

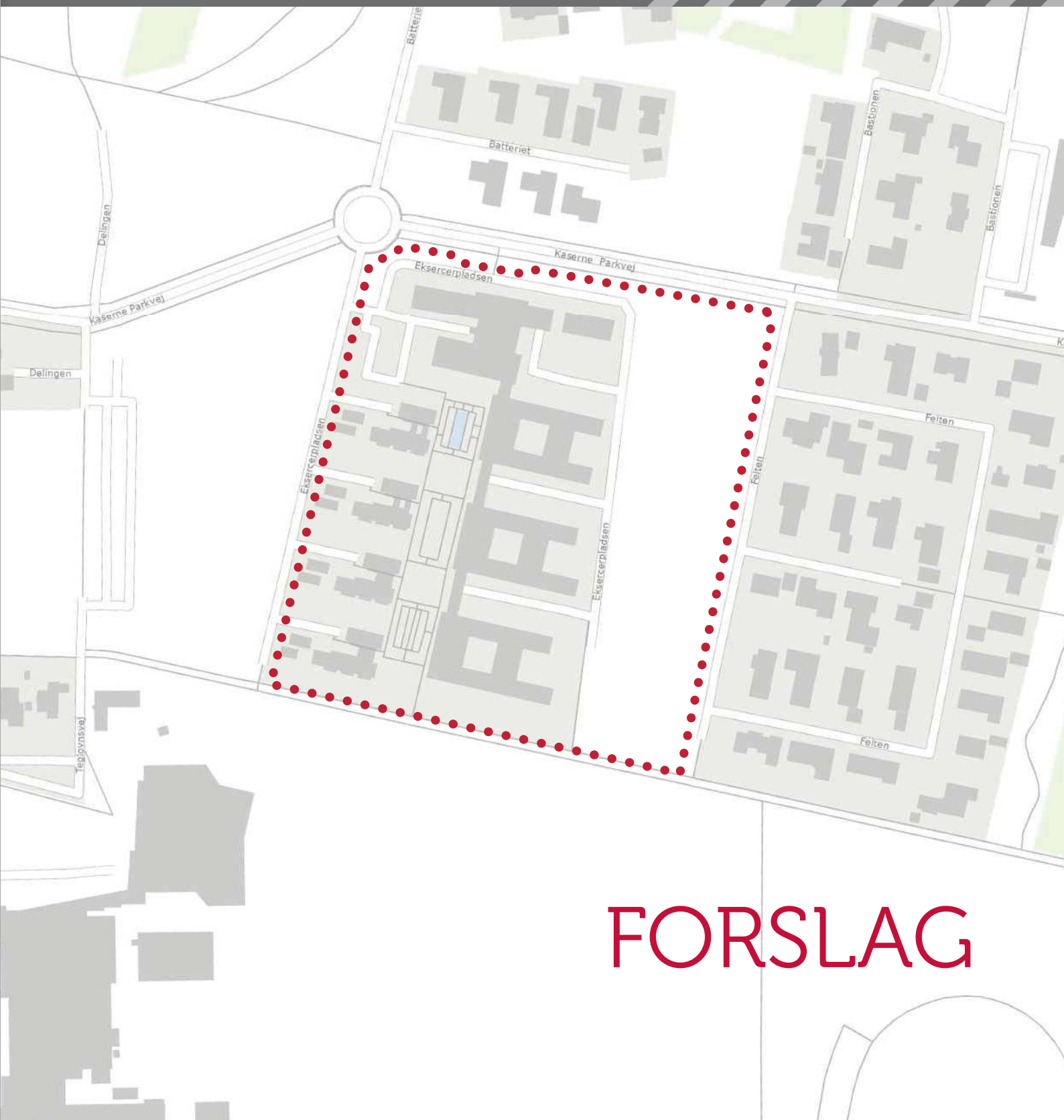
# Forslag til Lokalplan 299

## Knud Lavard Centeret



Ringsted  
Kommune

Marts 2018



# FORSLAG

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område - eksempelvis om:

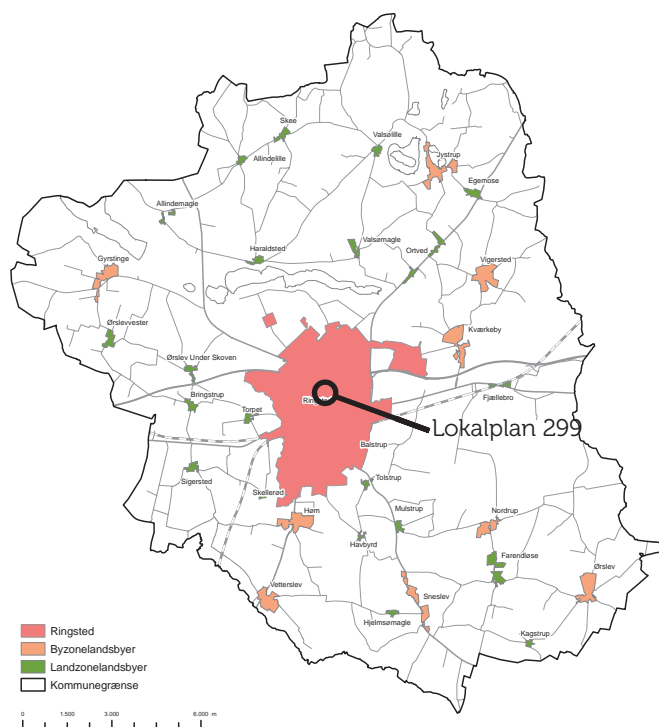
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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.



Lokalplanområdets placering i kommunen

Har du spørgsmål til lokalplanen, er du velkommen til at kontakte Ringsted Kommune, Teknik- og Miljøcentret på e-mail: [teknikogmiljo@ringsted.dk](mailto:teknikogmiljo@ringsted.dk) eller telefon: 57 62 63 00.

# Indhold

<b>Redegørelse.....</b>	<b>4</b>	<b>Bestemmelser.....</b>	<b>32</b>
Baggrund for lokalplanen.....	4	§ 1 Formål.....	32
Eksisterende forhold.....	5	§ 2 Område og zonestatus.....	32
Lokalplanens indhold.....	6	§ 3 Anvendelse.....	32
<b>Forhold til anden planlægning.....</b>	<b>26</b>	§ 4 Udstykning.....	32
Kommuneplan.....	26	§ 5 Infrastruktur.....	32
Eksisterende lokalplan / byplanvedtægt.....	26	§ 6 Teknisk forsyning.....	34
Kvalitetsprogram.....	26	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	35
Påvirkning af trafikale forhold.....	27	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	35
Vejlovgivning.....	27	§ 9 Ubebyggede arealer.....	38
Natura2000 og bilag IV-arter.....	27	§ 10 Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	40
Naturbeskyttelsesloven.....	27	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	40
Grundvandsbeskyttelse.....	27	§ 12 Lokalplan og servitutter.....	40
Forsyning.....	27	Retsvirkninger.....	41
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	28	Midlertidige retsvirkninger.....	41
Jordforureningsloven.....	28	Vedtagelser.....	41
Kulturværdier.....	30	Kortbilag	
Museumsloven.....	30	Kortbilag 1 Lokalplanområde og matrikelkort.....	42
Servitutter.....	30	Kortbilag 2 Delområder og byggelinjer.....	43
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	31	Kortbilag 3 Infrastruktur.....	44
		Kortbilag 4 Ledningskort.....	45
		Kortbilag 5 Illustrationsplan.....	46



Lokalplanområdet

## Redegørelse

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

### Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at udvide det eksisterende Knud Lavard Center og give plads til yderligere parkering i tilknytning til byggeriet.

Lokalplanen skal således både rumme de eksisterende anvendelser i form af plejeboliger og ældreboliger og samtidig give plads til flere anvendelser med tilknytning til sundhedsområdet i selve sundhedshuset såsom læger, kiropraktorer og fysioterapeuter. Resten af området fremtidssikres ved at give plads til udvidelse af plejeboligerne og fastholde muligheden for etablering af ny børneinstitution, som i forvejen er en mulighed i den gældende Lokalplan nr. 144.

Lokalplanen har samtidig til formål at sikre, at udtryk og skala i det eksisterende byggeri fastholdes og styrkes, så området fremstår arkitektonisk helstøbt – selv med fremtidige udvidelser.

Her er der særlig fokus på at fastholde en primær bebyggelse med klare og enkelte bygningskroppe uden fremspring og udhæng, samt at sikre fritlagte hjørner, for at bygningskroppen står klart defineret. Samtidig skal den primære bebyggelse friholdes for mindre tilbygninger og hegning, så bygningen ikke sløres.

