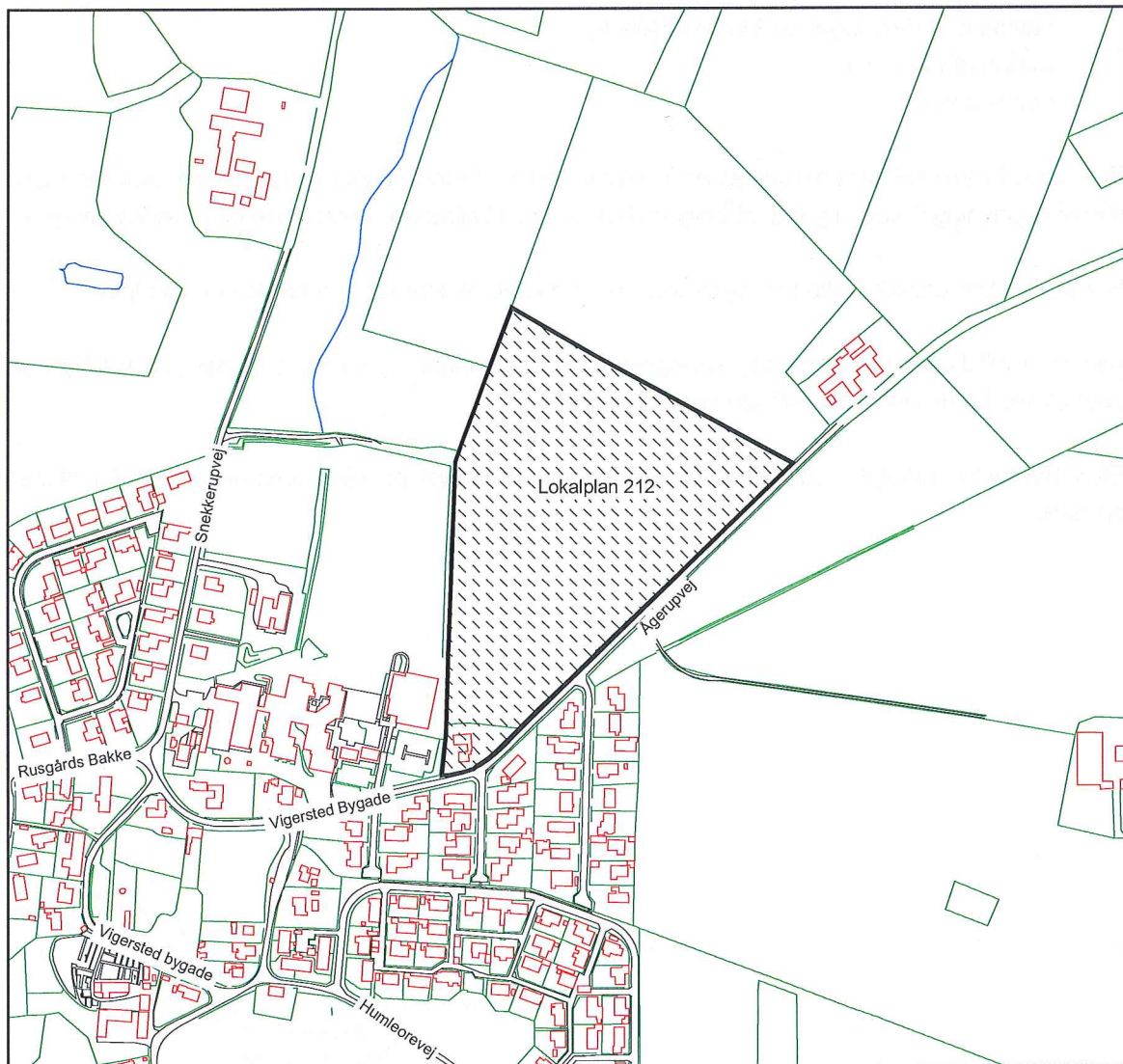


# RINGSTED KOMMUNE



## Lokalplan nr. 212



### Boliger ved Ågerupvej i Vigersted

Tillæg nr. 1 til kommuneplan 2005-2016

maj 2008

## Hvad er en lokalplan?

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

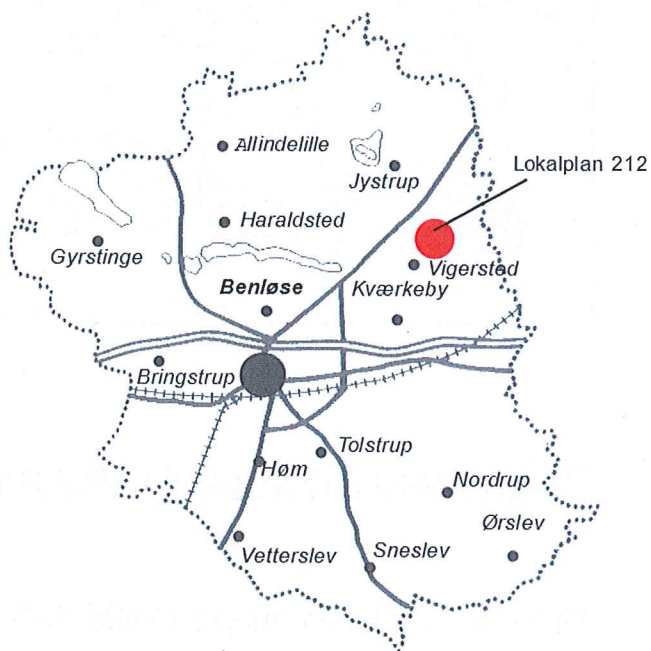
- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. 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

## REDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen  
Eksisterende forhold  
Lokalplanens indhold

## Forhold til anden planlægning

Regionplan  
Kommuneplan  
Trafik  
Spildevand  
Varme  
Vand  
EI  
Ophævelse af landbrugspligt  
Miljø  
Kulturværdier

## BESTEMMELSER

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Lokalplanens område
- § 3. Områdets anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Veje stier og parkering
- § 6. Ledningsanlæg og belysning
- § 7. Bebyggelsens omfang og placering
- § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 9. Ubebyggede arealer
- § 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
- § 11. Grundejerforening
- § 12. Servitutter
- § 13. Retsvirkninger
- § 14. Vedtagelser

## Kommuneplantillæg nr. 1

til Ringsted Kommunes kommuneplan 2005- 2016

## Kortbilag

Bilag 1: Matrikelkort  
Bilag 2: Anvendelsesplan  
Bilag 3: Illustrationsplan

# Lokalplanområde for boliger ved Ågerupvej i Vigersted



# 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

Lokalplanen omfatter et område i den nordøstlige del af Vigersted, som er kommuneplanlagt, men ikke lokalplanlagt endnu. Ejeren af området ønsker nu at komme i gang med udbygningen. Lokalplanen åbner mulighed for, at området kan udstykkes til ca. 68 boliger.

