidrag, svarende til 25 ampere. Yderligere bidrag for el opkræves af elselskabet i henhold til selskabets regler herfor.



## 09. FORSYNING, TEKNISKE INSTALLATIONER OG LEDNINGSOPLYSNINGER

<b>Vej</b>	<p>Områdets vejbetjening sker via Nordrupvej (offentlig vej). De interne boligveje og stier inden for lokalplanområdet anlægges af Ringsted Kommune og udlægges som privat fællesvej. Vejene anlægges efter bestemmelserne i lokalplan nr. 183.</p> <p>Køber skal selv betale anlæg af overkørsel fra bagkant kørebane kant til skel.</p>
<b>Kloakforsyning</b>	<p>Kloakanlæg udføres som separatsystem efter en overordnet plan, fastlagt af Ringsted Kommunes Byråd. Hoved- og stikledninger til den enkelte parcel udføres og betales af Ringsted Forsyning A/S. Stikledning føres højst 1 meter ind på den enkelte parcel og afsluttes med en afropning. Skelbrønde Ø 320 PP/PE med tilhørende dæksler etableres og betales af køber. Hoved- og stikledning frem til skel vedligeholdes fremover af Ringsted Forsyning A/S. Årlig kloakafgift betales efter vandforbrug og i henhold til det til enhver tid gældende takstblad og vedtægt.</p> <p>Tilslutningsbidrag betales af køber.</p>
<b>Vandforsyning</b>	<p>Hoved- og stikledninger udføres af Nordrup Vandværk. Stikledning afsluttes med en stophane inklusive målerbrønd 1 meter inde på den enkelte parcel. Hoved- og stikledning vedligeholdes fremover af Nordrup Vandværk. Årlig vandafgift betales efter vandforbrug og i henhold til det til enhver tid gældende takstblad og vedtægt.</p> <p>Tilslutningsbidrag betales af køber.</p>
<b>Elforsyning</b>	<p>Cerius udfører og betaler el-skabe og fremføring af hovedkabler. Tilslutningen for den enkelte parcel skal finde sted i et kabelskab eller til kabel som er ført 1 meter ind på parcellen, som nærmere anvises af elselskabet. Hovedkabel og kabelskabe vedligeholdes af elselskabet. Stikledning vedligeholdes af køber. Afregning af elektricitet sker i henhold til det til enhver tid gældende takstblad i elselskabet.</p> <p>Ringsted Kommune foranlediger, at der etableres mulighed for tilslutning med 25 ampere. Hvis køber ønsker en kraftigere tilslutning, må køber selv aftale det med elselskabet.</p> <p>Alle tilslutningsbidrag betales af køber.</p>
<b>Varme</b>	<p>Området er udlagt til individuel varmforsyning.</p>
<b>Kommunikationsledninger</b>	<p>Fibia har fibernet i området. Køber står selv for alt kontakt til udbyder.</p> <p>Køber afholder alle udgifter i forbindelse med etablering.</p>
<b>Hegn</b>	<p>Der gælder særlige regler for hegn, jfr. lokalplan nr. 183 § 9.1. Herudover skal opsætning af hegn følge hegns- og vejlovens bestemmelser.</p> <p>Omkostninger skal afholdes af køber.</p>



## 10. JORDBUNDSFORHOLD OG MILJØSPØRGSMÅL

Ringsted Kommune påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene på grunden, hvorfor Køber ikke er berettiget til at rejse nogen form for krav, såfremt det konstateres, at der skal gennemføres ekstra pilotering i forbindelse med opførelsen af den planlagte bebyggelse. Ringsted Kommune påtager sig heller ikke noget ansvar for bygningsdele eller andre genstande beliggende under jordoverfladen.

Ringsted Kommune har intet kendskab til eventuel forurening på parcellerne og påtager sig intet ansvar herfor. Ringsted Kommune har heller ikke kendskab til, om der i området har foregået aktiviteter, som har kunnet medføre forurening. Hovedejendommen har efter kommunens oplysninger været anvendt til landbrug.

Der er i Ringsted-området et naturligt højt baggrunds niveau af cadmium i jorden. Der kan derfor nogle steder være cadmium i jorden i koncentrationer, der er lidt højere end de fastsatte koncentrationer for ren jord.

Køber er berettiget til for egen regning at foretage relevant jordbundsundersøgelse, herunder geoteknisk undersøgelse og forureningsundersøgelse. Handlen er i sin helhed betinget af, at Købers foretagelse af jordbundsundersøgelser (geoteknisk undersøgelse og forureningsundersøgelse) ikke giver anledning til forhold, som efter Købers vurdering er byrdefulde. Køber kan i så fald vælge at træde tilbage fra handlen, idet skriftlig meddelelse herom skal sendes til Ringsted Kommune senest 40 dage efter, at Ringsted Kommune har meddelt Køber accept af dennes tilbud.

Købers brug må ikke medføre forurening af ejendommen. Køber er ansvarlig for, at brugen af ejendommen til enhver tid er miljømæssig forsvarlig. Alle udgifter til undersøgelser, oprensning eller erstatningskrav i anledning af forurening, der hidrører fra Købers aktiviteter, påhviler Køber. Dette gælder, uanset hvornår kravet fremsættes, og uanset om kravet fra tredjemand måtte være rettet mod Ringsted Kommune.

Ringsted Kommune har ingen oplysninger om detaildrænplaner, men der er i forbindelse med kloakeringsarbejder i udstykningen påtruffet dræn. Køber betaler omkostningerne ved retablering af eventuelle drænrør.

## 11. FRISTER, BERIGTIGELSE, RÅDGIVNING OG OMKOSTNINGER

Køber foranlediger handlens berigtigelse.

Køber er forpligtet til at have skødet klar til Ringsted Kommunes og Købers digitale signering senest 14 dage før overtagelsesdagen. Ringsted Kommune og Køber er forpligtede til at signere skødet digitalt senest 7 dage før overtagelsesdagen. Da skødet signeres af både borgmester og kommunaldirektør, skal skødet for Ringsted Kommunens vedkommende lægges op i to eksemplarer.

Tinglysningsafgift i forbindelse med handlen betales af Køber. Hver Part afholder egne udgifter til egne rådgivere, herunder advokat.



## 12. BYGGEPLIGT

Hvis byggeri på den købte parcel ikke er påbegyndt senest to år efter overtagelsesdagen ved kommunens salg af parcellen, kan kommunen kræve parcellen tilbageskødet til sig for samme beløb, som den er købt til, uden tillæg af nogen art, og uden udgift for kommunen, herunder eksempelvis berigtigelsesomkostninger og udgifter til tinglysning. Det samme skal være tilfældet, hvis køber inden udløbet af denne tidsfrist opgiver selv at anvende parcellen til bebyggelse.

Ved ethvert salg af en ubebygget parcel skal parcellen tilbydes kommunen på ovennævnte vilkår med acceptfrist på 30 dage. Kommunen har ikke pligt til selv at tilbagekøbe.

Ved salg til andre end Ringsted Kommune må salgsprisen ikke overstige den pris, der er betalt til Ringsted Kommune for den ubebyggede parcel med tillæg af betalte tilslutningsbidrag til vand, kloak og el, og den nye ejer er underkastet samme krav om byggepligt m.v. Såfremt salgsprisen - i strid med nærværende bestemmelse - er større, skal merprisen tilfalde Ringsted Kommune. Køber og sælger er solidarisk ansvarlige for beløbets betaling.

Byggeriet skal være afsluttet senest ét år efter, at det er påbegyndt. Er byggeriet ikke afsluttet inden for denne tid, og er andet ikke aftalt mellem Køber og Ringsted Kommune, kan Ringsted Kommune kræve parcellen tilbageskødet for samme beløb, som den er købt uden tillæg af nogen art og uden udgift for Ringsted Kommune. Alternativt kan Ringsted Kommune pålægge køber en bod svarende til kr. 10.000,- ekskl. moms pr. måned byggeriet forsinkes i forhold til den fastsatte frist for færdiggørelse.

Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld men med respekt af tidligere tinglyste servitutter.

## 13. GRUNDEJERFORENING

Køber har pligt til at være medlem af en grundejerforening, der omfatter samtlige parceller inden for lokalplan nr. 183 området, bortset fra delområde D (grønt område). Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune. Grundejerforeningen skal oprettes når parcellerne er solgt, eller når Ringsted Byråd forlanger det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer samt vej- og stiarealer.

Grundejerforeningen skal efter påkrav fra kommunen tage skøde på fælles friarealer (ikke område D) samt veje og stier i lokalplanområdet. Ringsted Kommune udarbejder skøde samt foranlediger og betaler tinglysningen, samt overdrager grundejerforeningen arealerne, som de er og forefindes.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lokalplan og lovgivning henlægges til foreningen.

Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende og pantstiftende for kr. 20.000 pr. beboelse med respekt af de på ejendommene allerede tinglyste servitutter.

Påtaleret har Ringsted Kommune.



## 14. SÆRLIGE VILKÅR

Køber er opfordret til at foretage en grundig undersøgelse af ejendommen, idet det er en betingelse fra Ringsted Kommunes side, at Køber ikke kan hæve købet eller kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag ved fejl eller mangler af enhver art.

Såfremt Køber opfylder betingelserne herfor, har Køber mulighed for at træde tilbage fra handlen. Betingelserne fremgår af dokumentet "Oplysning om fortrydelsesret", der er vedlagt nærværende udbudsbetingelser.

Ringsted Kommune har vedtaget et sæt retningslinjer for miljøhensyn i byggeri, som gælder, når kommunen sælger grunde. Retningslinjerne er opdelt i krav og anbefalinger. Køber skal følge de krav, der gælder for enfamiliehuse. Herudover opfordres køber til at følge anbefalingerne.

Sælger er uden ansvar for i hvilket omfang, der måtte vise sig eventuelle arkæologiske forekomster, som måtte være til hinder for, eller som måtte kunne forsinke bebyggelse. Sælger er ikke bekendt med sådanne forekomster indenfor lokalplanområdet, men garanterer ikke herfor.

## 15. BYGGEMODNING

Byggemodningen gennemføres i etaper. På salgstidspunktet er der igangsat byggemodning af etape to. Byggemodning forventes afsluttet ved udgangen af 2021, dog undtagen slidlag.

Endelig skelafmærkning afsættes umiddelbart efter afslutningen af byggemodningen. Ved afslutning af byggemodning vil første lag asfalt være udlagt, udlægning af sidste lag asfalt (slidlag) vil ske, når 75 % af grundende er bebygget eller senest i år 2023. Ringsted Kommune påtager sig intet ansvar for eventuel beskadigelse eller fjernelse af skelafmærkningen bortset fra skader, som forårsages af kommunens entreprenører eller ansatte.

Tilslutning af vand, el og kloak kan ske efter endt byggemodning. Køber kan ikke kræve erstatning eller afslag i købesummen eller hæve købet, hvis byggemodningen bliver forsinket.

Arealerne vil indtil udgangen af 2021 være en del af en byggeplads, og der vil først herefter være adgang til de enkelte parceller. Dog vil der efter aftale med Ringsted Kommune være mulighed for, at der kan foretages jordbundsundersøgelser på de enkelte grunde. I den forbindelse vil Ringsted Kommune afsætte parcellerne med en uges forvarsel. Ekstraudgifter i forbindelse med individuel afsætning betales af køber.

Skulle byggemodningsarbejderne umuliggøre jordbundsundersøgelserne, vil fortrydelsesfristen nævnt i afsnit 10 blive udsat tilsvarende.



## 16. DOKUMENTER

Køber bekræfter ved sin underskrift at have modtaget nedennævnte bilag:

1. Blanket "Købstilbud - Nordrup Vestervang, etape II"
2. Jordforureningsattest, 06.07.2021
3. Ejendomsskattebillet 2021
4. Måleblad for udstykningen
5. Lokalplan nr. 183
6. Oplysning om fortrydelsesret
7. Ringsted Kommunes retningslinjer for miljøhensyn i byggeriet – enfamiliehuse februar 2006

## 17. KONTAKTOPPLYSNINGER

Salget varetages af:

Ringsted Kommune  
Vej- og Ejendomscenter  
Rønnedevej 9  
4100 Ringsted

Kontaktperson:  
Salgsansvarlig Brian Steen Rolighed  
Tlf.: 21 51 63 06  
Mail: [brro@ringsted.dk](mailto:brro@ringsted.dk)

**KØBSTILBUD - NORDRUP VESTERVANG, ETAPE II**

Undertegnede er bekendt med udbudsbetingelserne af 24. august 2021, der sammen med tilhørende bilag og nærværende købstilbud udgør den samlede købsaftale.

**TILBUDSGIVER/KØBER**

Firmanavn/Navn(e) \_\_\_\_\_

Cvr.nr./Cpr.-nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

**BUD**

Der er mulighed for at indgive bud på indtil tre parceller. Købet vil kun omfatte én parcel.

Evt. prioritering	Adresse	Parcel nr.	m <sup>2</sup>	Mindstepris inkl. moms	Matr.	Bud inkl. moms
	Nordrup Vestervang 32	17	871	310.000 kr.	5ae	Kr.
	Nordrup Vestervang 44	23	701	250.000 kr.	5al	Kr.
	Nordrup Vestervang 75	45	721	250.000 kr.	5bg	Kr.
	Nordrup Vestervang 77	44	768	280.000 kr.	5bf	Kr.
	Nordrup Vestervang 79	43	768	280.000 kr.	5be	Kr.
	Nordrup Vestervang 81	42	721	250.000 kr.	5bd	Kr.

**UNDERSKRIFT – TILBUDSGIVER/KØBER**

D. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - 2021

D. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - 2021

\_\_\_\_\_  
Tilbudsgiver/Køber\_\_\_\_\_  
Tilbudsgiver/Køber**ACCEPT - RINGSTED KOMMUNE**

Ringsted Kommune accepterer herved tilbud om køb af følgende parcel:

Nordrup Vestervang \_\_\_\_\_, 4100 Ringsted / Parcel nr. \_\_\_\_\_

D. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - 2021

\_\_\_\_\_  
Brian Steen Rolighed  
Salgsansvarlig

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

## Matrikel

**5ae Nordrup By, Nordrupøster, Ringsted Kommune**

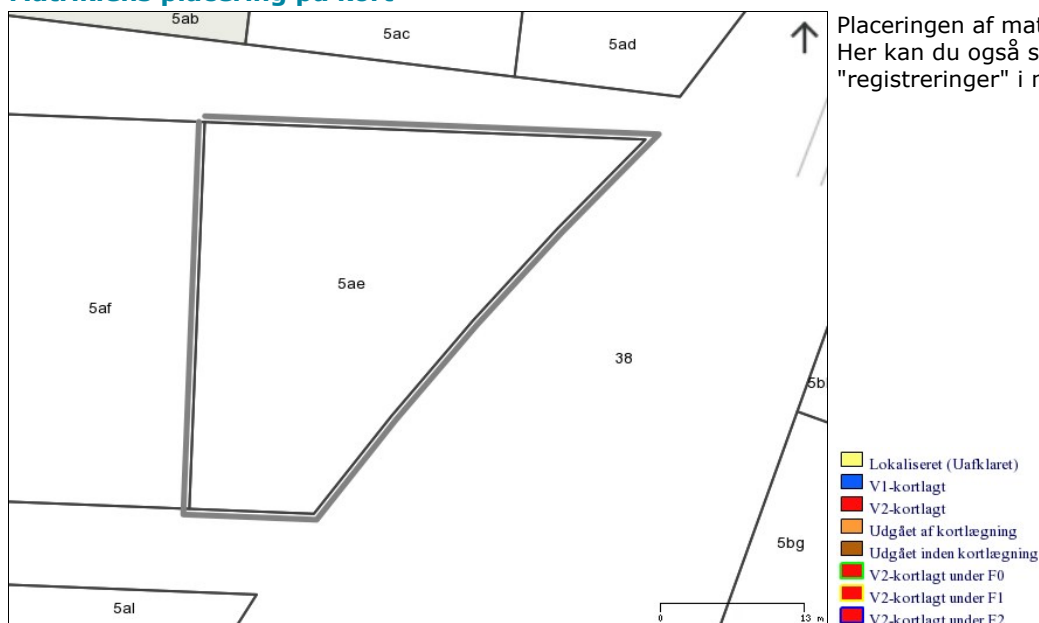
## Adresse

Nordrup Vestervang 32, 4100 Ringsted

## Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

## Matriklens placering på kort



Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprensner forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5904  
Mail: [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)  
[www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening](http://www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening)

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

## Matrikel

**5al Nordrup By, Nordrupøster, Ringsted Kommune**

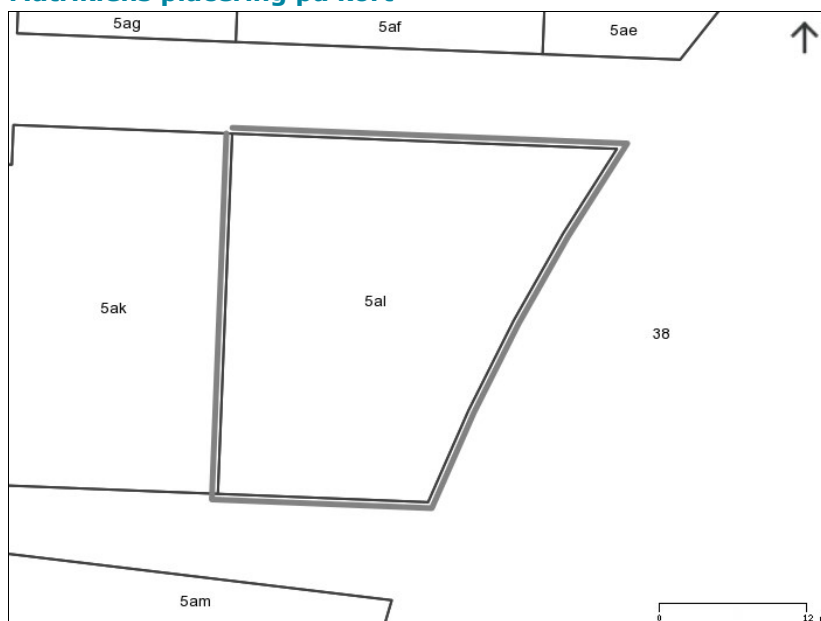
## Adresse

Nordrup Vestervang 44, 4100 Ringsted

## Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

## Matriklens placering på kort



Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

- Lokaliseret (Uafklaret)
- V1-kortlagt
- V2-kortlagt
- Udgået af kortlægning
- Udgået inden kortlægning
- V2-kortlagt under F0
- V2-kortlagt under F1
- V2-kortlagt under F2

© Region Sjælland, © SDFE

Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprensner forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5904  
Mail: [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)  
[www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening](http://www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening)

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

## Matrikel

**5bd Nordrup By, Nordrupøster, Ringsted Kommune**

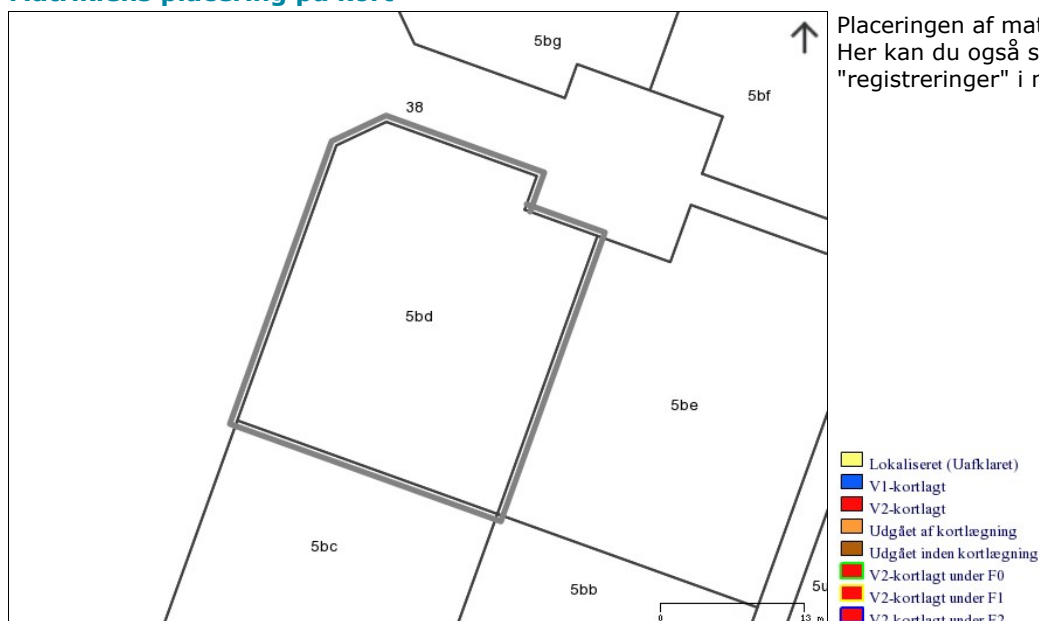
## Adresse

Nordrup Vestervang 81, 4100 Ringsted

## Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

## Matriklens placering på kort



Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprensner forurenede jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5904  
Mail: [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)  
[www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening](http://www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening)

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

## Matrikel

**5be Nordrup By, Nordrupøster, Ringsted Kommune**

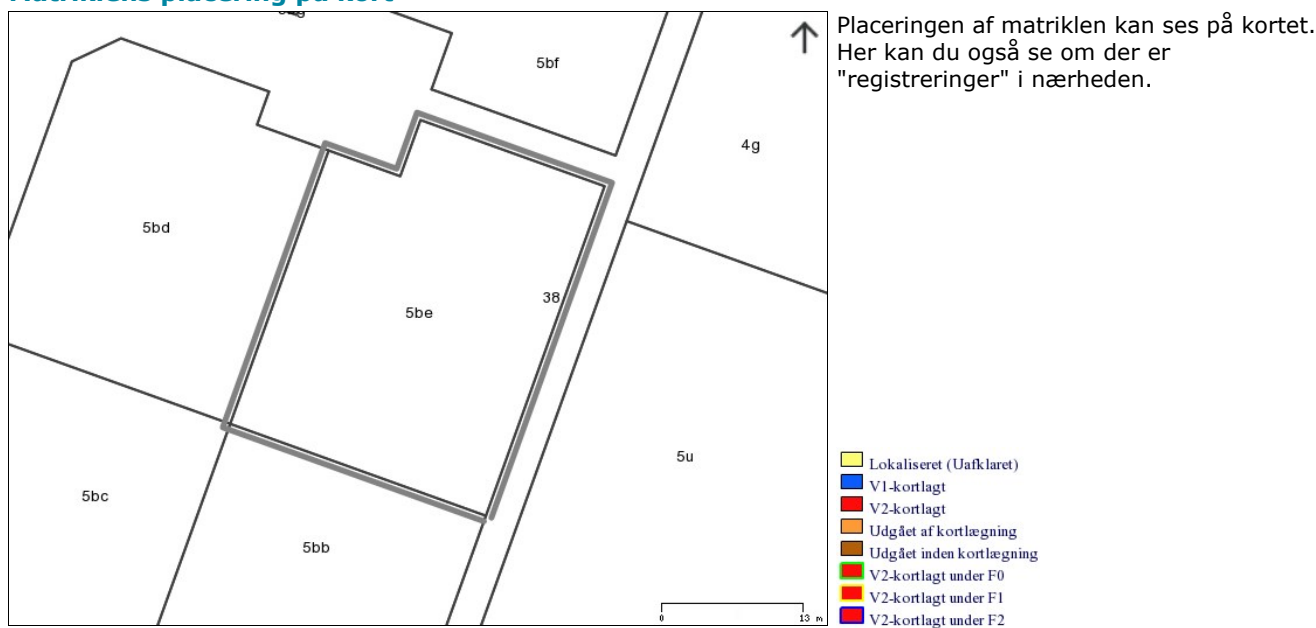
## Adresse

Nordrup Vestervang 79, 4100 Ringsted

## Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

## Matriklens placering på kort



Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprensner forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5904  
Mail: [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)  
[www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening](http://www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening)

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

## Matrikel

**5bf Nordrup By, Nordrupøster, Ringsted Kommune**

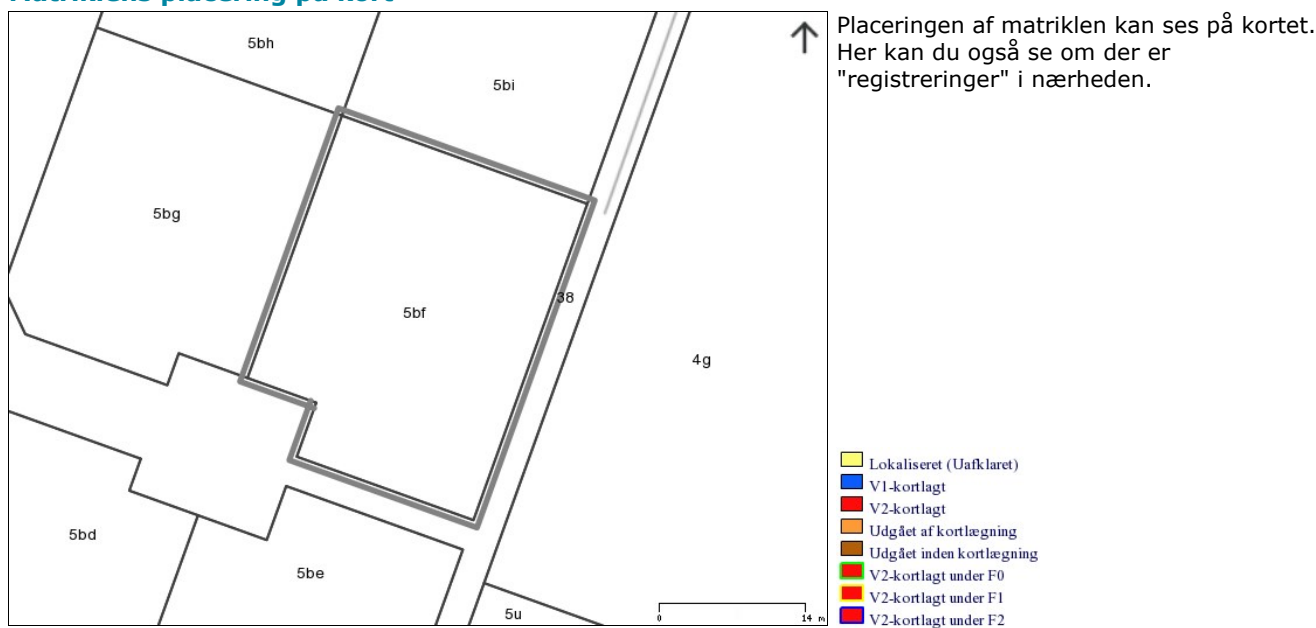
## Adresse

Nordrup Vestervang 77, 4100 Ringsted

## Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

## Matriklens placering på kort



Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprensner forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5904  
Mail: [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)  
[www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening](http://www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening)

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Sjælland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

## Matrikel

**5bg Nordrup By, Nordrupøster, Ringsted Kommune**

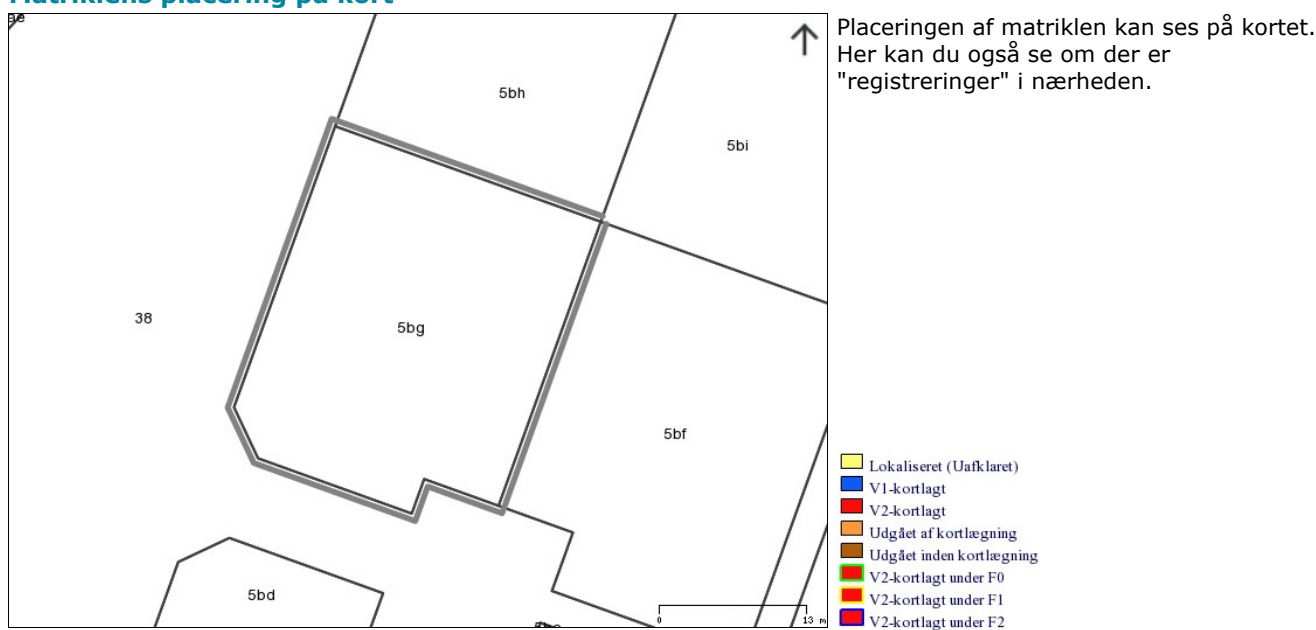
## Adresse

Nordrup Vestervang 75, 4100 Ringsted

## Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

## Matriklens placering på kort



Region Sjælland kortlægger, undersøger og oprensner forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Sjælland:

Telefon: 5787 5831 / 5787 5904  
Mail: [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)  
[www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening](http://www.regionsjaelland.dk/miljo/jordforurening)

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

~~Ringsted Kommune  
Teknik- og Miljøcenter  
Rønnedevej 9~~

~~4100 Ringsted~~

EKSP. MANDAG-TORSDAG 11-15, TLF. 10-15  
EKSP. FREDAG 11-13, TLF. 10-13  
TLF.: 5762 6300  
E-MAIL: TEKNIKOGLMILJO@RINGSTED.DK

SPØRGSMÅL OM BETALING/INBETALINGSKORT  
KONTAKT OPKRÆVNINGEN  
TLF: 5762 6009  
E-MAIL: OPKRAEVNINGEN@RINGSTED.DK

Modtager Ringsted Kommune Gaver/Kulturinst. 3296501021913	Udskrevet den: 11/12-2020			Moms-nr.: 18957981	Sorteringsnummer: 13 00000 011397
Sct Bendtsgade 1	Debitornummer: 056 21 124926 50 06		Kommunenr.: 329	Ejendomsnr.: 124926	
4100 Ringsted	Vurderet areal: 871		Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)		
Ejendommens beliggenhed: Nordrup Vestervang 32					
Matrikelbetegnelse: NORDRUP BY, NORDRUPØSTER 5ae					
Ejendomsværdi 334.200	Grundværdi 334.200	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 142.800		
Fradrag i grundværdi for forbedringer 200.000	Fritagelse for grundskyld til kommunen				
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>	
Grundskyld	24,740 : 134200 01/01-31/12	3320,11
Rottebekæmpelse		15,37
*****		
ER BETALING IKKE TILMELDT BETALINGS-SERVICE, SENDES GIROKORT SÆRSKILT CA. DEN 20. MÅNEDEN FØR BETALING OPKRÆVNING SENDES KUN TIL ÉN EJER		
*****		
Dækket af kontonr.: 002010087107		-3335,48