## Eksisterende forhold

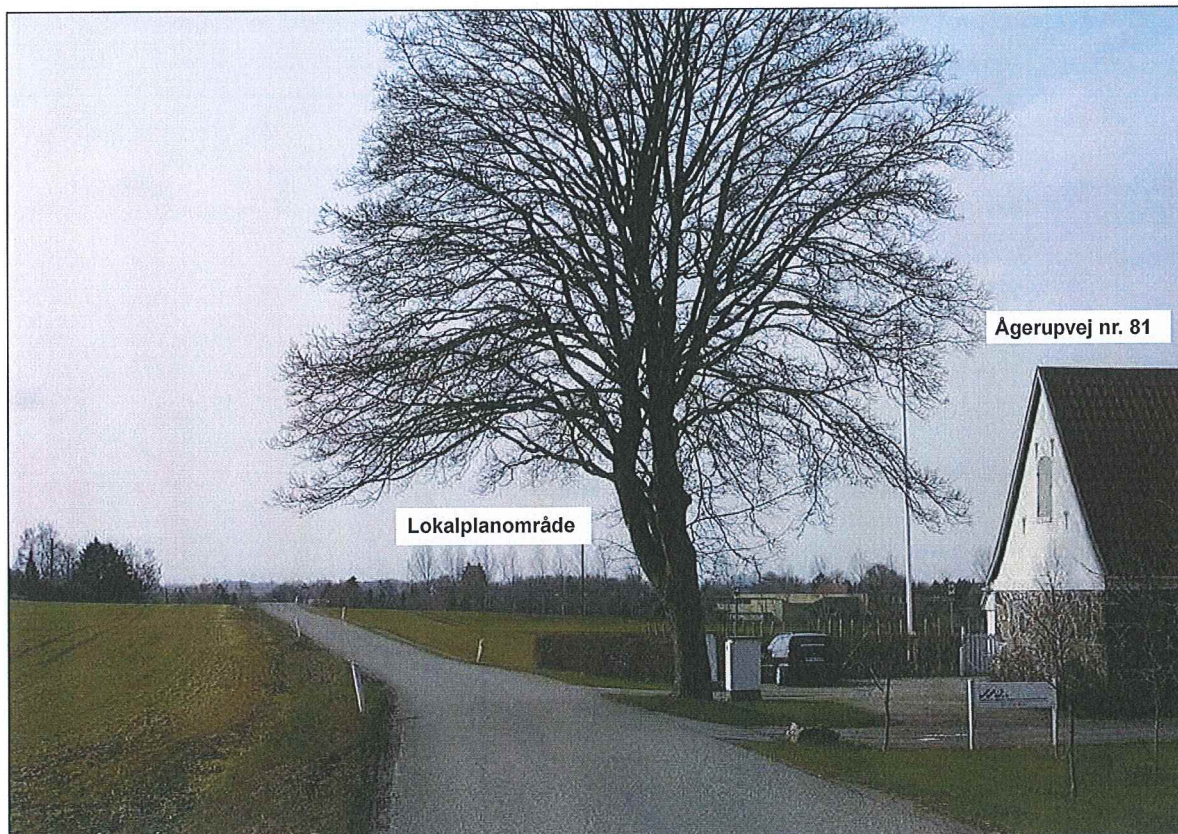
Vigersted er byzonelandsby. Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 65.500 m<sup>2</sup>. Arealet afgrænses mod sydøst af Ågerupvej og mod vest af eksisterende hegn af træer til Vigersted Hallen og skolen. Mod nord og nordøst er der ubebygget landbrugsjord.

Området er ubebygget på nær ejendommen Ågerupvej 11 med et grundareal på 2.000 m<sup>2</sup>. Terrænet falder fra kote 41,5 i den nordøstlige del ved Ågerupvej ned til kote 34 i den vestlige del af området mod Vigersted Skoles boldbaner.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 68 nye boliger, som er en blanding af parcelhuse (ca. 44 grunde) og tæt-lav bebyggelse (18- 24 rækkehuse). Størstedelen af parcelhusene ligger i tre fingre, som peger mod nordvest, mens „håndfladen“ ligger ud til Ågerupvej. Rækkehusene ligger i den lave del



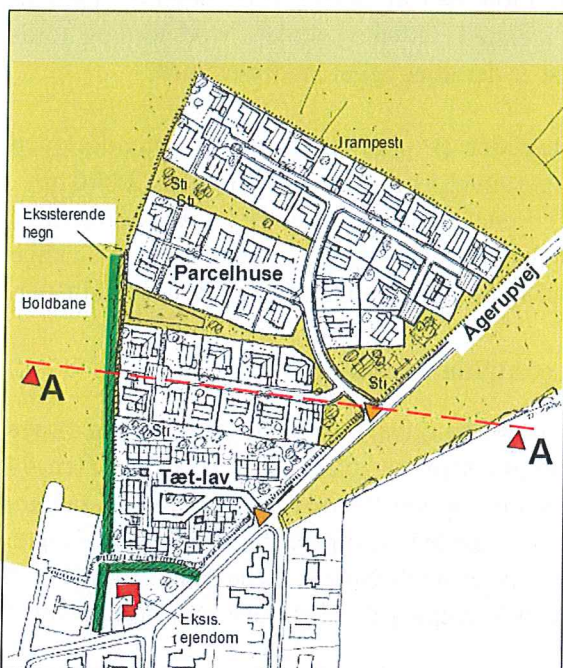
Indkørsel til Vigersted ad Ågerupvej fra øst. Lokalplanområdet ligger umiddelbart efter ejendommen Ågerupvej 81.

af området tættest på Vigersted by.  
Lokalplanen fastsætter, at boliger i hele området skal opføres med murede facader, dog med mulighed for, at karnapper og lignende mindre partier kan være i andre materialer. For parcelhusene fastlægger lokalplanen, at tage skal udføres som saddeltage med røde tagsten, mens der for

rækkehusene åbnes for andre tagformer og tagmaterialer.