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

**I ALT**

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	0,00	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	0,00	01/08-2021	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

~~Ringsted Kommune  
Teknik- og Miljøcenter  
Rønnedevej 9~~

~~4100 Ringsted~~

EKSP. MANDAG-TORSDAG 11-15, TLF. 10-15  
EKSP. FREDAG 11-13, TLF. 10-13  
TLF.: 5762 6300  
E-MAIL: TEKNIKOGLMILJO@RINGSTED.DK

SPØRGSMÅL OM BETALING/INBETALINGSKORT  
KONTAKT OPKRÆVNINGEN  
TLF: 5762 6009  
E-MAIL: OPKRAEVNINGEN@RINGSTED.DK

Modtager  
Ringsted Kommune Gaver/Kulturinst. 3296501022513  
  
Sct Bendtsgade 1  
  
4100 Ringsted

Udskrevet den: 11/12-2020 Moms-nr.: 18957981 Sorteringsnummer: 13 00000 011403

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 21 124932 07 06	329	124932

Ejendommens beliggenhed:  
Nordrup Vestervang 44

Vurderet areal: 701 Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)

Matrikelbetegnelse:  
NORDRUP BY, NORDRUPØSTER 5al

Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi
300.200	300.200		111.900

Fradrag i grundværdi for forbedringer	Fritagelse for grundskyld til kommunen
195.000	

Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi	Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi
---	--------------------------------------	---

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>	
Grundskyld	24,740 : 105200 01/01-31/12	2602,65
Rottebekæmpelse		13,81
*****		
ER BETALING IKKE TILMELDT BETALINGS-SERVICE, SENDES GIROKORT SÆRSKILT CA. DEN 20. MÅNEDEN FØR BETALING OPKRÆVNING SENDES KUN TIL ÉN EJER		
*****		
Dækket af kontonr.: 002010087107		-2616,46

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

**I ALT**

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	0,00	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	0,00	01/08-2021	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

~~Ringsted Kommune  
Teknik- og Miljøcenter  
Rønnedevej 9~~

~~4100 Ringsted~~

EKSP. MANDAG-TORSDAG 11-15, TLF. 10-15  
EKSP. FREDAG 11-13, TLF. 10-13  
TLF.: 5762 6300  
E-MAIL: TEKNIKOGMILJO@RINGSTED.DK

SPØRGSMÅL OM BETALING/INBETALINGSKORT  
KONTAKT OPKRÆVNINGEN  
TLF: 5762 6009  
E-MAIL: OPKRAEVNINGEN@RINGSTED.DK

Modtager Ringsted Kommune Gaver/Kulturinst. 3296501024613	Udskevet den: 11/12-2020			Moms-nr.: 18957981	Sorteringsnummer: 13 00000 011425
Sct Bendtsgade 1	Debitornummer: 056 21 124948 07 06		Kommunenr.: 329	Ejendomsnr.: 124948	
4100 Ringsted	Vurderet areal: 721		Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)		
Ejendommens beliggenhed: Nordrup Vestervang 75	Matrikelbetegnelse: NORDRUP BY, NORDRUPØSTER 5bg				
Ejendomsværdi 304.200	Grundværdi 304.200	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 115.100		
Fradrag i grundværdi for forbedringer 196.000	Fritagelse for grundskyld til kommunen				
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>	
Grundskyld	24,740 : 108200 01/01-31/12	2676,87
Rottebekæmpelse		13,99
***** ER BETALING IKKE TILMELDT BETALINGS- SERVICE, SENDES GIROKORT SÆRSKILT CA. DEN 20. MÅNEDEN FØR BETALING OPKRÆVNING SENDES KUN TIL ÉN EJER *****		
Dækket af kontonr.: 002010087107		-2690,86

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

**I ALT**

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	0,00	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	0,00	01/08-2021	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

~~Ringsted Kommune  
Teknik- og Miljøcenter  
Rønnedevej 9~~

~~4100 Ringsted~~

EKSP. MANDAG-TORSDAG 11-15, TLF. 10-15  
EKSP. FREDAG 11-13, TLF. 10-13  
TLF.: 5762 6300  
E-MAIL: TEKNIKOGLMILJO@RINGSTED.DK

SPØRGSMÅL OM BETALING/INBETALINGSKORT  
KONTAKT OPKRÆVNINGEN  
TLF: 5762 6009  
E-MAIL: OPKRAEVNINGEN@RINGSTED.DK

Modtager Ringsted Kommune Gaver/Kulturinst. 3296501024713	Udskrevet den: 11/12-2020			Moms-nr.: 18957981	Sorteringsnummer: 13 00000 011426
Sct Bendtsgade 1	Debitornummer: 056 21 124949 04 06		Kommunenr.: 329	Ejendomsnr.: 124949	
4100 Ringsted	Vurderet areal: 768		Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)		
Ejendommens beliggenhed: Nordrup Vestervang 77					
Matrikelbetegnelse: NORDRUP BY, NORDRUPØSTER 5bf					
Ejendomsværdi 313.600	Grundværdi 313.600	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 122.600		
Fradrag i grundværdi for forbedringer 198.400	Fritagelse for grundskyld til kommunen				
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>	
Grundskyld	24,740 : 115200 01/01-31/12	2850,05
Rottebekæmpelse		14,43
***** ER BETALING IKKE TILMELDT BETALINGS- SERVICE, SENDES GIROKORT SÆRSKILT CA. DEN 20. MÅNEDEN FØR BETALING OPKRÆVNING SENDES KUN TIL ÉN EJER *****		
Dækket af kontonr.: 002010087107		-2864,48

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

**I ALT**

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	0,00	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	0,00	01/08-2021	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

~~Ringsted Kommune  
Teknik- og Miljøcenter  
Rønnedevej 9~~

~~4100 Ringsted~~

EKSP. MANDAG-TORSDAG 11-15, TLF. 10-15  
EKSP. FREDAG 11-13, TLF. 10-13  
TLF.: 5762 6300  
E-MAIL: TEKNIKOGLMILJO@RINGSTED.DK

SPØRGSMÅL OM BETALING/INBETALINGSKORT  
KONTAKT OPKRÆVNINGEN  
TLF: 5762 6009  
E-MAIL: OPKRAEVNINGEN@RINGSTED.DK

Modtager Ringsted Kommune Gaver/Kulturinst. 3296501024813			
Sct Bendtsgade 1 4100 Ringsted			
Ejendommens beliggenhed: Nordrup Vestervang 79	Udskrevet den: 11/12-2020	Moms-nr.: 18957981	Sorteringsnummer: 13 00000 011427
Matrikelbetegnelse: NORDRUP BY, NORDRUPØSTER 5be	Debitornummer: 056 21 124950 05 06	Kommunenr.: 329	Ejendomsnr.: 124950
	Vurderet areal: 768	Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)	
Ejendomsværdi 313.600	Grundværdi 313.600	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 122.600
Fradrag i grundværdi for forbedringer 198.400	Fritagelse for grundskyld til kommunen		
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>	
Grundskyld	24,740 : 115200 01/01-31/12	2850,05
Rottebekæmpelse		14,43
*****		
ER BETALING IKKE TILMELDT BETALINGS- SERVICE, SENDES GIROKORT SÆRSKILT CA. DEN 20. MÅNEDEN FØR BETALING OPKRÆVNING SENDES KUN TIL ÉN EJER *****		
Dækket af kontonr.: 002010087107		-2864,48

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

**I ALT**

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	0,00	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	0,00	01/08-2021	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

~~Ringsted Kommune  
Teknik- og Miljøcenter  
Rønnedevej 9~~

~~4100 Ringsted~~

EKSP. MANDAG-TORSDAG 11-15, TLF. 10-15  
EKSP. FREDAG 11-13, TLF. 10-13  
TLF.: 5762 6300  
E-MAIL: TEKNIKOGMILJO@RINGSTED.DK

SPØRGSMÅL OM BETALING/INBETALINGSKORT  
KONTAKT OPKRÆVNINGEN  
TLF: 5762 6009  
E-MAIL: OPKRAEVNINGEN@RINGSTED.DK

Modtager Ringsted Kommune Gaver/Kulturinst. 3296501024913	Udskrevet den: 11/12-2020			Moms-nr.: 18957981	Sorteringsnummer: 13 00000 011428
Sct Bendtsgade 1	Debitornummer: 056 21 124951 02 06		Kommunenr.: 329	Ejendomsnr.: 124951	
4100 Ringsted	Vurderet areal: 721		Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)		
Ejendommens beliggenhed: Nordrup Vestervang 81	Matrikelbetegnelse: NORDRUP BY, NORDRUPØSTER 5bd				
Ejendomsværdi 304.200	Grundværdi 304.200	Stuehusgrundværdi	Grundskatteløftværdi 115.100		
Fradrag i grundværdi for forbedringer 196.000	Fritagelse for grundskyld til kommunen				
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		

## Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
<b>KOMMUNE</b>	<b>promille af grundlag</b>	
Grundskyld	24,740 : 108200 01/01-31/12	2676,87
Rottebekæmpelse		13,99
*****		
ER BETALING IKKE TILMELDT BETALINGS- SERVICE, SENDES GIROKORT SÆRSKILT CA. DEN 20. MÅNEDEN FØR BETALING OPKRÆVNING SENDES KUN TIL ÉN EJER *****		
Dækket af kontonr.: 002010087107		-2690,86

### MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

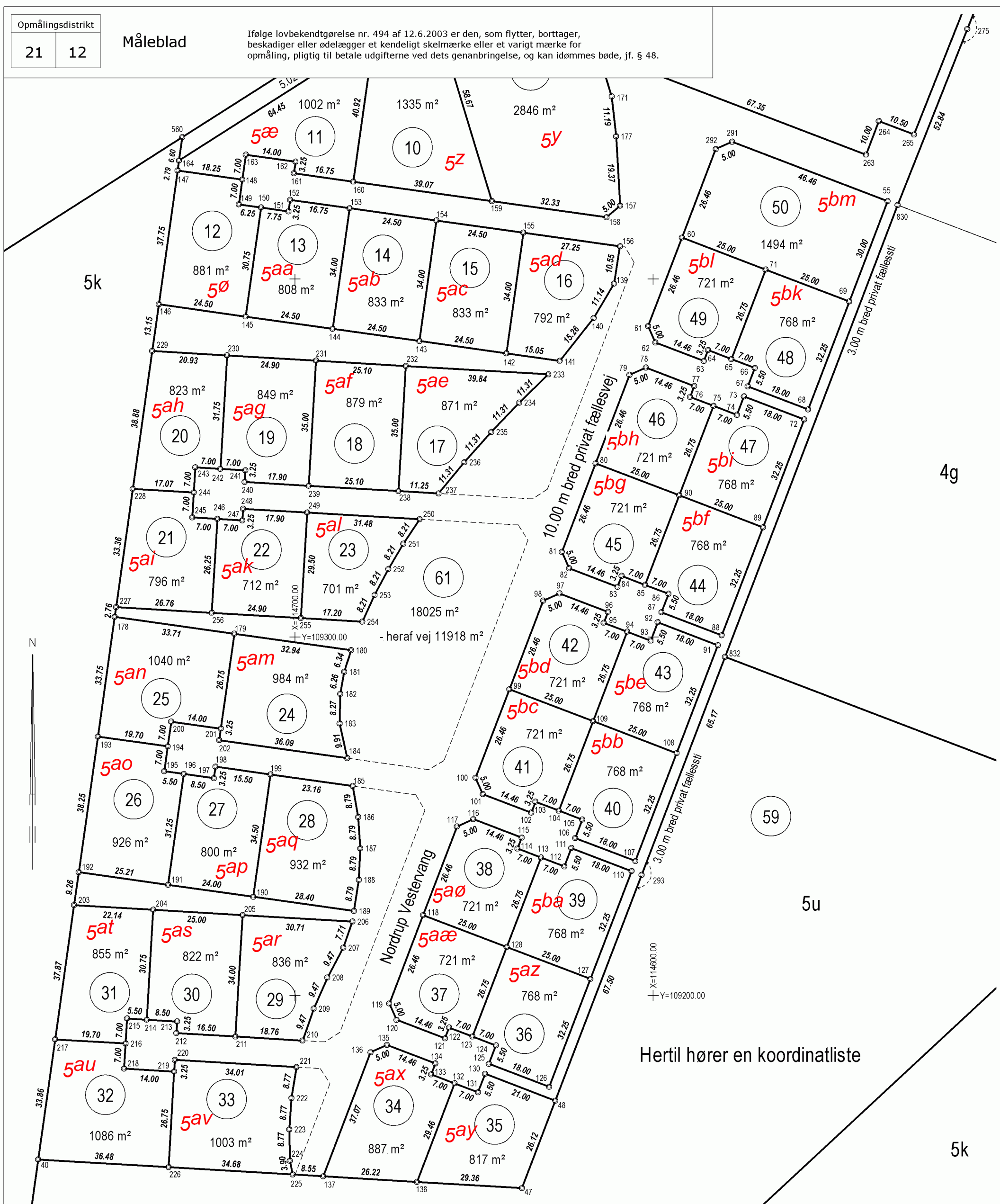
**I ALT**

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	01/02-2021	0,00	01/02-2021	0,00
02	01/08-2021	02/08-2021	0,00	01/08-2021	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.



- heraf vej 11918 m²

X=114600.00  
Y=109200.00

Hertil hører en koordinatliste

Udstyking af 5u og 6a - måleblad nr. 2 af 3

Ejerlav: Nordrup By, Nordrupøster  
Kommune: Ringsted Kommune  
Opmålt i: juni 2007  
Målforhold: 1: 1000  
Landinspektør j.nr.: 6407-1

Arne Hjortshøj  
Landinspektør

Dato: 18. november 2008



Signaturforklaring

--- : Blindt skel, der ikke bortfalder

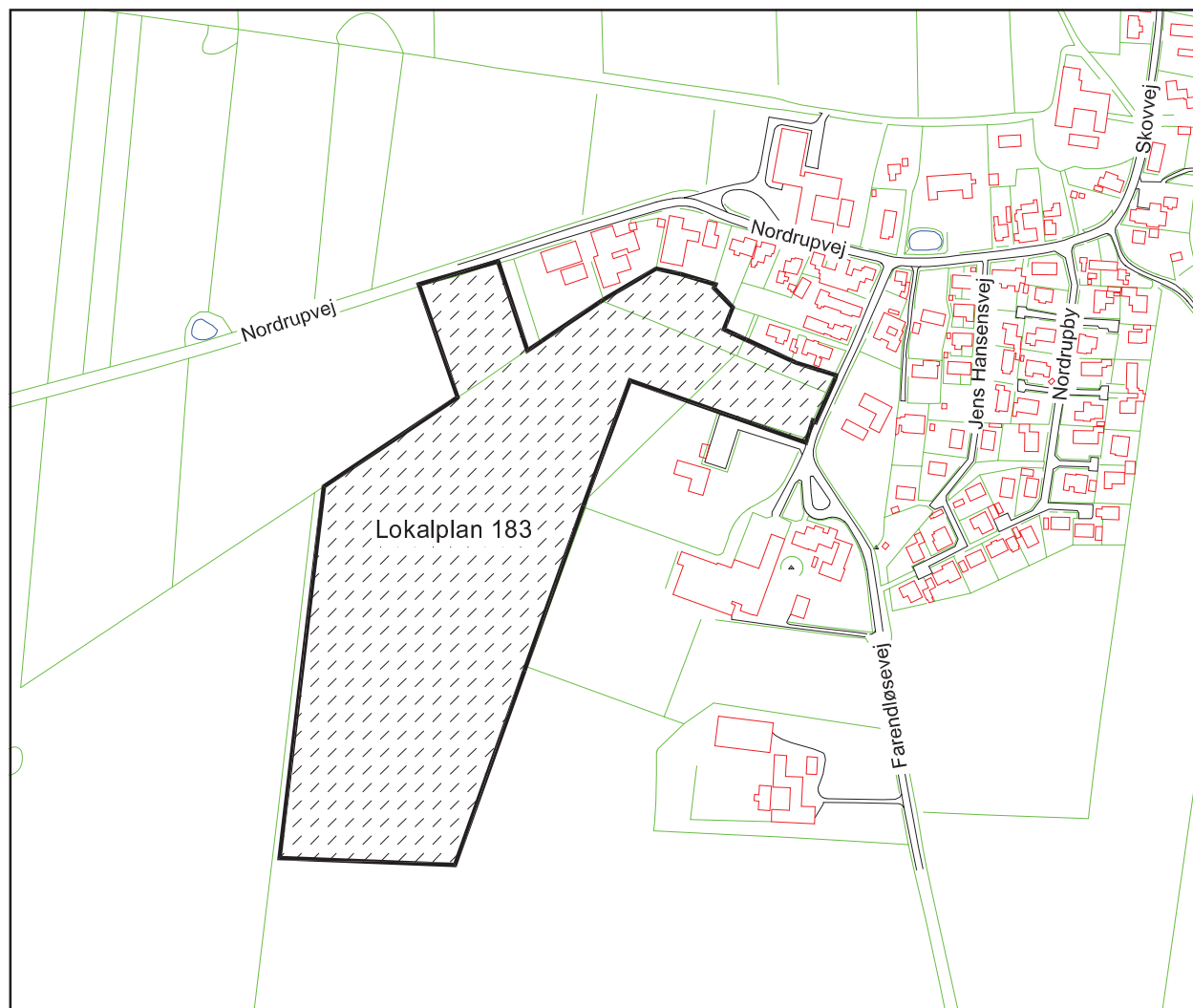
Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Kort & Matrikelstyrelsen, er mærket med GL.