Der sikres stiforbindelse fra hver boliggruppe til de grønne kiler mellem fingrene, og der sikres stiforbindelse fra Ågerupvej gennem rækkehusbebyggelsen til skolen og boldbanerne. Alle nye boliger trafikbetjenes fra Ågerupvej. På det højeste punkt ud til Ågerupvej skal der anlægges et fælles friareal, som vedligeholdes af den kommende grundejerforening.

Den overordnede disponering af området er vist på skitsen til venstre.



## Forhold til anden planlægning

### Regionplan

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

### Kommuneplan

I Ringsted Kommunes Kommuneplan 2005-



Del af lokalplanområdet set fra Ågerupvej, med Vigersted Hallen og Ågerupvej 11 i baggrunden af billedet.

2016 er arealet i rammeområde 9B3 udlagt til boligformål med følgende rammebestemmelser:

- a. Området skal anvendes til parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.
- b. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.
- c. For tæt-lav boliger kan udstykkes grunde ned til 400 m<sup>2</sup> inkl. andel i fælles friareal.

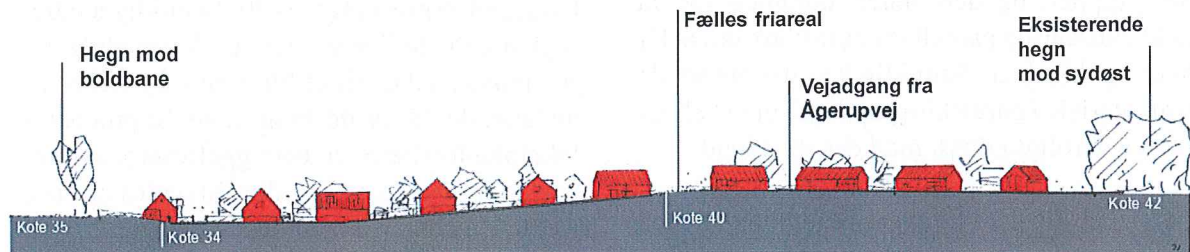
#### Intentioner for 9B3

Området skal udbygges med mindre boliggrupper, som hver især har et fælles materialevalg og arkitektonisk udtryk. Der skal sikres grønne kiler gennem området og beplantning mod det åbne land. Området trafikbetjenes fra Ågerupvej. Området skal overføres til byzone.

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

#### **Generelle rammer for boligområder i byzonelandsbyer (uddrag)**

1. Områderne skal anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg så som børneinstitution, varmecentral og lignende samt erhvervstyper som kontor, værksted og klinik (virksomhedsklasse 1 og 2), der kan indpasse i området uden genervirkninger i forhold til omgivelserne. Hvis der kan godtgøres behov for det, kan der etableres butikker til områdets lokale forsyning. Det maksimale bruttoetageareal for butikker må højst være 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.
2. Det kan tillades, at der drives erhverv fra en bolig. Forudsætning er, at virksomheden drives uden brug af fremmed medhjælp, at virksomheden ikke ved støj, trafik, skiltning eller på anden måde er til gene for de omkringboende, og at ejendommens og kvarterets karakter af boligområde i øvrigt fastholdes.



*Snit gennem fælles friareal og boligvej B-E.*



*Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et eksisterende hegn mod boldbanerne ved Vigersted Hallen.*

7. 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.
8. Hvor intet andet er oplyst om bebyggelsesprocent, bygningshøjder og grundstørrelser, er det bygningsreglementet, der gælder. Med tæt-lav boliger menes rækkehuse, klyngehuse og dobbelhuse. Med parcelhuse menes fritliggende boliger. Med 1½ etage menes 1 etage med udnyttet tagetage. Med landsbyhuse menes murede eller pudsede længehuse med saddeltag med en hældning på mindst 30 grader, beskedent tagudhæng og regelmæssigt placerede vinduer. Tæt-lav boliger i landsbyer skal sikres adgang til fælles grønne områder.

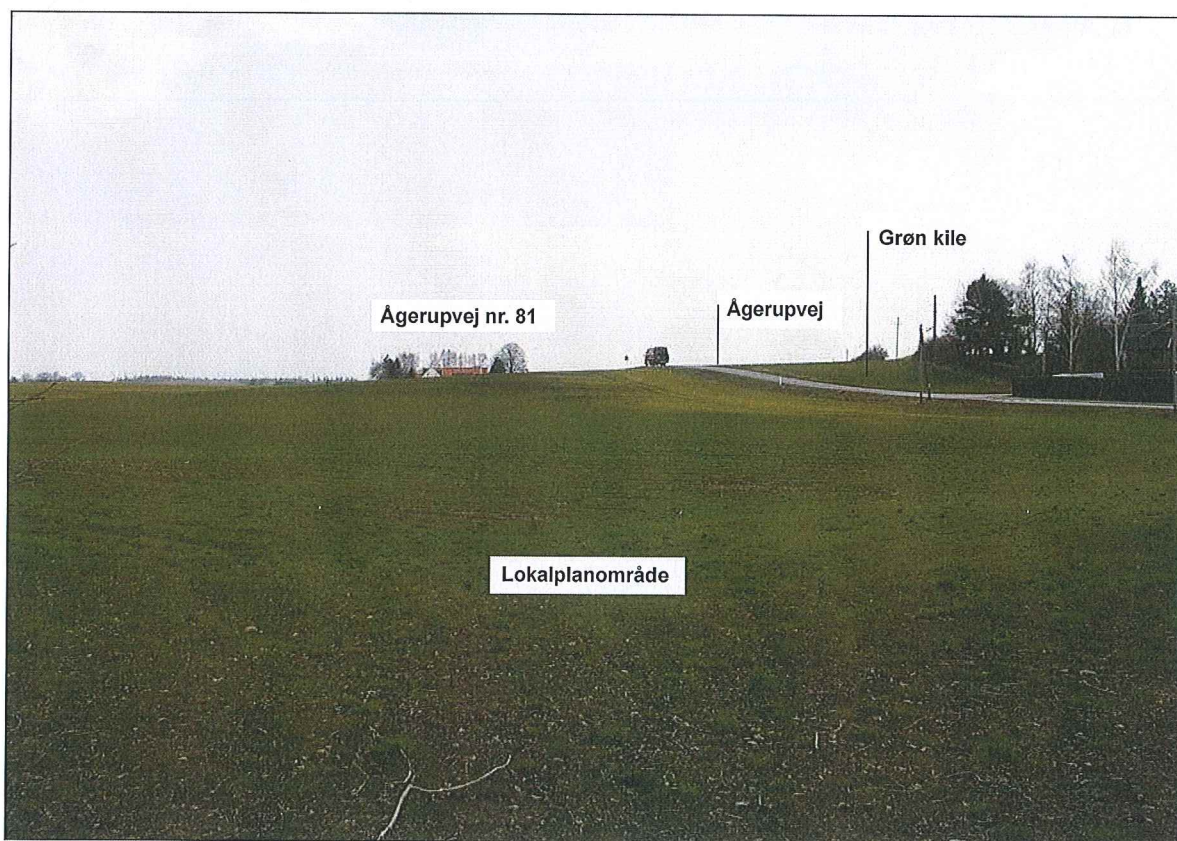
Lokalplanen sikrer, at boligerne placeres i mindre grupper, og den åbner mulighed for, at rækkehusene og parcelhusene arkitektonisk får hver sin karakter. Samtidig kan det ensartede tagmateriale i parcelhusgrupperne give bebyggelsen et roligt udtryk mod det åbne land.

Forslaget er ikke i overensstemmelse med

kommuneplanen for så vidt angår etageantal. For at skabe en mere karakterfuld rækkehusbebyggelse, hvor man samtidig kan give boligerne udsigt, giver lokalplanen mulighed for at opføre rækkehuse i 2 etager (område B). Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, så der bliver mulighed for boliger i 2 etager. Bygningshøjden vil fortsat være højst 8,5 m.

Kommuneplantillæget er indsat bagerst i dette hæfte.

Et nyt bygningsreglement er på vej og forventes at være gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages endeligt. Det nye bygningsreglement indeholder ændrede regler for bebyggelsesprocenter og beregningsmetoder. For åben-lav bebyggelse (parcelhuse) forhøjes bebyggelsesprocenten til 30. Samtidig ændres reglerne for, hvilke arealer der skal medregnes, så i praksis vil der ikke blive stor forskel på de nuværende 25 og de fremtidige 30 procent. I lokalplanforslaget er bebyggelsesprocenterne fastsat ud fra de regler, der forventes at være gældende i det nye bygningsreglement.



Del af lokalplanområdet set fra eksisterende hegn mod boldbanerne ved Vigersted Hallen. I baggrunden ses ejendommen Ågerupvej 81.

## Trafik

Området vejbetjenes fra Ågerupvej med en indkørsel til parcelhusene og en indkørsel til rækkehusbebyggelsen.

Der er adgang via stier fra de enkelte boligfingre til de fælles friarealer.

Desuden sikrer lokalplanen, at der etableres en fællesstiforbindelse langs hele Ågerupvej, samt en ny trampesti rundt om områdets afgrænsning mod øst og vest.

Fra lokalplanens østlige hjørne ud til Ågerupvej fra den nordlige adgangsvej henover den sydlige adgangsvej og videre gennem område B til det allerede eksisterende hul ind mod Vigersted Hallen. Herfra kan stiforbindelse fortsættes til skolens hovedindgang/Vigersted By.

De nye boliger vil medføre øget trafik på Ågerupvej, men Ringsted Kommune vurderer, at trafikbelastningen i Vigersted fortsat vil være forholdsvis lav. Ågerupvej er forsynet med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Der er busforbindelse til Borup og Ringsted.

## Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg. Alt regnvand skal tilsluttes offentlig kloak. Området separatkloakeres, dvs. regnvand kan ikke nedsvives. Spildevand ledes til kommunalt rensningsanlæg. I område B skal der anlægges et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes, så det får karakter af en naturlig sø eller dam.

Da området ikke er omfattet af spildevandsplan 2005, skal der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

## Varme

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i området, og der kan derfor etableres individuel varmforsyning på den enkelte jendom.

## Vand

Området forsynes fra Ringsted vandværk.

## El

Området forsynes med el gennem SEAS/NVE ledningsnet.



Del af lokalplanområdet set fra Ågerupvej. Til højre det eksisterende parcelhusområde ved Ågerupvej 12-60.

## Ophævelse af landbrugspligt

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

## Miljø

### Forurennet jord

Lokalplanområdet er ikke registreret efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 eller 2, og Ringsted Kommune har ikke kendskab til, at der i området har foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening.

Ejer eller bruger er ansvarlig for, at de øverste 50 cm jord er uforurennet, eller at der etableres fast, varig belægning, når ubebyggede arealer tages i brug til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus.

Ejers eller brugers vurdering skal blandt andet afklare, om der er behov for, at der skal søges yderligere oplysninger, herunder foretages analy-

ser, og om der er behov for bortgravning eller etablering af varig, tæt belægning.

Kommunen har ingen viden om forurening i området. Der kan med fordel ske en samlet afklaring af, hvordan jordforureningslovens krav opfyldes for hele lokalplanområdet.

### Støj

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem den planlagte arealanvendelse og omgivelserne.

### Miljøvurdering

Ringsted Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke danner grundlag for anlæg mv., der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet. Området grænser op til byzoneareal og har god adgang til offentlig service i form af skole og børneinstitutioner og kollektiv transport. Der er ingen særlige natur- eller kulturværdier i området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at boligområdet indrettes med fælles friarealer og høj trafikikkerhed.



Udsigt fra Ågerupvej ud over lokalplanområdet mod nordvest (mod Ortved- Jystrup).

Ringsted Kommune finder på denne baggrund, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

## **Kulturværdier**

### Arkæologi

Sydvestsjælland Museum har oplyst, at der på områderne syd for er konstateret spor af jernalderbebyggelse, hvoraf en del var af væsentlig arkæologisk interesse og derfor undersøgt. Der er endvidere i den nærmere omegn konstateret flere arkæologiske fund og interesser. Bygherre bør derfor forud for jordarbejder indhente en udtalelse fra museet, jf. museumslovens § 25, så eventuel standsning af arbejdet i henhold til § 27 i lov om museer kan undgås.

### Andre forhold

Området ligger inden for et stort område omkring Vigersted kirke, der i Regionplan 2005 er udpeget som kirkeomgivelsesområde med henblik på at tilgodese det landskabelige indblik til kirken. Lokalplanområdet er disponeret, så det højst be-

liggende areal i midten er friholdt for bebyggelse. Herfra vil der være god indsigt til kirken hen over tagene på den lavtliggende rækkehusbebyggelse. I den yderste del af området opføres fritliggende enfamiliehuse, hvor der er mulighed for kig mellem husene ind mod kirken. I sommerhalvåret er kirken dog fra denne vinkel delvis skjult bag eksisterende beplantning.