Andre signaturer:  
Se DS 104 og 198



## Lokalplan nr. 183



Boliger i Nordrup - vest for Nordbakkeskolen

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

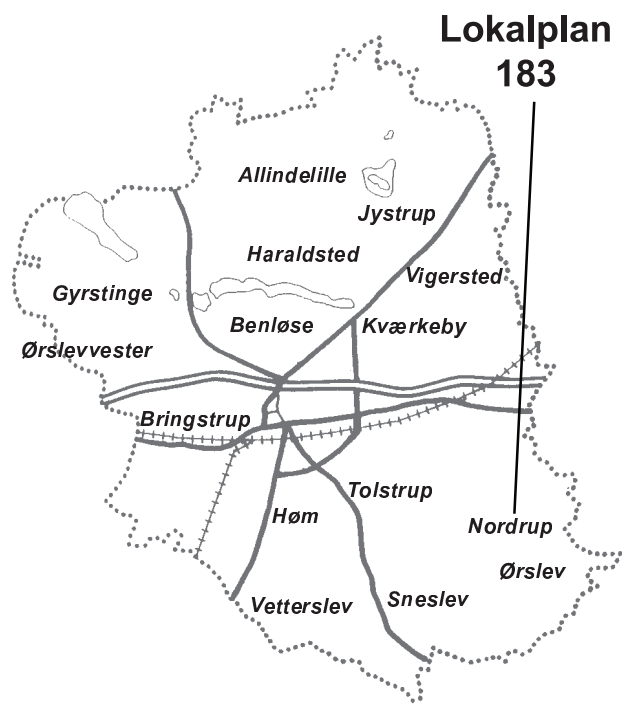
- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan Byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.



Teknisk Forvaltnings e-mail adresse:  
[tf@ringsted.dk](mailto:tf@ringsted.dk)

Kommunens e-mail adresse:  
[ringsted@ringsted.dk](mailto:ringsted@ringsted.dk)

Kommunens hjemmeside:  
[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

# Indholdsfortegnelse

<b>REDEGØRELSE</b> .....	5
Baggrund for lokalplanen .....	5
Eksisterende forhold .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	7
Regionplan .....	7
Kommuneplan 2001-2012 .....	7
Trafik .....	8
Spildevand .....	8
Varme .....	8
Vand .....	8
<b>Miljø</b> .....	8
Forurenet jord .....	8
Støj .....	9
Miljøvurdering .....	9
Ophævelse af landbrugspligt .....	9
<b>Kulturværdier</b> .....	9
Beskyttet dige .....	9
Arkæologiske forhold .....	9
<b>BESTEMMELSER</b> .....	11
§ 1 Formål .....	11
§ 2 Område og zonestatus .....	11
§ 3 Områdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 5 Veje, stier og parkering .....	12
§ 6 Ledningsanlæg og belysning .....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Ubebyggede arealer/ beplantning .....	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	14
§ 11 Grundejerforening .....	14
§ 12 Retsvirkninger .....	15
§ 13 Vedtagelser .....	15
<b>Kortbilag</b>	
Bilag 1: .....	Matrikelkort
Bilag 2: .....	Områdets anvendelse
Bilag 3: .....	Veje og stier
Bilag 4: .....	Illustrationsplan

# Lokalplanområde for boliger i Nordrup



# REDEGØRELSE

*I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet. De egentlige bestemmelser findes i lokalplanens 2. del.*

*For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen desuden en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet, og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet og intentionerne med planen.*

## Baggrund for lokalplanen

I 2003 fremsendte lokalrådet et forslag til udbygning af Nordrup med en blanding af parcelhuse og rækkehuse mellem Nordbakkeskolen og Nordrupvej. På daværende tidspunkt var området udlagt til jordbrugsformål. Hvis planen skulle realiseres, var en ændring af regionplanen og kommuneplanen nødvendig.

I forbindelse med revision af kommuneplanen blev der afholdt en række borgermøder, blandt andet i Nordrup. Der var opbakning til at inddrage det nye område til boligformål. Samtidig blev et andet område, som hidtil havde været udlagt til byudvikling, foreslået taget ud af kommuneplanen.

Da regionplanen skulle revideres, var arealet vest for Nordbakkeskolen derfor et af de områder, som kommunen ønskede udpeget til boligformål. Regionplan 2005-2016 blev vedtaget af amtsrådet i december 2005. Med Byrådets vedtagelse af "temaplan for boligudbygning" i marts 2006 kom området også ind i Ringstedes kommuneplan. Dermed er der grundlag for at udarbejde en lokalplan.

Som indledning til lokalplanarbejdet har der været afholdt to borgermøder.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger umiddelbart vest for Nordbakkeskolen og grænser op til skolens boldbane. Nord for området ligger Nordrupvej og mod øst Farendløsevej. Mod syd er der hen over markerne frit udsyn til Farendløse. Langs områdets afgrænsning mod nordvest er der en markvej, et levende hegn og et beskyttet dige. Området kobler sig på den eksisterende "bymidte" i Nordrup nord for Nordbakkens Børnehus. Området er ca. 7,3 ha.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres et nyt boligområde med cirka 70 boliger i Nordrup. Det bliver en blanding af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse (dobbelt-, kæde- række- eller klyngehuse). Et vigtigt element i området bliver de fælles grønninger, dels nord-syd gennem området, dels som smalle kiler mellem de enkelte boliggrupper. Det bliver de grønne træk, der kommer til at give området karakter, idet der bliver stor frihed ved udformning af den enkelte bolig. Arealet opdeles i et område til parcelhuse, et område til tæt-lav bebyggelse og mellem disse et område, som kan indrettes til begge dele. Det forholdsvis lavtliggende og lidt fugtige område ud til Farendløsevej udlægges som fælles grønt område for landsbyens beboere. Der kan indpasses regnvandsbassin, kælkebakke, legeplads, lysthus/shelter og diverse opholdsarealer. Området skal fremtræde som et eng/græsareal med naturlig vegetation af blomster og græsser - se billede side 9. Der skal være offentlig adgang til området.



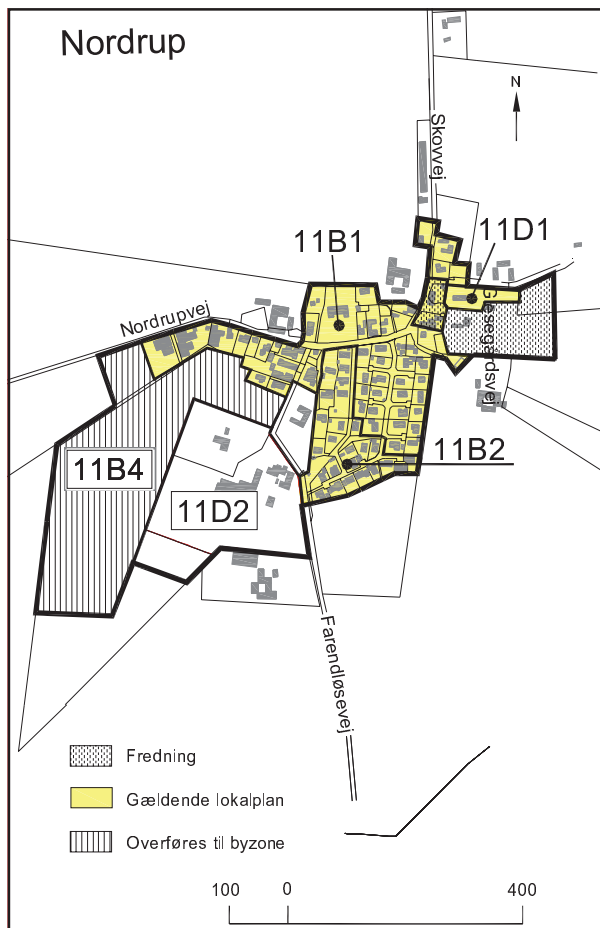
*Eksisterende virksomhed ved Nordrupvej.*



*Lokalplanens område set fra nordvest - i baggrunden det levende hegn og det beskyttede dige.*



*Det rekreative område set fra vest.*



Kommuneplanens rammer.

## Forhold til anden planlægning

### Regionplan

Området ligger i regionplanens byområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

### Kommuneplan

Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 11B4 med følgende bestemmelser:

- Området udlægges til parcelhuse, rækkehuse, tæt-lav boliger o. lign.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

Herudover er området omfattet af de generelle rammer for boligområder i byzonelandsbyer.

### Generelle rammer for boligområder i byzonelandsbyer

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt udtrykkeligt angivne ("navngivne") erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Såfremt der kan godtgøres behov for det, kan der etableres butikker til områdets lokale forsyning. Det maksimale bruttoetageareal for butikker må højst være 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.
- Det kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades, at der drives erhvervsvirksomhed, når denne ikke ved støj, trafik, skiltning eller på anden måde er til gene for de omkringboende. Forudsætningen for sådan virksomhed er, at virksomheden drives uden brug af fremmed medhjælp, og at ejendommens og kvarterets karakter af boligområde i øvrigt fastholdes.
- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Bevaringsværdige bygninger i kommunens SAVE-registrering (bevaringsværdi 4 eller bedre) er oplyst i bilag 2.
- Områder med skravering skal overføres til byzone, og områder med krydsskravering skal tilbageføres til landzone.
- Områder markeret med skravering omkring landsbyer er fredet.
- I områder benævnt s må der ikke etableres flere boliger uden særlige foranstaltninger til dæmpning af støjniveauet.
- Hvor intet andet er fastsat i en lokalplan, er kravene til parkeringspladser på egen grund:
  - parcelhuse: min. 2 p-pladser pr. bolig
  - tæt-lav eller etageboliger: min. 1,5 p-pladser pr. bolig
  - ældreboliger: min. 1 p-plads pr. bolig

I denne lokalplan åbnes der ikke mulighed for opførelse af varmecentral, institutioner eller butikker. Derimod vil retningslinierne vedrørende indretning af erhverv være gældende.

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området.

Området overføres fra landzone til byzone.

Området er ikke belastet med støj.

## Trafik

Området skal trafikbetjenes via en ny privat fællesvej fra Nordrupvej. Den skal anlægges som en nord-sydgående fordelingsvej, der placeres midt i området. Med denne placering sikres det, at kontakten til det åbne land mod vest ikke afskæres af en vej, og det sikres, at boligerne kan placeres i mindre grupper omkring korte, øst-vestgående boligveje.

I den østlige del af området anlægges en vendeplads, hvorfra der kan etableres en sti til Nordbakkeskolen og Nordbakkens Børnehus. Der åbnes mulighed for at anlægge bagstier langs områdets afgrænsning med forbindelse til boliggrupperne og evt. til Nordbakkeskolen. En eksisterende markvej langs områdets nordvestlige afgrænsning kommer til at indgå i stinettet, så der bliver forbindelse til eksisterende markveje/stier og til resten af landsbyen.

Ved kun at anlægge én vejadgang undgås gennemkørende trafik gennem det nye boligområde. Med udkørsel til Nordrupvej sikres det samtidig, at trafikken mellem det nye boligområde og Ringsted ikke kører gennem Nordrup. Det er et ønske fra beboerne i Nordrup, at trafiksikkerheden på Nordrupvej forbedres, da vejen er smal, og bilisterne kører hurtigt. Byrådet har vedtaget at der udføres fartdæmpende foranstaltninger på Nordrupvej samtidig med byggemodning af lokalplanens område. Der er foretaget trafiktællinger, og på grundlag af disse vil Byrådet tage stilling til eventuelle trafikdæmpende foranstaltninger der ud over.

## Spildevand

Spildevand skal ledes til kommunalt rensningsanlæg. I det rekreative område kan der anlægges et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes, så det får karakter af en naturlig sø eller dam.

Efter konkret vurdering kan der gives tilladelse til, at regnvand på den enkelte grund nedsives eller opsamles og genbruges. De nærmere vilkår for afledning af spildevand og regnvand vil blive fastsat i spildevandsplanen.

## Varme

Der er ikke kollektiv varmforsyning i området. Der kan derfor etableres individuel varmforsyning på den enkelte ejendom.

## Vand

Området forsynes fra det private vandværk i Nordrup.

## Miljø

Ringsted Kommune ønsker, at der i forbindelse med byggeri tages hensyn til miljøet og anvendes løsninger, som begrænser brugen af miljøfarlige stoffer og begrænser ressourceforbruget, eksempelvis til opvarmning og ventilation. Byrådet har vedtaget et sæt retningslinjer, "Miljøhensyn i byggeriet", som gælder, når kommunen sælger grunde, samt ved kommunalt eller støttet byggeri. I private udstykninger er det ikke noget krav, at man følger miljøretningslinjerne, men bygherrer opfordres til at bruge dem som inspiration til at vælge miljørigtige løsninger.

### Anbefalinger (*uddrag*)

- Undgå for stort varmetab fra vinduer ved fornuftig orientering af bygninger
- Udnytte passiv solvarme
- Zoneopdeling - f.eks. toilet, bad og soverum mod nord
- Undgå miljøfarlige stoffer
- Naturlig ventilation
- Tage forberedt for solfanger/ solceller
- Øget isolering
- God udnyttelse af dagslys
- Opsamling af regnvand og genbrug til havevanding eller vaskeri
- Miljøstation forberedt for øget kilde-sortering.

### Forurennet jord

Ringsted Kommune har ikke kendskab til, at der i området har foregået aktiviteter, som har kunnet medføre jordforurening.

### Støj

Eksisterende erhverv ved Nordrupvej kan eventuelt give anledning til støjgener. Den nye bebyggelse er derfor placeret tilbagetrukket i forhold til virksomheden, og lokalplanen åbner mulighed for, at der anlægges en kælkebakke langs skel til virksomheden, sådan at bakken kan virke som støjskærm.

### Miljøvurdering

Ringsted Kommune har vurderet, at lokalplan 183 ikke danner grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.