Der er ikke registreret bevaringsværdier i området.

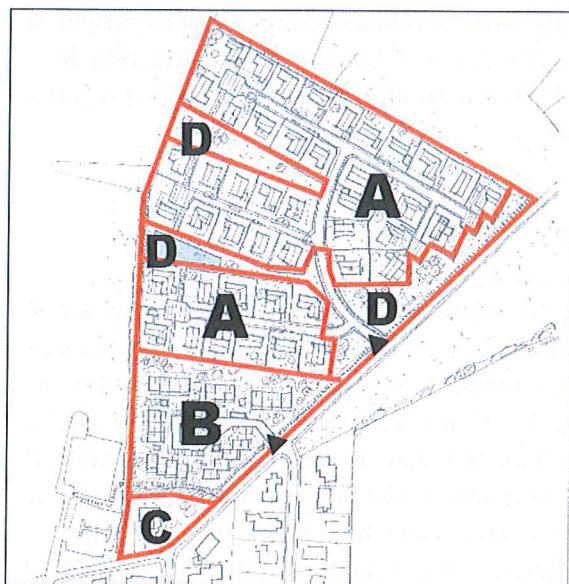


*Indkørsel til Vigersted ad Ågerupvej fra nord.*

# 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:



Lokalplanens fire områder

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at

- sikre områdets anvendelse til boligformål med overvejende parcelhuse og en mindre andel tæt-lav boliger, samt fælles friarealer.
- disponere bebyggelsen, så området fremstår helstøbt mod omgivelserne

## § 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 1c og del af matr. nr. 1t Vigersted By, Vigersted og del af matr. nr. 2c Ågerup By, Vigersted, samt alle parceller, der efter den 1. august 2007 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A og C må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Område B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friareal og eventuelle andre fælles anlæg. I område B skal der opføres mindst 18 og højst 24 rækkehuse.
- 3.3 Område D må kun anvendes til fælles friareal, vej og sti.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- 4.2 Udstykning inden for hver af de to bebyggelser (delområde A+D og delområde B) må ikke finde sted, før der foreligger godkendt vejprojekt jf. § 5.6.
- 4.3 Grunde til fritliggende parcelhuse må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>.

4.5 Område D må ikke udstykkes.

## § 5 Veje, stier og parkering

### Veje

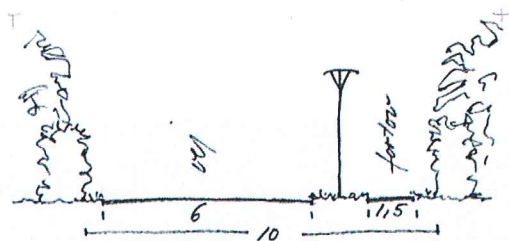
5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Adgangsvej A-D skal udlægges i en bredde af mindst 10 m og anlægges med et befæstet kørebaneareal på mindst 6 m og et befæstet fortov i den ene side på mindst 1,5 m som vist på kortbilag 3 og skitsen nedenfor. Der må ikke indrettes parkeringspladser på vejen.

5.3 Boligveje B-E, C-F, D-G, D-I og H-J skal udlægges i en bredde af mindst 8 m og anlægges med et befæstet kørebaneareal på mindst 5,5 m.

5.4 Boligvejene skal indrettes som opholds-legeområde uden opdeling af færdsels-arealerne i særskilt kørebane og fortov. Der skal afsættes areal til gæsteparkering på særligt markerede pladser. Dog må der ikke indrettes parkeringspladser på den del af vej B-E, der ligger i det grønne område (område D)

5.5 Der skal udlægges areal til vendepladser som vist på kortbilag 2. Vendepladserne skal udformes, så renovationskøretøjer kan vende.



Adgangsvej A-D skal udlægges i en bredde af mindst 10 m og anlægges med et befæstet areal på mindst 6 m og et fortov i den ene side på mindst 1,5 m.

5.6 Veje inden for hvert delområde skal anlægges efter et samlet projekt, som skal godkendes af Byrådet.

5.7 Overkørsel til den enkelte ejendom må højst være 5 meter bred.

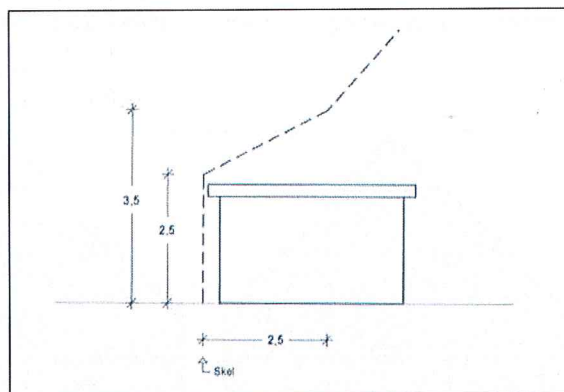
5.8 Tilslutning til Ågerupvej, oversigtsarealer, overkørsler, hjørneafskæringer og vendepladser skal udføres efter vejmyndighedens anvisninger. Alle matrikulære hjørneafskæringer skal være mindst 4 x 4 m.

### Stier

5.9 Stierne a-b, c-d, e-f, g-h og j-k skal udlægges i en bredde af minimum 3 meter og befæstes med grus.

5.10 Stien l-m udlægges som fællessti i en bredde af minimum 4,5 meter og med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Stien skal anlægges og befæstes i en bredde af mindst 3 meter. Stien skal indarbejdes i forhold til områdets friarealer og belagte arealer herunder vejarealer. Stien skal være åben for almen færdsel.

5.11 Rundt om lokalplanplan mod nord og vest skal der udlægges en trampesti i en bredde af minimum 2 meter, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.



Bygninger, der opføres i skel, skal holde sig inden for den stiplede linie, som markerer et skrå højdegrænseplan fra 2,5 m i skel til 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel.

## Parkering

### 5.12 Åben-lav bebyggelse

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

### Tæt-lav bebyggelse

Der skal udlægges areal til 1 ½ 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

### Område A og C

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 ½ etage og ikke højere end 8,5 m.