Området grænser op til byzoneareal og har god adgang til offentlig service i form af skole og børneinstitution og kollektiv transport. Der er ingen særlige natur- eller kulturværdier i området. Kommuneplanen og lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at boligområdet indrettes med høj trafiksikkerhed, og der udlægges stiforbindelser med henblik på cyklende og gåendes færdsel i, til og fra området. Ringsted Kommune finder på den baggrund, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.



*Græsareal med naturlig vegetaion.*

samt eventuel tidlig middelalder, så der kan muligvis være arkæologiske interesser. Museet anbefaler derfor, at der indhentes udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for påbegyndelse af jordarbejder.

## **Ophævelse af landbrugspligt**

Området er omfattet af landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med udstykning (jf. bekendtgørelse nr. 628 af 26. juli 1999 om udstykningsager mv. vedrørende landbrugsejendomme).

## **Kulturværdier**

### Beskyttet dige

Der er et beskyttet sten-/jorddige umiddelbart uden for lokalplanens nordvestlige afgrænsning. Se kortbilag 2.

### Arkæologiske forhold

Sydvestsjælland Museum oplyser, at der ikke er registreret arkæologiske fund eller interesser i lokalplanområdet. Området ligger imidlertid nær landsbyen og på god placering for forhistorisk bebyggelse fra bondestenalder og jernalder

# BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og tinglyses på samtlige ejendomme inden for området.

I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at

- åbne mulighed for, at der kan opføres nye boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse og indrettes et fælles friareal
- sikre, at området får en hovedstruktur med grønne elementer og kontakt til det åbne land
- sikre, at bebyggelsen opdeles i mindre boliggrupper

## § 2 Område og zonestatus

**2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 5 u og 6 a, begge Nordrup By, Nordrupøster, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**2.2** Området er i landzone. Med vedtagelse af denne lokalplan overføres det til byzone.

**2.3** Området opdeles i delområder som vist på kortbilag 1:

- Område A - åben-lav boligbebyggelse
- Område B - tæt-lav boligbebyggelse
- Område C (C1, C2 og C3) - åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse
- Område D - fælles friareal

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1 Område A, B og C

Der må kun indrettes helårsbeboelse. Der må etableres mindre, tekniske anlæg, som er nødvendige for områdernes forsyning.

### 3.2 Område A

Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (se note 1). Der må kun opføres én bolig på hver grund. De på kortbilag 2 viste grønninger/grønne kiler må kun anvendes til fælles friarealer.

### 3.3 Område B

Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (se note 1).

### 3.4 Område C

Området må anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Inden for hvert af underområderne C1, C2 og C3 skal der være samme bebyggelsesform, dvs. enten åben-lav eller tæt-lav.

### 3.5 Område D

Området må kun anvendes til fælles friareal for hele landsbyen. Der skal være offentlig adgang til området. Inden for området må der anlægges en kælkebakke og et regnvandsbassin. Der må også opføres mindre bygninger og anlæg til brug for områdets anvendelse som friareal samt eventuelle tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning.

## § 4 Udstykning

### 4.1 Område A, B, C og D

Området skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2.

*Note 1*

*Åben-lav bebyggelse er fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).*

*Tæt-lav bebyggelse er dobbelt-, række-, kæde- eller klyngehuse.*

## 4.2 Område A, B og C

Grunde til åben-lav boliger må ikke udstykkedes mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkedes mindre end 400 m<sup>2</sup> inklusiv andel af et eventuelt fælles friareal i bebyggelsen.

Område D, grønningen og de grønne kiler må ikke medtages ved beregning af grundstørrelsen.

## § 5 Veje, stier og parkering

### Veje og stier

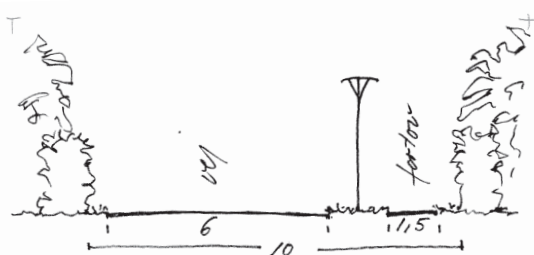
5.1 Vejadgang til området skal ske fra Nordrupvej som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejen A-B-C skal udlægges i en bredde af 10 m og anlægges med et befæstet areal på mindst 6 m og et fortov i den ene side på mindst 1,5 m som vist på kortbilag 3 og skitsen nedenfor.

5.3 Der skal anlægges vendepladser, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.4 Fra adgangsvejen anlægges boligveje D-E, i princippet som vist på kortbilag 3. Vejene udlægges i en bredde af mindst 7,5 m og anlægges med et befæstet areal på mindst 5,5 m. Vejene må anlægges som lege- og opholdsgader.

5.5 Tilslutning til Nordrupvej, oversigtsarealer, overkørsler, hjørneafskæringer og vendepladser skal udføres efter vejmyndighedens anvisninger.



5.6 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 3. Stier skal udlægges i en bredde af mindst 3 m.

### Parkering

5.7 Åben-lav bebyggelse:

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Ved ibrugtagning af bebyggelsen skal der være anlagt mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Resten skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

Tæt-lav bebyggelse:

Der skal udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning af bebyggelsen skal der være anlagt mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Resten skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

## § 6 Ledningsanlæg og belysning

6.1 Elledninger må kun udføres som jordkabler.

6.2 Udendørs belysning af vej-, sti-, fælles friarealer og parkeringsarealer skal udføres efter en samlet plan for hele området. Udendørs belysning må kun udføres som lavtsiddende armaturer på ydervægge, som parkbelysning med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m og/eller som pullertbelysning.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 **Område A, B og C**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2 De på kortbilag 2 viste grønning og grønne kiler må ikke bebygges, bortset fra eventuelle legehuse og lignende småbygninger til brug for områdets anvendelse som friareal. Grønningen og de grønne kiler må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

- 7.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 7,5 m.
- 7.4 Bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod naboområder, mod det åbne land, mod grønningen og de grønne klier som vist på kortbilag 2. Bestemmelsen gælder også for garager og carporte samt skure, drivhuse og lignende på mere end 10 m<sup>2</sup>.
- 7.5 Garager og carporte skal placeres mindst 5 m fra vejskel som vist på kortbilag 2. I Område B og C gælder bestemmelsen kun ved delområdegrænsen - se kortbilag 2.
- 7.6 **Område D**  
Der må opføres mindre bygninger og anlæg så som lysthuse, shelter, skure, legehuse og legeredskaber til brug for områdets anvendelse som fælles friareal. Placeringen skal ske under hensyntagen til naboer og efter Byrådets nærmere godkendelse.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

#### 8.1 Område A

Facader på beboelsesbygninger må kun udføres i et eller flere af følgende materialer:

- murværk af tegl (blank, filtset eller vandskuret mur)
- pudsede flader
- træ, glas, plane facadeplader af eternit, metal eller lignende.

#### 8.2 Område B og C

Facader på beboelsesbygninger må kun udføres i et eller flere af følgende materialer:

- murværk af tegl (blank, filtset eller vandskuret mur)
- pudsede flader
- træ, glas.

Udhuse, udestuer, overdækkede terrasser, carporte og garager skal for hvert underområde udføres efter en samlet plan,

der skal godkendes af Byrådet. Planen skal sikre, at de nævnte småbygninger placeres og udformes på en måde, som medvirker til at give bebyggelsen et arkitektonisk helhedspræg. Bestemmelsen gælder ikke evt. legehuse og drivhuse. Bestemmelsen gælder ikke for C-områder, der udstykkes til åben-lav bebyggelse.

#### 8.3 Område D

Eventuelle bygninger til brug for områdets rekreative anvendelse skal fremstå med facader i træ, som fremtræder ubehandlet eller malet i brune eller sorte farver. Tage skal udføres enten som sad-deltag eller med ensidig taghældning. Taghældningen skal være 5-30 grader.

### Tage

#### 8.4 Område A

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk sad-deltag med en hældning på 20-45 grader eller med ensidig taghældning på 10-30 grader. Tage må ikke udføres med valm. Tage på beboelsesbygninger må kun beklædes med matte (ikke glaserede eller engoberede) tagsten i tegl eller beton eller matte, plane plader i eternit, metal eller tagpap i grå eller sorte farver. Tage på overdækkede terrasser, udestuer og kar-napper må endvidere udføres i glas.

#### 8.5 Område B og C

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk sad-deltag med en hældning på 20-45 grader.

8.6 Der skal være ensartede tagmaterialer inden for hvert af områderne. Bestemmelsen gælder ikke for C-områder, der udstykkes til åben-lav bebyggelse.

8.7 Ved fremtidige udskiftninger skal samme materiale/ farve anvendes. Bestemmelsen gælder ikke for C-områder, der udstykkes til åben-lav bebyggelse.

### Øvrige bestemmelser

8.8 Tagrender og nedløbsrør må kun udføres

i metal.

- 8.9** Vinduer og døre må kun udføres i træ og/eller metal.
- 8.10** Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantenner, som er synlige fra vej eller sti.
- 8.11** Farver på facader og tage skal være dæmpede og holdes inden for jordfarveskalaen.

## **§ 9 Ubebyggede arealer/ beplantning**

### **9.1 Område A, B, C og D**

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn eller hæk af løvfældende træer og/eller buske, eventuelt suppleret med trådhegn på den indvendige side.

- 9.2** Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere skel end 1 m må kun ske med Byrådets tilladelse - se dog § 9.5.

- 9.3** Henstillen og parkering af køretøjer over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

- 9.4** De på kortbilag 2 viste grønning og grønne kiler skal udformes som åbne græsarealer, eventuelt suppleret med enkelte træer eller mindre grupper af træer/ buske. Inden for området må der indrettes legeplads og opholdsarealer.

### **9.5 Område D**

Inden for området må der anlægges et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes, så det kommer til at fremtræde som en naturlig sø eller vandhul/ gadekær. Der må anlægges en kælkebakke, i princippet som vist på kortbilag 4. Bakken må ikke være højere end 5 m over naturligt terræn og må ikke placeres, så den kan give skyggegener for de omkringboende. Der må etableres stier og anlæg til brug for

områdets rekreative anvendelse så som legeplads, borde og bænke, bålplads og eventuelt shelter. Området skal fremtræde som eng/ græsareal med naturlig vegetation af blomter og græsser, eventuelt suppleret med enkelte træer eller grupper af træer/ buske.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 10.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vej, sti og parkering efter bestemmelserne i § 5.

- 10.2** Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal de i § 3.2 nævnte grønninger være anlagt eller på anden måde sikret, f.eks. ved en garantistillelse.

## **§ 11 Grundejerforening**

### **11.1 Område A, B og C**

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

- 11.2** Ejendomme inden for området skal tilsluttes grundejerforeningen, når ejendommene er solgt, eller når Byrådet forlanger det.

- 11.3** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3.2 nævnte grønning og grønne kiler og de i § 5 nævnte veje og stier.

- 11.4** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 3 og 5 nævnte fællesarealer - (område D er ikke omfattet af denne bestemmelse).

- 11.5** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

## **§ 12 Retsvirkninger**

- 12.1** Når en lokalplan er vedtaget endeligt og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

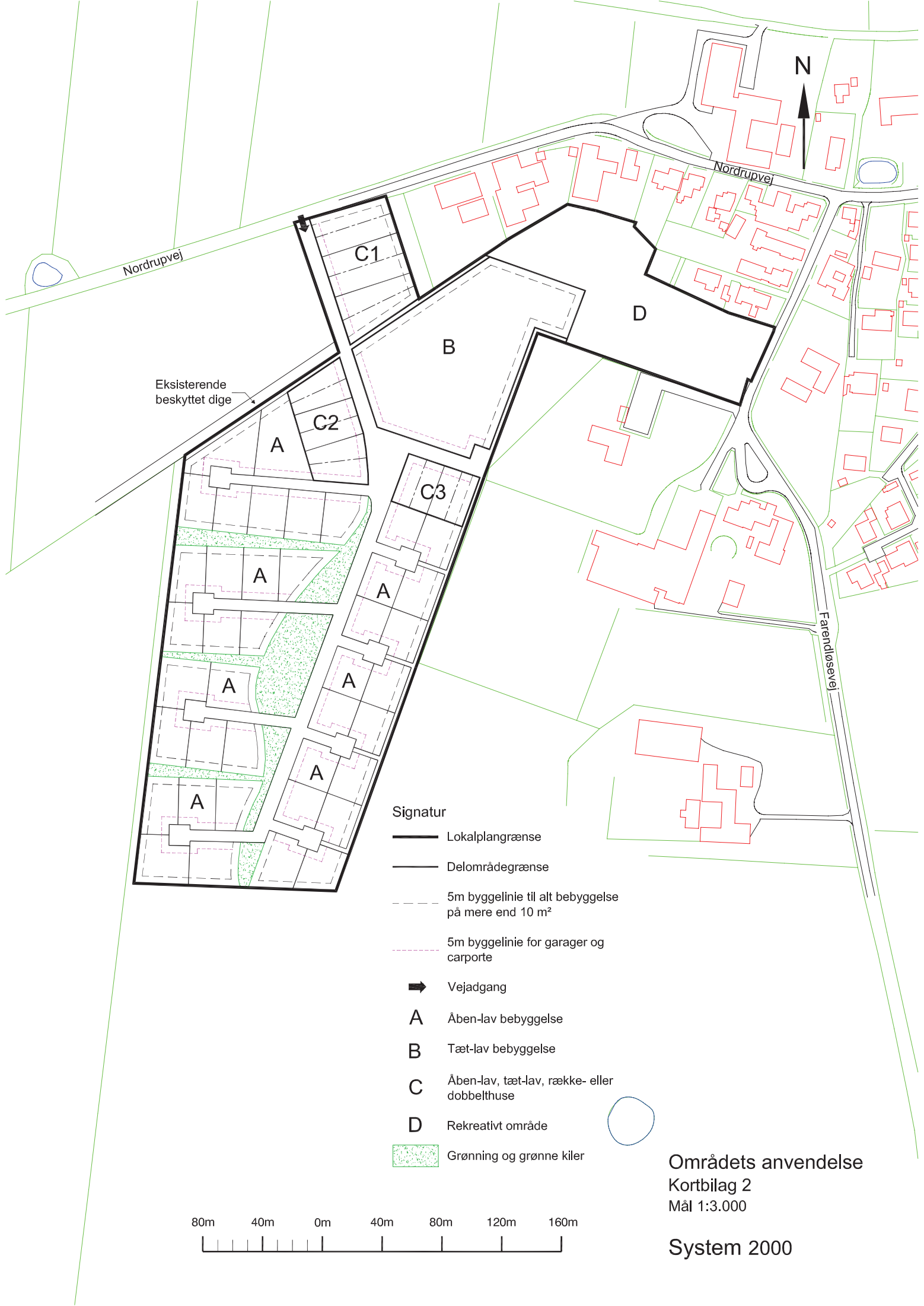
- 12.2** Byrådet kan i henhold til § 19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

- 12.3** I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## **§ 13 Vedtagelser**

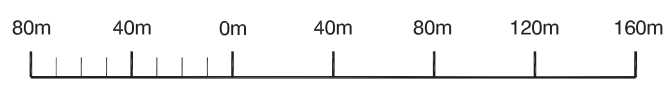
- 13.1** Byrådet vedtog den 26. juni 2006 at udsende forslag til lokalplan 183 til offentlig høring i perioden 4. juli - 12. september 2006. Der kom 7 indsigelser og bemærkninger i indsigelsesperioden. Byrådet vedtog den 11. december 2006 lokalplan 183 endeligt med mindre ændringer som følge af indsigelser og ændringsforslag.