7.3 I område A må bebyggelse ikke placeres mellem vejskel og den byggelinie, der er vist på kortbilag 2 (5 m fra vejskel). Undtaget herfra er legehuse og lignende småbygninger under 10 m<sup>2</sup>.

7.4 Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltage med en hældning på 25-50 grader. Tage må ikke udføres med helvalm, og udhæng må ikke være større end 60 cm (måles fra facade til yderste tagsten excl. tagrende).

7.5 Garager, carporte, udhuse og lignende skal enten udføres som en integreret del af boligen med samme taghældning eller som fritstående bygninger med saddeltag på 15-20 grader eller ensidig taghældning på 5-15 grader.

7.6 Soklen må ikke på noget sted gives en højde, der overstiger 0,8 m over færdigt terræn til overkant sokkel.

### Område B

7.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 (incl. andel af fælles friareal i område B og D1).

7.8 Husets hovedretning skal være nord-syd og eller øst-vest, i princippet som vist på kortbilag 3. Bestemmelsen gælder ikke for mindre bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende.

**Område A** - max. 1 ½ etage

Saddeltag med taghældning 25-50 grader

Max. 8,5 m



**Område B** - max. 2 etager

**Bygninger i 1 eller 1 ½ etage**

Symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag

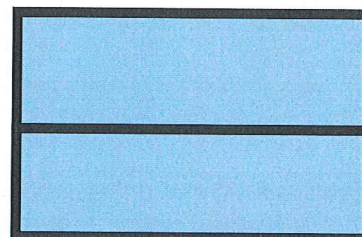
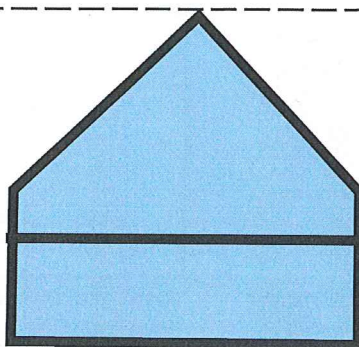
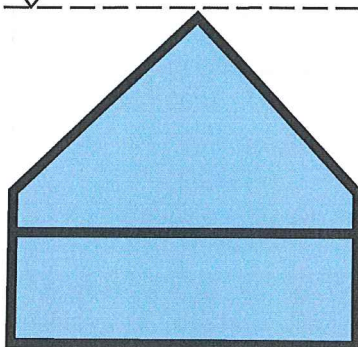
med taghældning 25-50 grader

Ensidig taghældning 5-30 grader

**Område B** - max. 2 etager

**Bygninger i 2 etager**

Kun fladt tag



- 7.9 Bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod område A, C og D1. Bestemmelsen gælder ikke for garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger.
- 7.10 Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 8,5 m. Hvis bygninger opføres i 1½ etage skal tage udføres som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag med en hældning på 25-50 grader eller med ensidig taghældning på 5-30 grader. Hvis bygninger opføres i 2 etager, skal tage udføres som fladt tag.
- 7.11 Ved ensidig taghældning må facadehøjden på den laveste side af bygningen (ved sternlinjen) ikke overstige følgende højder:  
- huse i 1 og 1½ etager: 3 m
- 7.12 Garager, carporte, udhuse og lignende skal enten udføres som en integreret del af boligen med samme taghældning eller som fritstående bygninger med saddeltag på 15-20 grader eller ensidig taghældning på 5-15 grader.
- 7.13 Soklen må ikke på noget sted gives en højde, der overstiger 0,8 m over færdigt terræn til overkant sokkel.

#### Område D

- 7.14 Der må ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre bygninger og anlæg så som lysthuse, shelter, skure, legehuse og legeredskab til brug for områdets anvendelse som fælles friareal. Placeringen skal ske under hensyntagen til naboer og efter Byrådets nærmere godkendelse.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Område A, B og C

#### Facader

- 8.1 Facader og gavle, herunder gavltrekanter, skal fremstå som blank eller pudset/vandskuret murværk i afdæmpede farver inden for jordfarveskalaen, hvid eller sort. Mindre facadepartier som karnapper og lignende

samt udestuer kan dog udføres i træ, glas eller metal og skal fremstå enten ubehandlet eller i sort, hvid eller afdæmpede farver inden for jordfarve-skalen.

Hvis bygninger i område B opføres i 2 etager, skal facader beklædes med væghængte tegl i afdæmpede farver inden for jordfarveskalaen“.

- 8.2 Udhuse, garager, carporte og lignende, der udføres som en integreret del af boligen, skal udføres i samme facade- og tagmaterialer som boligen i øvrigt. Fritstående udhuse, garager, carporte og lignende må fremstå med facader i mur, glas, malet træ eller mørke, plane facadeplader af eternit eller lignende.
- 8.3 Vinduer, døre og porte må kun udføres i træ og/eller metal og skal fremstå enten ubehandlede eller i farver inden for jordfarveskalaen.

### Område B

- 8.4 Gavle på boligbebyggelse må ikke fremtræde ubrudte, men skal udføres med åbning(er) i form af vindue eller anden form for glasparti.

### Område A og C

#### Tage

- 8.5 Tage i område A og C må kun beklædes med teglstensrøde, matte (ikke glaserede eller engoberede) tagsten i tegl eller beton. Eventuelle solfanger- eller solcelleanlæg skal udføres som en integreret del af taget. *Se også § 8.7*
- 8.6 Tagrender og nedløbsrør må kun udføres i metal.
- 8.7 Til tage på fritstående udhuse, garager, carporte, udestuer og lignende må anvendes skifer, glas, tagpap samt plane tagplader i f.eks. metal, eternit eller lignende i mørkegrå eller sorte nuancer.

## Område B

- 8.8 Tage i område B må kun beklædes med teglstensrøde, matte (ikke glaserede eller engoberede) tagsten i tegl eller beton eller med plane, sorte eller grå tagplader af skifer, eternit eller metal. Hele bebyggelsen skal have samme tagbeklædning. Eventuelle solfanger- eller solcelleanlæg skal udføres som en integreret del af taget. *Se også § 8.10.*
- 8.9 Tagrender og nedløbsrør må kun udføres i metal.
- 8.10 Til tage på fritstående udhuse, garager, carporte, udestuer og lignende må anvendes skifer, glas, tagpap samt plane tagplader i f.eks. metal, eternit eller lignende i mørkegrå eller sorte nuancer.

### Alle områder

- 8.11 Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantener, som er synlige fra offentlig vej eller sti.

## § 9 Ubebyggede arealer/ beplantning

### Område A, B, C og D

- 9.1 Terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse. Terrænregulering nærmere end 1 m fra skel må kun foretages med Byrådets tilladelse.
- 9.2 Henstillen og parkering af køretøjer over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, skibscontainere o. lign. må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

### Område A og C

- 9.3 Der skal på alle ejendomme indenfor område A og C være levende hegn eller hæk langs skel mod veje, stier og friarealer. Hegn skal plantes på egen grund mindst 0,3 m fra skel og kan eventuelt suppleres med trådhegn på den indvendige side.

## Område B

- 9.4 De fælles friarealer indenfor område B skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet. Planen skal omfatte belægning, beplantning, hegning, belysning og terrænregulering.

### Område B og C

- 9.5 Der skal udlægges areal i en bredde af minimum 5 meter til et beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal overvejende bestå af løvfældende træer og buske.

### Område D

- 9.6 Område D skal overvejende fremtræde som åbent græsareal. Der kan indpasses regnvandsbassin og legeplads(er) samt solitære træer eller mindre grupper af træer, i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet skal udformes så det kommer til at fremtræde som en naturlig sø eller dam. Belysning af det fælles friareal skal være nedadrettet og afskærmet i forhold til den omgivende bebyggelse.
- 9.7 Område D skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet. Planen skal omfatte belægning, beplantning, hegning, belysning og terrænregulering.

## §10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal veje, stier og ubebyggede arealer være anlagt efter bestemmelserne i § 5 og § 9.
- 10.2 Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal der være anlagt parkeringspladser efter bestemmelserne i § 5.

## § 11 Grundejerforening

- 11.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for område A og B. Eksisterende ejendom i område C har ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
- 11.2** Ejendommene skal tilsluttes grundejerforeningen, når Byrådet kræver det.
- 11.3** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier og friarealer.
- 11.4** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de ovennævnte arealer.
- 11.5** Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

- 11.6** Ved udstykning i ejerboliger skal ejere inden for område B fastsætte:

- fælles retningslinier for udformning af friarealer, herunder beplantning og hegn.
- supplerende fælles retningslinier for om- og tilbygning, udestuer, carporte, garager og udhuse, herunder facade- og tagudformning, materialer, døre og vinduer samt farver (inden for lokalplanens rammer).

Retningslinierne skal sikre, at bebyggelsen og friarealerne i område B bevarer et helhedspræg, selv om vedligeholdelses- og ombygningsarbejder eventuelt forstås individuelt af de enkelte grundejere. Retningslinierne og eventuelle senere ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

## § 12 Servitutter

- 12.1** Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.

## § 13 Retsvirkninger

- 13.1** 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.
- 13.2** 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.
- 13.3** 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.

## § 14 Vedtagelser

- 14.1** Byrådet vedtog den 10. oktober 2007 at udsende forslag til lokalplan 212 i offentlig høring i perioden 16. oktober 2007 til og med den 11. december 2007.  
Der kom 5 indsigelser i løbet af høringsperioden.  
Byrådet vedtog den 14. april 2008 lokalplan 212 endelig med en del mindre ændringer som følge af indsigelser.

# Forslag til tillæg nr. 1 til Ringsted Kommunes kommuneplan 2005-2016

For at muliggøre, at tæt-lav bebyggelsen i den sydlige del af område 9B3 kan opføres i op til 2 etager, fastsættes let ændrede rammebestemmelser for området. Bygningshøjden fastholdes uændret som max. 8,5 m.

## Område 9B3 - Boligområde i Vigersted

- a Området skal anvendes parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.
- b. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 8,5 m.
- c. For tæt-lav boliger kan udstykkes grunde ned til 400 m<sup>2</sup> inkl. andel i fælles friareal.