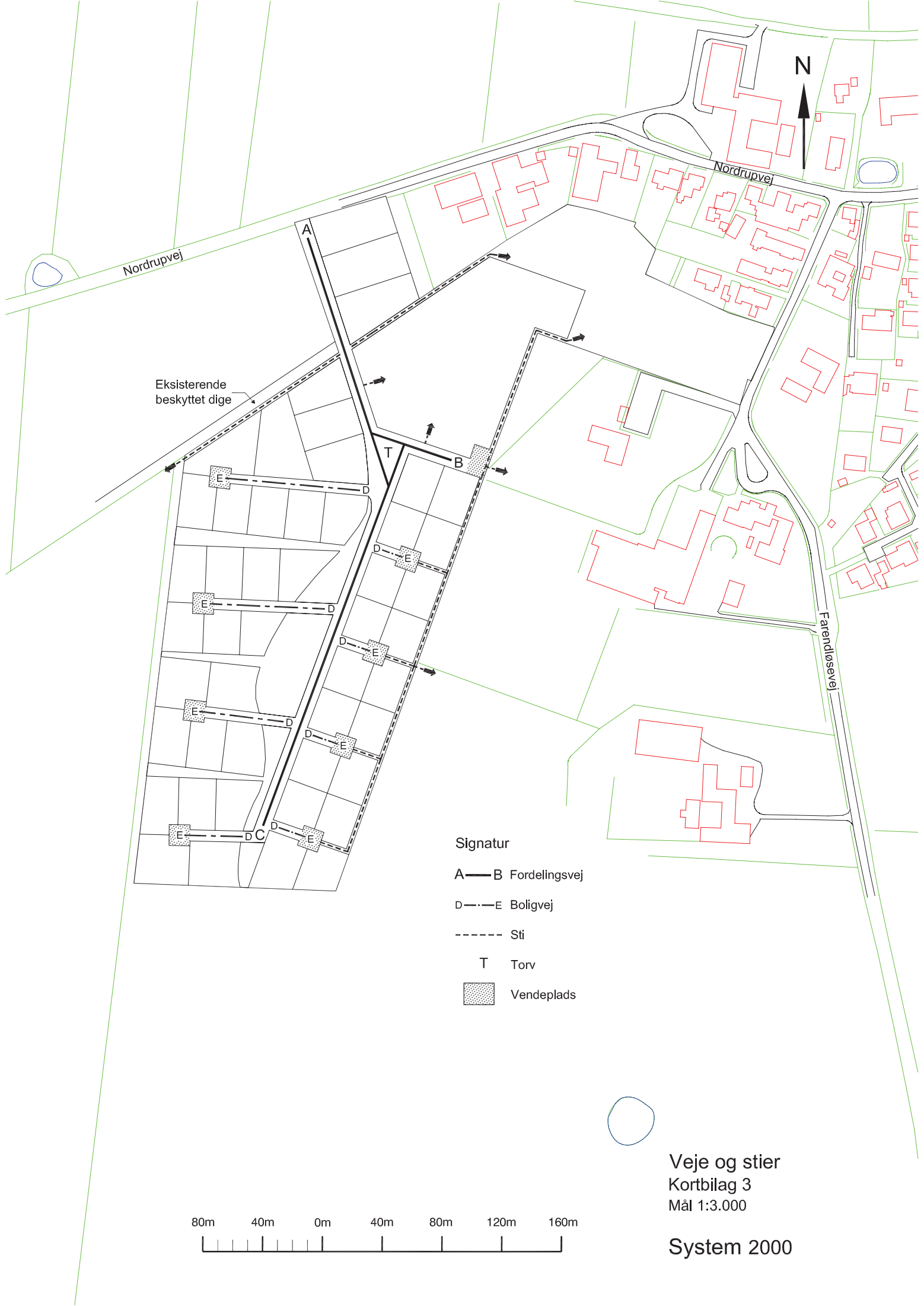


- Signatur**
- Lokalplangrænse
  - Delområdegrænse
  - 5m byggelinie til alt bebyggelse på mere end 10 m<sup>2</sup>
  - 5m byggelinie for garager og carporte
  - Vejadgang
  - A** Åben-lav bebyggelse
  - B** Tæt-lav bebyggelse
  - C** Åben-lav, tæt-lav, række- eller dobbelthuse
  - D** Rekreativt område
  - Grønning og grønne kiler

Områdets anvendelse  
 Kortbilag 2  
 Mål 1:3.000



System 2000



Nordrupvej

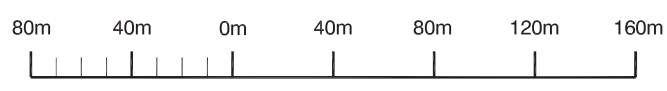
Nordrupvej

Farendløsevej

Eksisterende beskyttet dige

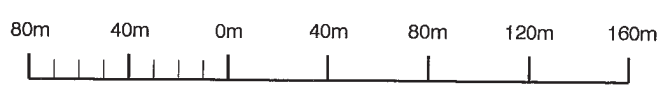
Signatur

- A — B Fordelingsvej
- D — E Boligvej
- - - - - Sti
- T Torv
- Vendeplads



Veje og stier  
Kortbilag 3  
Mål 1:3.000

System 2000



Illustrationsplan  
Kortbilag 4  
Mål 1:3.000

System 2000

# Oplysning om fortrydelsesret

---

**De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.**

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

## 1. Generelle betingelser

### 1.1 Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give sælgeren eller dennes repræsentant, f.eks. en ejendomsformidler, skriftlig under-retning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold.

Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovs-dag.

Hvis aftalen indgås ved, at De accepterer et salgstilbud fra sælgeren, regnes fristen dog fra den dag, hvor De er blevet bekendt med sælgerens tilbud.

Underretning om, at De vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælgeren eller dennes repræsentant f.eks. en ejendomsformidler, inden fristens udløb.

### 1.2 Betaling af godtgørelse til sælgeren

Hvis De vil fortryde købet, skal De endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte nominelle købesum til sælgeren.

Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis

købsaftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en ejendomsformidler, kan denne modtage beløbet på sælgerens vegne.

De skal dog ikke betale det nævnte beløb, hvis sælgeren har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælgeren har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

## 2. Andre betingelser

### 2.1 Hvis De har taget ejendommen i brug

Hvis De har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgerens disposition.

Hvis De har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer eller andre forandringer på ejendommen, skal De inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis De eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Deres interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal De inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

### 2.2 Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal De inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen.

Hvis De selv har anmeldt skødet til ting-lysning, skal De således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælgeren, som har sørget for tinglysning af skødet, skal De foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

RINGSTED KOMMUNE



# Miljøhensyn i byggeri



Enfamiliehuse

Februar 2006

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b> .....	3
<b>PLANLÆGNING OG PROJEKTERING AF BYGGERIET</b> .....	4
Bygningens orientering .....	4
Solvarme og afskærmning .....	5
Varmelagringsevne .....	5
Zoneopdeling af bygningen .....	5
<b>MATERIALER</b> .....	6
Generelt .....	6
Massive træelementer .....	6
Trykimprægneret træ .....	7
Vaccuumimpregneret træ .....	8
PVC fri produkter .....	8
Afgasning .....	9
Isolering .....	9
Gulve .....	10
Lakerede/olierede trægulve .....	10
Maling og grunder .....	11
Lime, spartel- og fugemasser .....	11
<b>VENTILATION</b> .....	12
Naturlig ventilation .....	12
<b>VARME</b> .....	13
Solfanger .....	13
Varmeanlæg .....	13
Varmtvandsbeholder .....	13
Lavtemperatur .....	13
Individuel varmforsyning .....	14
Rørføring .....	14
Vinduer og døre .....	15
Passiv solvarme .....	16
Isolering .....	16
<b>EL</b> .....	17
Belysning .....	17
Automatisk styring af belysningsanlæg .....	17
Hårde hvidevarer .....	18
Solceller .....	18
Udnyttelse af dagslys .....	18
<b>VAND</b> .....	19
Toiletter .....	19
Vandarmaturer .....	19
Regnvand .....	20
Spildevand i det åbne land .....	20
<b>AFFALD</b> .....	21
Byggefase .....	21
Generelt .....	21
<b>KILDER TIL VIDEN</b> .....	22

# FORORD

Byggeriet tegner sig for op mod halvdelen af vores energi- og ressourceforbrug. Samtidig har bygningers indretning og indeklima stor betydning for vores velbefindende.

I Ringsted vil der blive opført mange nye bygninger i de kommende år – ikke mindst på kasernen, hvor kommunen sælger grunde til omkring 1300 nye boliger, skole, plejecenter, institutioner, et lokalt butikcenter mm.

Byrådet ønsker, at energi- og ressourceforbrug tænkes ind i byggeriet. Miljørigtige løsninger vil ofte, hvis de tænkes ind i byggeriet fra starten, kun medføre en let øget anlægsinvestering, som efter få år opvejes af driftsbesparelser ved lavere forbrug af el, vand, varme mv. Som sidegevinst får man ofte et sundere indeklima, for eksempel ved bevidst brug af naturlig ventilation og ved omtanke i valg af indendørs materialer og overfladebehandling. Disse forhold er kun til en vis grad reguleret gennem byggelovgivningen.

Byrådet har derfor vedtaget to hæfter med krav og anbefalinger. De gælder, når bygherren køber jord af kommunen, for eksempel på kasernen. Desuden gælder de for offentligt støttet byggeri (almene boliger og byfornyelse) og selvfølgelig, når kommunen selv er bygherre.

Det ene hæfte henvender sig til dem, der opfører et enkelt enfamiliehus. Her er flest anbefalinger. Det andet hæfte – med lidt flere krav – henvender sig til bygherrer, der opfører større bebyggelser: rækkehuse, etageboliger, institutioner, erhverv mm.

I byggebranchen kommer der til stadighed ny viden og nye tekniske løsninger. Byplan- og Boligudvalget vil derfor løbende revidere hæfterne efter behov.

## Byggeloven har til formål:

- at sikre, at bebyggelsen udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,
- at sikre, at bebyggelsen og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt,
- at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser,
- at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

Disse hensyn er delvis tilgodeset gennem byggelovgivningens krav. Som supplement hertil har Ringsted Kommune udarbejdet dette hæfte med krav og anbefalinger til miljøhensyn i byggeriet.



## Anbefalinger

### Bygningens orientering

Det bør overvejes, hvordan man opnår mest muligt dagslys, samtidig med at man undgår for stort varmetab om vinteren og overophedning om sommeren.

På sydsiden bør vinduesfladernes andel udgøre mindst 40% og højst 60%. Ved større vinduesarealer er den ekstra energigevinst mindre end de energitab, der vil forekomme. Om vinteren på grund af varmetabet, om sommeren på grund af behov for ekstra afskærmning/afkøling.

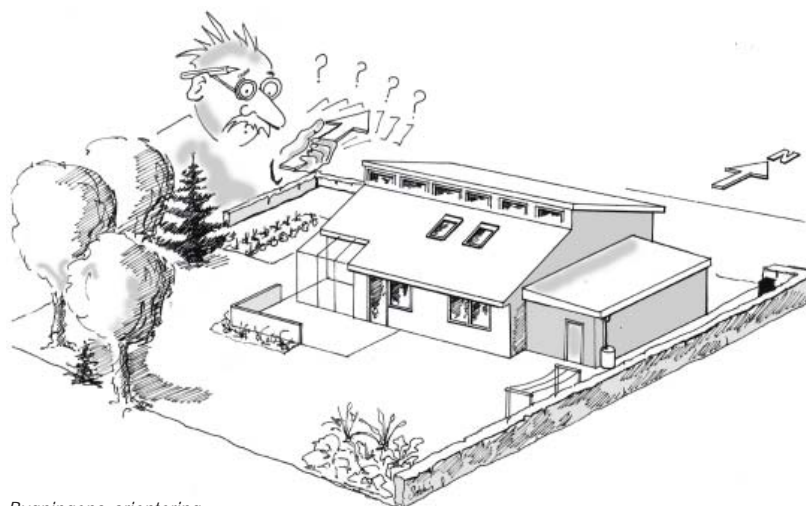
På nordsiden bør vinduesarealerne ud fra en energimæssig betragtning ikke udgøre mere end 10% af facadearealet.

## Bemærkninger

Den bedste udnyttelse af passiv solvarme fås, hvis huset vendes, så den længste facade er mod syd. Anbringes store vinduesarealer her, kan sollys og varme trænge dybt ind i huset. Samtidig vender tagfladerne rigtigt i forhold til opsætning af solfangere eller solceller.

En bygning, der er åben mod nord og lukket mod syd, bruger 30 % mere energi end en, der er åben mod syd og lukket mod nord.

I vinterhalvåret får øst- og vestfacaden kun halvt så meget sol som sydfacaden. Man kan dog dreje bygningen op til 40° væk fra syd, hvilket kun vil reducere energigevinsten med ca. 7%.



Bygningens orientering

## Anbefalinger

### Solvarme og afskærmning



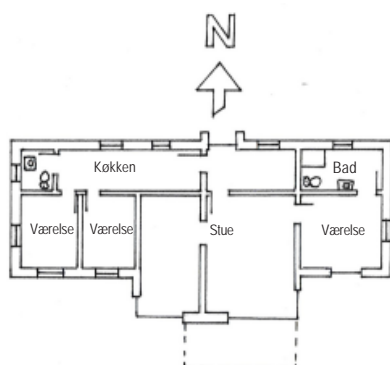
*Udestue med stengulv, som holder på varmen om vinteren.*

Det bør overvejes at indrette bygningen, så de lave solstråler kan nå dybt ind om vinteren. Ligeledes bør overvejes muligheden af en uopvarmet udestue eller lignende for at udnytte den passive solvarme.

Vær opmærksom på at sikre passende skygge om sommeren, f.eks. i form af løvtræer, tagudhæng eller persienner mod syd.

### Varmelagringsevne

Indendørs bør anvendes materialer med en god varmeledningsevne/varmekapacitet med henblik på bedst mulig udnyttelse af den passive solvarme.



### Zoneopdeling af bygningen

Rum, hvor temperaturen af praktiske grunde bør være lav, eller hvor man kun opholder sig i kort tid ad gangen, kan med fordel vende mod nord. Det gælder for eksempel bryggers, soveværelse og toilet/bad. På denne måde danner de en „overgangszone“ fra den kolde side af huset mod de opvarmede opholdsrum.

## Bemærkninger

Naturstengulve og tunge indvendige vægge - f.eks. kalksandsten eller lersten - har den evne, at de opvarmes langsomt af solindstrålingen og bevarer varmen, efter at solen er gået ned. Tunge materialer kan ligeledes afhjælpe overophedning om sommeren, idet de optager varmen og dermed bidrager til at holde temperaturen behagelig indendørs. Varmen kan afgives igen om natten, ved at man åbner vinduerne.



Træ med PEFC-mærket



Svanen



Blomsten

## Liste over miljømærkede produkter

Produkter der kan fås med miljømærke:

- Maling og Lakker
- Tekstiler, Gardiner
- Fyr, Brændeovne
- Byggeplader
- Gulve
- Vinduer
- Møbler
- Havemøbler
- Kompostbeholder
- Vaskemaskine
- Komfur

Se også [www.ecolabel.dk](http://www.ecolabel.dk)

## Anbefalinger

### Generelt

Der bør kun anvendes **naturlige/genanvendelige materialer** som tegl, lersten, beton, træ, stål, glas, gipsplader og natursten til byggeriets væsentlige dele (dvs. til facader, tag, vægge, gulve og lofter).

Undgå produkter, der indeholder stoffer, som er på Miljøstyrelsens liste over uønskede stoffer (se litteraturlisten).

Vælg materialer og produkter med lang levetid.

Byggematerialer, der efter endt levetid kun kan bortskaffes ved deponering, bør undgås. Der bør vælges miljø- og energimærkede byggevarer, hvor det er muligt.

### Lersten

Anvendes som halv- og helstensmure. I bærende konstruktioner. Indermure, som er fugt- og varmeregulerende

### Massive træelementer

Ved bærende konstruktioner er bagmurs- og etagedækelementer af massivtræ et godt alternativ til betonelementer.“



Indeklimamærket

## Bemærkninger

Ved naturlige/genanvendelige materialer forstås, at de:

- består af råstoffer, der stadig forefindes i rigelige mængder, og/eller der er mulighed for en høj grad af genanvendelse
- ikke indeholder miljø- eller sundhedsskadelige stoffer.