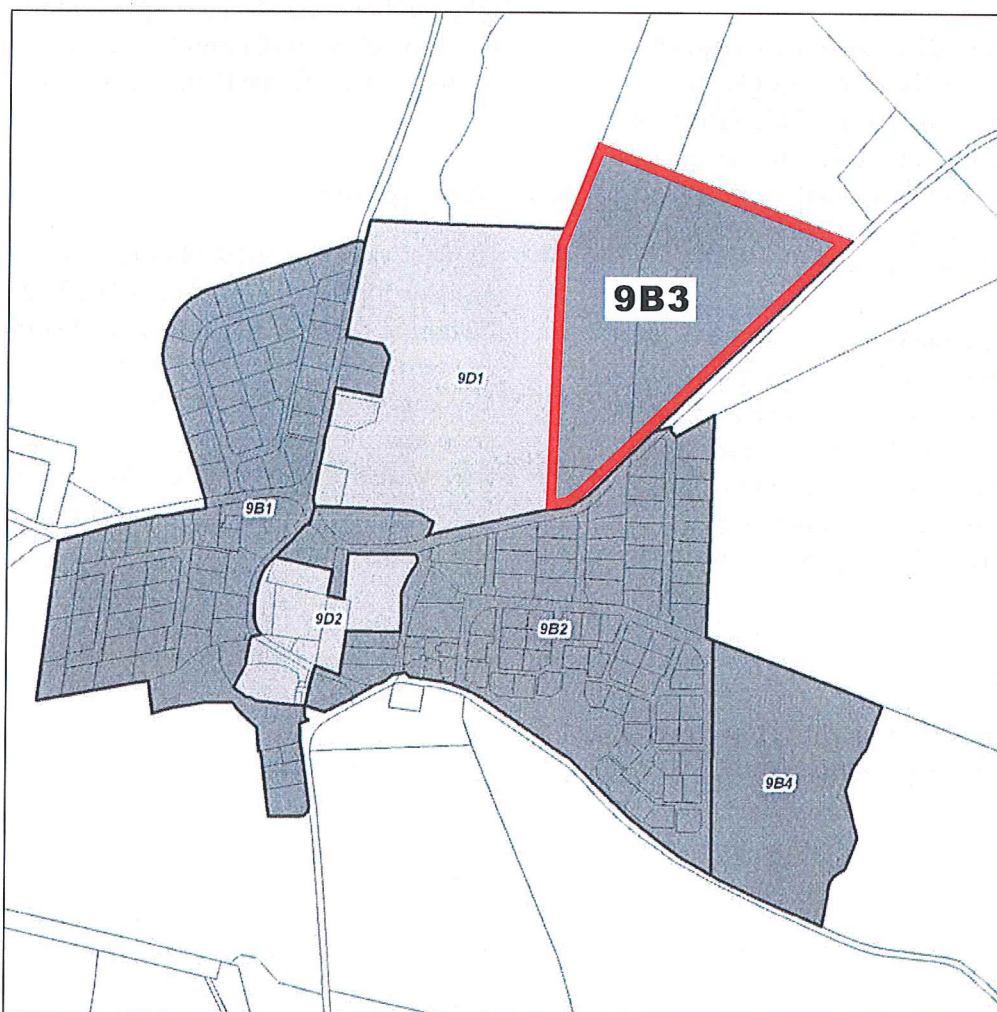
## Intentioner for 9B3

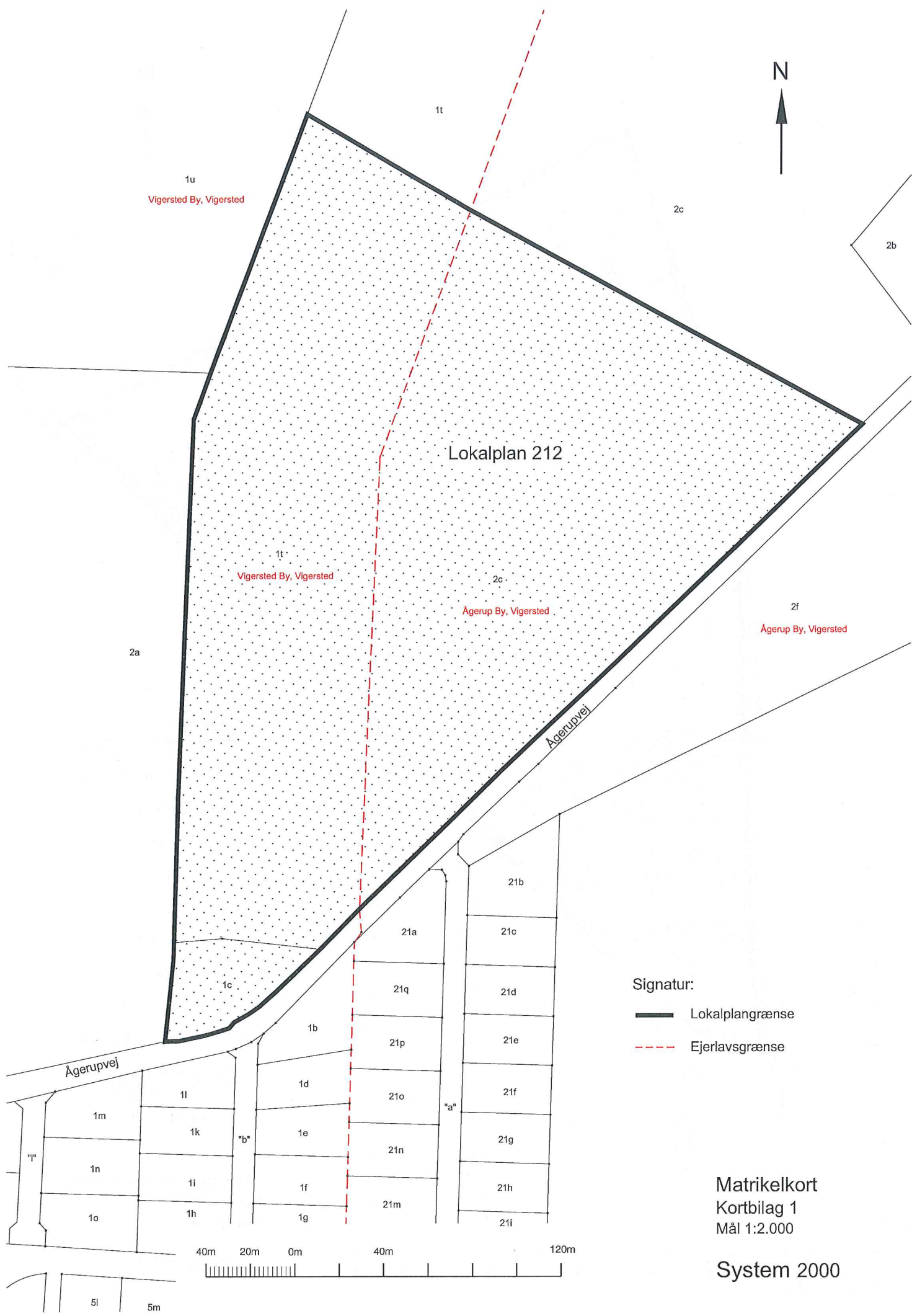
Området skal udbygges med mindre boliggrupper, som hver især har et fælles materialevalg og arkitektonisk udtryk. Der skal sikres grønne kiler gennem området og beplantning mod det åbne land. Området trafikforsynes fra Ågerupvej. Området skal overføres til byzone.

## Vedtagelser

Byrådet vedtog den 10. oktober 2007 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 1 i offentlig høring fra den 16. oktober 2007 til og med den 11. december 2007.

Byrådet vedtog kommuneplantillæget endeligt den 14. april 2008.





1u  
Vigersted By, Vigersted

2c

2b

Lokalplan 212

1t  
Vigersted By, Vigersted

2c  
Ågerup By, Vigersted

2f  
Ågerup By, Vigersted

2a

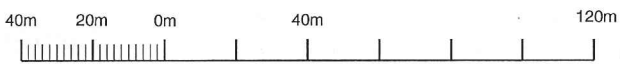
Ågerupvej

Ågerupvej

Signatur:  
— Lokalplangrense  
- - - Ejerlavsgrense

Matrikelkort  
Kortbilag 1  
Mål 1:2.000

System 2000



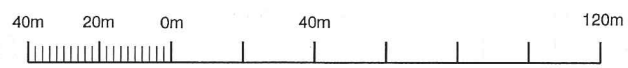
5l  
5m



- Signaturer:
- Lokalplangrænse
  - Delområdegænse
  - A** Delområde
  - Byggelinie
  - A---B Vej
  - a-----b Sti
  - Trampesti
  - Vejadgang
  - V Vendeplads
  - Beplantningsbælte
  - Principel placering af regnvandsbassin.
  - Byggefelt

Områdets anvendelse  
 Kortbilag 2  
 Mål 1:2.000

System 2000





**Kortbilag 3**  
 Illustrationsplan