Tagpap er kun i begrænset omfang genanvendeligt og har en relativt kort levetid.

Som alternativ til tagpap kan f.eks. anvendes, stålplade, aluminiumsplade, eternit eller tagfolie baseret på gummi.

Ler anvendt i husbyggeri har gennem århundreder modstået det danske klima. Lerets vandaktive egenskaber gør, at det virker som en fugtbuffer. Lervæggens høje vægtfylde modvirker temperaturudsving. Begge dele medvirker til et godt og behageligt indeklima.

Massive træelementer af sømmede, kantstillede brædder giver ved fremstillingen en betydelig lavere miljøbelastning end letbetonelementer. Der er tale om et råstof, som er let at genskabe og let at bortskaffe. Også den samlede væg med ydermur, isolering og bagmur giver en mindre miljøbelastning. Elementerne har gode byggetekniske egenskaber og en høj styrke. Ved anvendelse til etagebyggeri kræves sprinkleranlæg.

# MATERIALER

## Krav

### Trykimprægneret træ

Der må ikke anvendes trykimprægneret træ, bortset fra:

- konstruktioner med jordkontakt,
- skjulte konstruktioner, som er svære at vedligeholde og reparere,
- brandtrykimprægneret træ, som anvendes til klasse 1-beklædning.

Hvis der anvendes trykimprægneret træ, skal det være dansk/nordisk NTR-mærket træ og klassificeret A (i jord) eller AB (over jord). Det betyder, at træet er imprægneret med midler, der er godkendt af Miljøstyrelsen.

Der skal vælges konstruktive løsninger, som beskytter træet, hvorved trykimprægneret træ ofte kan undgås.

## Bemærkninger

Trykimprægneret træ anvendes i meget stort omfang til udendørs træ, f.eks. udvendig bræddebeklædning, plankeværker, carporte mv. Ved trykimprægnering anvendes kobber og borsyre, som er meget giftigt for vandmiljø og plantevækst, ligesom trykimprægneret træ giver miljøproblemer ved bortskaffelse.

Hvis det, der bygges, ikke har jordkontakt, er der normalt ingen grund til at vælge trykimprægneret træ.

Der kan alternativt anvendes

- varmebehandlet træ, f.eks. Thermowood eller Celloc
- træsorter, som ikke er nødvendige at imprægneres, f.eks. douglas, cypres, azobé, bilinga eller robinie.

De to førstnævnte typer anbefales dog ikke til brug ved jordkontakt. Træsorter som eg, teak, tuja og Western Red Cedar har en god naturlig holdbarhed - også i kontakt med jord. Træ med en lang, naturlig holdbarhed koster i dag noget mere end trykimprægneret, og der er i øjeblikket et begrænset udbud. Til mange formål vil det være tilstrækkeligt at bruge ubehandlet træ, som evt. males. Ubehandlet rødgran koster ca. 25 % mindre end trykimprægneret træ. Ubehandlet rødgran og lærk af god kvalitet har i fri luft en holdbarhed på 30-40 år. Behandlet og vedligeholdt er holdbarheden endnu længere.



## Anbefalinger

### Vakuuminprægneret træ

**Det anbefales at undgå vakuuminprægneret træ.**



Zinktagrende

### PVC fri produkter:

**Følgende produkter og lignende bygningsdele bør være fri for PVC og andre såkaldte halogener: Kabler og kabelbakker, tagrender og nedløbsrør, rør og ledninger til og i faste installationer, toiletsæder, fodlister/ fejlister, dørkarme, døre og vinduer, gulvbelægning, loftbeklædning og sternbrædder.**

**Der bør ikke anvendes vinyl, som indeholder PVC.**

## Bemærkninger

Vakuuminprægning anvendes hovedsagelig til vinduer og døre. De aktive stoffer (svampemidler) er ikke så giftige som de stoffer, der bruges til trykimprægning. Men i produktions-processen er der et stort energiforbrug, og der anvendes organiske opløsningsmidler. Ved en nyere metode, Flowcoating,, er elforbruget og varmekonsumet i produktionsprocessen samt udledningen af organiske opløsningsmidler reduceret væsentligt. Ved at vælge vinduer og døre med en høj andel af kernetræ (80-100%) opnås en god, naturlig holdbarhed og lang levetid. Det er fortsat nødvendigt at supplere med en overfladebehandling med svampemidler.

PVC indeholder en række miljøbelastende stoffer, der kan give anledning til miljøproblemer i affaldshåndteringen. Som alternativ kan anvendes PP og PE produkter, der i de fleste tilfælde kan fås til samme pris eller billigere. Danske producenter markedsfører halogenfrie kabler og ledninger til samme pris som PVC kabler. Ståltagrender anvendes mere og mere - i dag udgør de ca. 50 %. Ståltagrender har samme pris eller er lidt billigere i indkøb end plasttagrender. Zinktagrender med større holdbarhed er væsentlig dyrere.

I stedet for vinyl vil det som regel være muligt at anvende en anden løsning. For eksempel en konstruktion med svalehaleplade og fliser eller en støbt bund med gummimembran og fliser.

## Anbefalinger

### Afgasning

Ved planlægningen af et byggeprojekt bør der i tidsplanen afsættes en periode til afgasning af stoffer og materialer før ibrugtagningen.

Overfladebehandlinger bør have hurtig og minimal afgasning.

Det bør sikres, at almindeligt vedligehold ikke belaster indeklimaet.



Vælg sunde materialer

### Isolering

Hvor det er hensigtsmæssigt og brandteknisk forsvarligt, bør der anvendes alternative isoleringsmaterialer som hør, eps, perlite, papiruld m.m.

### Bemærkninger

Til næsten alle formål findes der et alternativt isoleringsprodukt, som både, hvad angår varme-, brand-, og lyd-isolering kan måle sig med de traditionelle produkter. Herudover er der fordele for arbejdsmiljøet, indeklimaet og det ydre miljø. Til isolering eller fugning bør polyurethanskum og lignende fravælges, da det vanskeliggør genanvendelse af tegl, beton mm. Desuden er det sundhedsskadeligt og farligt at indånde.



Hørmark

## Anbefalinger

### Gulve

For trægulve af andre træarter end fyr, gran, bøg, ask, ahorn, birk eller eg bør det dokumenteres, at der ikke afgives stoffer i mængder, der giver indeklimaproblemer.

### Lakerede/olierede trægulve

Trægulve bør være lakerede/olierede fra fabrikken. Ved efterbehandling bør anvendes produkter med MAL-kode 00-1 svarende til vandbaserede produkter.



*Indeklima mærket*

## Anbefalinger

### Maling og grunder

Der bør kun anvendes uden - og indendørsmaling med MAL-kode 00-1. Gulvmaling bør maksimalt være med mal-kode 00-5, svarende til f.eks. 2-komponent maling uden organiske opløsningsmidler. Hvor det er hensigtsmæssigt, kan naturmaling som f.eks. kalkfarver, silika -, cement- og linoiemaling anvendes.

### Lime, spartel- og fugemasser

Lime, vægspartelmasser og ind -og udvendige fugemasseprodukter bør være med MAL-kode 00-1 og uden organiske opløsningsmidler. Brug af lime, spartel- og fugemasser bør minimeres.

## Bemærkninger

MAL-kode 00-1 er den laveste. Det er nødvendigt at anvende et svampemiddel i forbindelse med udvendig malerbehandling. Dog ikke ved brug af kalkfarver. Der er normalt tilsat svampemiddel til udendørsmaling.

Linolie grundingsolie kan påføres med sprøjte, hvilket er meget arbejdsbesparende.



# VENTILATION

Der er et højt energiforbrug knyttet til ventilation. Over 10% af Danmarks samlede elforbrug går til drift af ventilatorer. Det er derfor vigtigt at overveje behovet og styringen af ventilationen. Ventilationsbehovet er bl.a. afhængigt af rumvolumen, solindfald/temperatur, materialers afgasning, antal brugere, aktivitet i lokaler mm.

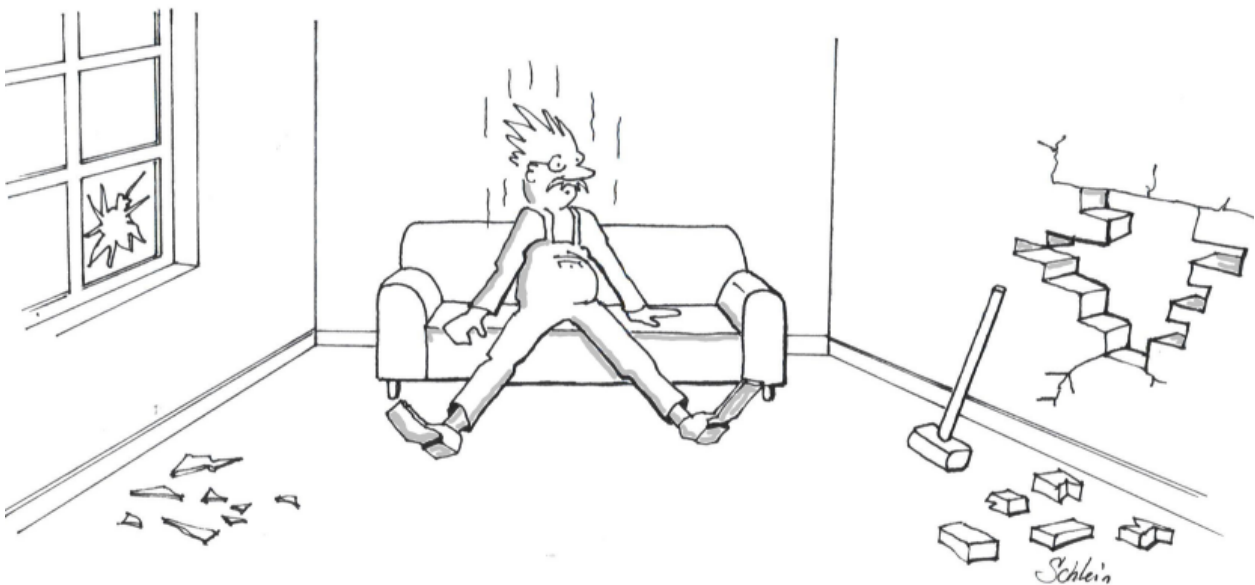
## Anbefalinger

### Naturlig ventilation

Der bør anvendes **naturlig ventilation**, hvor det er muligt. Den bedste løsning fås, hvis den kombineres med en solvæg, se side 16.

## Bemærkninger

Naturlig ventilation indtænkes i projekteringsfasen af byggeriet.



# VARME

Ringsted Kommune har i mange år løbende arbejdet med optimering, varmeisolering og varmesystemer i egne bygninger. Det er dog stadig vigtigt at fokusere på dette område, idet der stadig er muligheder for at minimere varmekonsumet og udnytte „gratis“ varme i bygninger. Ringsted Kommunes mål er en generel og fortsat reduktion af varmekonsumet.



Solfanger monteret på tagkonstruktion

## Anbefalinger

### Solfanger

**Tagkonstruktioner bør udføres, så de er forberedt for etablering af solfanger eller solceller.**

## Bemærkninger

Forberedelse af tage for solfanger handler primært om dimensionering og orientering og er ikke forbundet med væsentlige omkostninger.

### Varmeanlæg

**Der bør installeres termostater til regulering af rumopvarmningen.**

Radiatorerne behøver ikke at være under vinduerne, hvis disse er monteret med energiglas.

### Varmtvandsbeholder

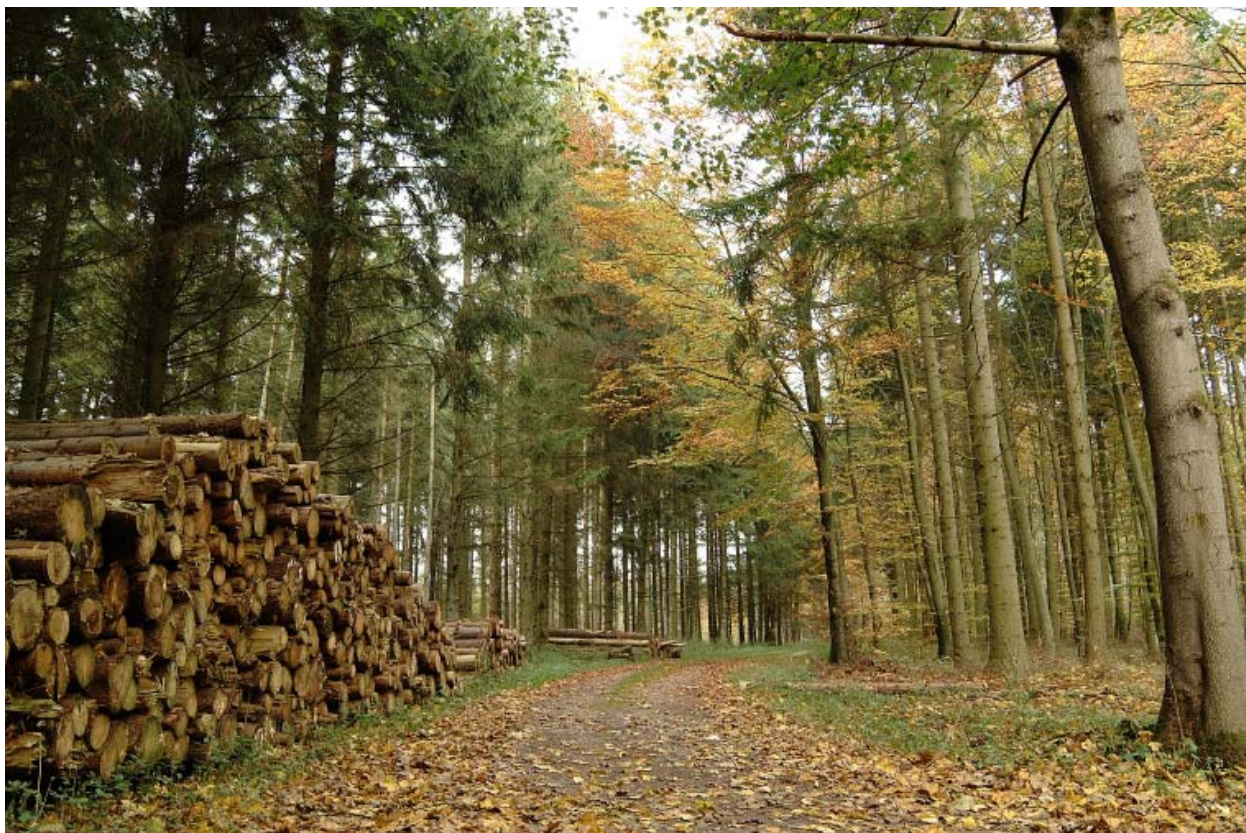
**Varmtvandsbeholder bør være forberedt til solvarme.**

Solvarme i fjernvarmeområder er p.t. ikke rentabelt. Ved statstilskud eller stigende energipriser kan de blive økonomisk fordelagtige.

### Lavtemperatur

**Nye varmeanlæg bør dimensioneres, så de er egnede for lavtemperaturfjernvarme.**

Lavtemperatur betyder, at temperaturen i fjernvarmerørene fra kraftvarmeværket kan nedsættes. På den måde skabes en større energiudnyttelse til elproduktion og et mindre varmetab i fjernvarmenettet.



## Anbefalinger

### Individuel varmforsyning

Uden for områder med kollektiv varmforsyning (fjernvarme, naturgas) bør anvendes CO<sub>2</sub>-neutral opvarmning. F. eks. rapsolie, træpiller og brænde.

### Rørføring

Bebyggelsesplanen bør udformes, så rørføringer bliver kortest mulige for derved at minimere ledningstab. Rørisoleringen bør optimeres og rørene placeres, så varme og kolde rør ikke påvirker hinanden.



## Krav

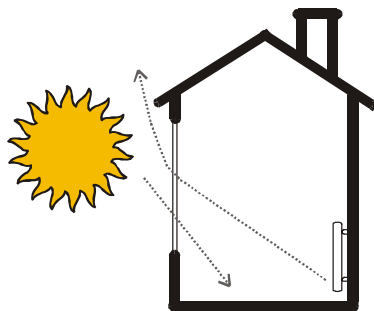
### Vinduer og døre

Vinduer og døre skal være klassificeret inden for mærkningsordningen „Energimærkning af vinduer og ruder“. U-værdien på den samlede konstruktion må max. være  $1,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

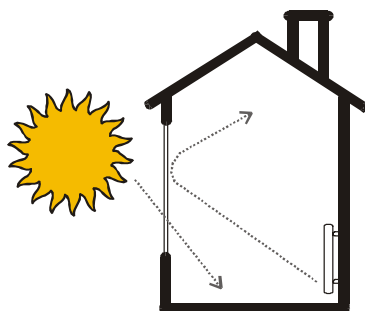
Anvendes der vinduer med ruder under  $0,4 \text{ m}^2$ , må disse ruders U-værdi max være  $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

Ved renovering bevares de eksisterende vinduer som udgangspunkt, men konstruktion af enkeltlagsglas erstattes med konstruktion af flerlagsglas (energirude, energiglas).

Ved montering af forsatsruder må den samlede U-værdi på rudekonstruktionen max. vær  $1,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . Ved udskiftning af termoruder i eksisterende rammer må de nye ruders U-værdi max. være  $1,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .



Termorude



Energirude

## Anbefalinger

### Vinduer

Det bør overvejes at montere 3-lags energiruder med en endnu lavere U-værdi (under  $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ).

Hvis vinduer skal udskiftes, kan man overveje at øge vinduesarealerne på sydvendte facader f.eks. i form af franske altaner med energirude.

## Bemærkninger

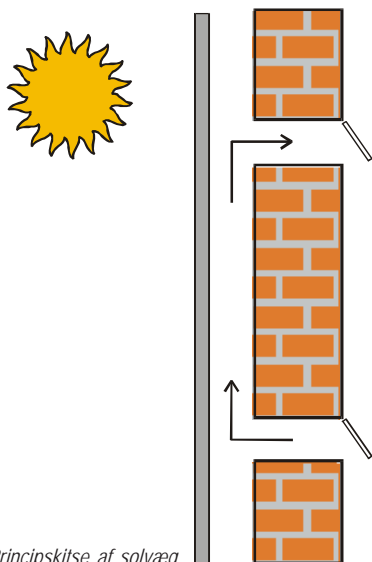
U-værdien er et mål for varmetabet gennem ruden. Jo lavere U-værdi, jo lavere varmetab. A-mærket svarer til  $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

En bolig kan pr.  $10 \text{ m}^2$  vinduesareal spare ca.  $1.600 \text{ kWh}$  om året med A-mærkede ruder set i forhold til almindelige termoruder.

Merprisen på energiruder er 10-15%. Tilbagebetalingstiden er 4 til 6 år.

## Bemærkninger

En stor del af den varme, som boligen afgiver til omgivelserne, forsvinder ud gennem vinduerne. Når man anvender energirude, bliver varmetabet gennem vinduerne reduceret med 40-50%. Et større vinduesareal med energirude bidrager til boligens opvarmning og giver mere dagslys.



Principskitse af solvæg

## Solvægge

I al sin enkelhed består en solvæg af en gennemsigtig plade f.eks. glas, der er monteret 2-3 cm foran ydervæggen. Varmen fra solen optages både i væggen og den cirkulerende luft. Der er flere typer, den her viste er en Trombé væg. I højisolerede huse kan væggen dække 15-25% af varmebehovet.

## Anbefalinger

### Passiv solvarme

Det bør overvejes, om bebyggelsen kan indrettes, så den udnytter passiv solvarme. Det kan f.eks. ske ved:

- bygningens og vinduernes orientering,
- vinduernes størrelse og opbygning,
- anvendelse af glasbygninger mod øst/vest,
- anvendelse af solvægge
- materialevalg og udformning, der sikrer varmefordeling og oplagring.

Der bør etableres solvægge på facader, hvor det er hensigtsmæssigt.

### Isolering

Det bør overvejes at øge varmeisoleringen i forhold til bygningsreglementets krav.

Ved renovering bør udføres efterisolering af facader, gavle og tagkonstruktioner, hvor det er hensigtsmæssigt. Hvis radiatorer tages ned og vinduer udskiftes, bør en indvendig facadeisolering overvejes.

## Bemærkninger

Passiv solvarme er ikke noget nyt, idet alle bygninger med vinduer automatisk opvarmes mere eller mindre med passiv solvarme.

Passiv solvarme går i al sin enkelhed ud på at udnytte solindstrålingen til bygningsopvarmning uden brug af aktive, tekniske anlæg og uden tilførsel af hjælpeenergi. Passiv solvarme virker i hele husets levetid, er vedligeholdelsesfri og medfører oftest ingen eller kun en lille merinvestering i anlægsfasen.

Undersøg fordele og ulemper ved alternative isoleringsmaterialer.

Elforbruget er stigende. Det skyldes blandt andet øget brug af diverse elektriske apparater. Det er derfor nødvendigt at tænke sig grundigt om, når der investeres i nye apparater og belysning. Det er muligt at reducere elforbruget ved at vælge A-mærkede apparater og lamper, hvor der kan monteres energisparepærer, samt ved at reducere standby-forbrug.

## EL

Det gennemsnitlige daglige elforbrug i en husholdning fordeles sig således:

Køleskab/fryser 20%

Belysning 17%

TV/video/stereo/PC 15%

Vaskemaskine/tørretumbler 12%

Madlavning 11%

Opvaskemaskine 5%

Fyr/cirkulationspumpe 9%

Diverse 11%

## Anbefalinger

### Belysning

**Det anbefales, at der anvendes lamper med plads til montering af lavenergi-lyskilde (f.eks. energisparepærer)**

**Det anbefales, at der vælges lamper med høj virkningsgrad.**

**Halogenbelysning bør hovedsageligt anvendes som effektbelysning.**

**Anvendes halogenbelysning som grundbelysning, er det vigtigt, at der ikke installeres flere halogenpærer end der er behov for.**

### Automatisk styring af belysningsanlæg

**Belysning af udendørsarealer bør styres med en PIR-føler.**

## Bemærkninger

Elforbruget reduceres op til 80%, når man anvender lavenergi-lyskilder. Levetiden på lavenergi-lyskilde er 12 gange længere.

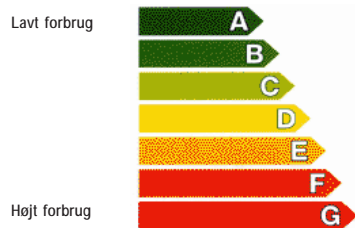
Høj virkningsgrad på en lampe betyder, at der skal anvendes færre armaturer i et belysningsanlæg, og det giver dermed et lavere elforbrug.

Når halogenbelysning bliver anvendt som grundbelysning, monteres der oftest langt mere lys pr. kvadratmeter, end der egentlig er behov for. Det skyldes blandt andet halogenbelysningens mange spændende løsningsmuligheder med indbygning, wire osv., og at halogenbelysning sælges i sæt af flere enheder.

Der forekommer en høj varmeudvikling ved montering af mange halogenpærer.

En PIR-føler tænder lyset, når den registrerer bevægelse, og slukker lyset efter et ønsket antal minutter.

Elforbruget kan reduceres med op til 75% ved lysstyring.



## Anbefalinger

### Hårde hvidevarer

Det anbefales at investere i A-mærkede hårde hvidevarer.

### Solceller

Det bør overvejes, om der kan etableres solcelleanlæg med nettilslutning.

### Udnyttelse af dagslys

Byggeriet bør orienteres og indrettes således, at dagslyset udnyttes bedst muligt. Følgende forhold har indflydelse på en god udnyttelse af dagslyset:

- vinduesareal,
- vinduesorientering,
- lyse farver på vinduesrammer,
- rigtigt valg af solafskærmning til vinduer.

Læs endvidere under afsnittet „Planlægning og projektering af byggeriet“.

## Bemærkninger

A-mærkede hårde hvidevarer har det laveste elforbrug. Der spares 10-30 % af elforbruget ved at vælge en A-mærket hård hvidevare frem for en B-mærket hård hvidevare.

Solceller producerer strøm og er en vedvarende energikilde. Solcelleanlæg er endnu ikke økonomisk rentable. Udviklingen inden for området gør, at anlæggene hele tiden bliver billigere og mere effektive. Solceller kan integreres som et arkitektonisk element i tagdækning og facader.

Elforbruget reduceres, hvis byggeriet orienteres således, at dagslyset kan udnyttes.



Ovenlys



## Anbefalinger

### Regnvand

**Regnvand kan med fordel opsamles, renses og genanvendes f.eks. til toiletskyl og tøjvask.**

**Regnvand kan endvidere anvendes til bilvask, havevanding eller rekreative vandmiljøer.**

## Bemærkninger

Vandkvalitet afhænger bl.a. af fra hvilke overflader vandet opsamles.

Jordbunden i Ringstedområdet består overvejende af et forholdsvis tykt lerlag. Generelt set er jordbunden derfor ikke velegnet til nedsivning af regnvand. Det anbefales, at jordbundsforholdene analyseres nærmere ved de enkelte byggeprojekter.

I henhold til kommunens afløbsregulativ kan der gives prisreduktion på vandafledningsafgiften ved genanvendelse af regnvand. (gælder ikke havevanding).

### Spildevand i det åbne land

**Se gældende spildevandsplan.  
[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)**



# AFFALD

Meget af det affald, der smides væk hver dag, kan sagtens udnyttes meget bedre. Der er store ressourcer gemt i affaldet. Ringsted Kommune har en målsætning om at nedsætte mængderne samt udnytte ressourcerne i affald bedst muligt. Det betyder, at der allerede ved start af et byggeri skal overvejes, hvordan affaldsmængderne minimeres, sorteres og behandles.

## Krav

### Byggefasen

**Der skal afsættes plads til sortering. Affaldet skal sorteres efter Ringsted Kommunes vejledning om affaldssortering ved bygge- og anlægsaktiviteter.**

## Bemærkninger

Ved korrekt sortering er det muligt at anvende helt op til 90% af byggeaffaldet.

### Generelt

**Affald skal sorteres i henhold til kommunens affaldsregulativ. [www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)**



Efter det gældende regulativ skal affaldet som minimum sorteres i fire fraktioner:

- grønt affald
- gråt affald
- blandet papir
- flasker og glas (afleveres i centrale containere)

Alle med mulighed for at anvende komposten fra grønt affald på adressen skal hjemmekompostere.

Alle andre typer affald afleveres på genbrugspladsen.

## Anbefalinger

### Byggefasen

**Affaldsmængden i byggefasen bør minimeres ved bl.a. at bruge producenternes returordninger for emballager og restprodukter samt nedsætte spild af materialer.**

# KILDER TIL VIDEN

## Bøger

**Arkitektur og miljø: form, konstruktion, materialer – og miljøpåvirkning.**

Rob Marsh m.fl. Arkitektskolens Forlag, Århus 2000

**Bykologiske løsninger: status for viden og erfaringer.**

Niels-Arne Jensen m.fl. Udarbejdet for boligministeriet, institut for planlægning (IFP) Danmarks Tekniske Universitet 1998

**21 gode eksempler på bykologi – i byfornyelse, renovering, nybyggeri, lokalplaner, kommuneplaner og temaplaner.**

Dansk Byplanlaboratorium 1995

**Den grønne by.**

Hans Pedersen, Modtryk Århus 1996

**Den grønne telefonnøgle.**

Kjeld Hansen, Bæredygtighed Aps, 5. udgave 2002

**Fra taget til toiletet – om brug af regnvand fra tage i wc-skyld og vaskemaskiner.**

Pjece fra Erhvervs- og boligstyrelsen / Miljøstyrelsen 2002

**Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.**

Københavns Kommune 1999

**Naturlig ventilation i erhvervsbygninger.**

By og Byg anvisning nr. 202, 2002

**Træ – diverse bøger om træ og træbeskyttelse**

Træbranchens oplysningsråd 45 28 03 33

**Økologisk byggeri; Idéer – Eksempler – Tips – Vejledning.**

Thomas Schmitz-Günther, Könemann 1998, Dansk udgave 2000

**Økologi og arkitektonisk kvalitet.**

Anne Beim m.fl. Arkitektskolens Forlag 2002

**Økologi i parcelhuset.**

Henrik Grove, Modtryk 1998

**Massivtræ i byggeriet**

Associerede Ingenører APS  
Træbranchens Oplysningsråd

## Links

**Boligministeriet**

[www.boligministeriet.dk](http://www.boligministeriet.dk)

**Byg om – med omtanke**

[www.dr.dk/undervisning/BygOm/Index.htm](http://www.dr.dk/undervisning/BygOm/Index.htm)

**By og Byg.**

[www.by-og-byg.dk](http://www.by-og-byg.dk)

**By og Byg. Om alternative isoleringsmaterialer**

[www.by-og-byg.dk/forskning/alternativ\\_isolering/index.htm](http://www.by-og-byg.dk/forskning/alternativ_isolering/index.htm)

**Dansk Center for Bykologi.**

[www.dcue.dk](http://www.dcue.dk)

**Ecobuilding Homepage**

[www.ecobuilding.dk](http://www.ecobuilding.dk)

**Elsparefonden:**

[www.elsparefonden.dk](http://www.elsparefonden.dk)

**Energiruder**

[www.energiruder.dk](http://www.energiruder.dk)

**Energistyrelsen**

[www.ens.dk](http://www.ens.dk)  
[www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk)

**Genbyg**

[www.genbyg.dk](http://www.genbyg.dk)

**Grøn information - om forbrug og miljø**

[www.miljoeogsundhed.dk](http://www.miljoeogsundhed.dk)

**Grønt Regnskab i hjemmet, el, vand, og varme**

[www.greenhome.dk](http://www.greenhome.dk)

**Indeklima. Mærkningsordning for byggevarer og produkters påvirkning af indeklimaet**

[www.teknologisk.dk/dim](http://www.teknologisk.dk/dim)

**Miljørigtig byggeri**

[www.danskyokologi.dk](http://www.danskyokologi.dk)

**Miljøstyrelsen. Stofflisten over uønskede stoffer**

[www.mst.dk](http://www.mst.dk)

**Miljømursten**

[www.ekotek.dk](http://www.ekotek.dk)

**Organisationen for vedvarende Energi**

[www.orgve.dk](http://www.orgve.dk)

**Sparepærer**

[www.a-paere.dk](http://www.a-paere.dk)

**Standbyforbrug, Råd om**

[www.energipilen.dk](http://www.energipilen.dk)

**Tropetræ FSC**

[www.tropetrae.dk](http://www.tropetrae.dk)

**Træ er miljø**

[www.trae.dk](http://www.trae.dk)

**Økologisk Byggeri, Landsforeningen**

[www.lob.dk](http://www.lob.dk)



Svanemærket

*Udarbejdet af:*  
Teknisk Forvaltning og Agenda 21,  
Ringsted Kommune

*Fotos:*  
Steen Drozd Lund, Dansk  
Landbrugsrådgivning Landscentret,  
Thermo-Sol, Scanpix, Teknisk Forvaltning  
samt private

*Tegninger:*  
Carsten Schlein og Teknisk Forvaltning

*Layout:*  
Teknisk Forvaltning, Ringsted Kommune

*Papirkvalitet:*  
Svanemærket Evolve Business

Ringsted Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Rønnedevej 9  
4100 Ringsted  
[ringsted@ringsted.dk](mailto:ringsted@ringsted.dk)

Februar 2006