Væsentlig er videreførelsen af materialevalget med mursten i gulbrune nuancer og vinduer og døre, der fremstår som teak, og er med til at give byggeriet en varm glød.

Herudover skal lokalplanen sikre, at området fremstår grønt og får en relation til resten af Kaserneområdet i henhold til Rammelokalplan nr. 129. Det gøres ved at sikre beplantning i forbindelse med parkeringsarealer samt etablering af et 20 meter bredt beplantningsbælte mod Felten. Plantebæltet skal fremstå som et præcist formet landskabelement bestående primært af hjemmehørende løvfældende arter. Fra Kaserne Parkvej skal der være indkig og åbenhed til Knud Lavard Centeret, hvorfor et 18 meter bredt bælte mod vejen friholdes for blandt andet byggeri og hegn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.



Kærehavestien



Bebyggelsen står klart med rene, enkle bygningskroppe og de karakteristiske vinduespartier

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i kaserneområdet og inden for Lokalplan nr. 129 – Rammelokalplan for Kasernen, hvor området ligger i "delområdet" Parkbyen.

Hele lokalplanområdet har et areal på ca. 46.000 m<sup>2</sup> og rummer i dag sundhedshus, ældreboliger og plejeboliger. Herudover inddrages også en grøn kile i lokalplanen for at give mulighed for udvidelserne. Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Området afgrænses af vejene Kaserne Parkvej mod nord, Felten mod øst og Eksercerpladsen mod vest. Mod syd afgrænses området af Kærehavestien, som er karakteriseret af en række høje træer (se foto). Kaserne Parkvej er Kaserneområdets store fordelingsvej. Herfra kommer man via en rundkørsel til Eksercerpladsen, hvorfra der er indkørsel til en intern fordelingsvej i området.

På den anden side af vejene mod nord og øst ligger der parcelhuskvarterer med boliger i ét plan opført i tegl og med sadeltage. Vest for Eksercerpladsen er der en grøn kile, som er en del af den overordnede grønne struktur i

området, og som forbinder området til det grønne rekreative areal langs motorvejen. Kilen er ligeledes en grundsten i rammelokalplanen for Kaserneområdet, da den definerer afgrænsningen mellem Kasernebyen og Parkbyen, som er to af Kaserneområdets karakteristiske byområder med hver sin identitet. Kilen kan derfor betegnes som en hovedkile i området med væsentlig betydning for hele områdets opbygning og identitet.

På den anden side af Kærehavestien mod syd ligger sportscenteret med et væld af aktiviteter - herunder blandt andet svømmehal, fodboldbaner og tennisbaner.

Lokalplanområdets bebyggelse er karakteriseret ved en klar arkitektonisk identitet med klare bygningskroppe i mursten, ensidig taghældning samt dør- og vinduespartier i træ med en behandling som teak, som er med til at give byggeriet en varm glød og menneskelig skala.

Sekundære bygninger såsom skure, står som selvstændige bygninger, i ubehandlet træ, med ensidig taghældning og refererer til den primære bebyggelse.



Vejhierarki for kaserneområdet. Niveaueet boligvej erstattes af intern vej i denne lokalplan

Inden for området er der mindre gårdhaver og rumdan- nelser, som alle er anlagt med fokus på ophold og på at få sanserne bragt i spil - herunder en parklignende have mellem plejeboligerne og ældreboligerne, som fremstår med et barokpræg med klart definerede bede og stier. Der er offentlig adgang gennem dette haveanlæg.

Mellem bygningerne er der anlagt flere mindre parke- ringsarealer, så der altid er parkering tæt på hver enkelt afdeling.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder som vist på kortbilag 2.

### Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, offentlige formål, serviceerhverv og foreningsformål. Alle anvendelser skal have tilknytning til ældreområdet samt social- og sundhedsområdet. Det betyder, at serviceer- hvervene skal lægge sig op af sundhedsområdet, som eksempelvis læger, kiropraktorer og fysioterapeuter. Foreningsformålene skal ligeledes være møntet på disse områder, og kan være foreninger såsom ældresagen, giftforeningen og lungenetværket. Der må således ikke etableres nogen former for serviceerhverv eller for- eninger i området, som ikke underbygger områdets fokus på ældre eller sundhed.

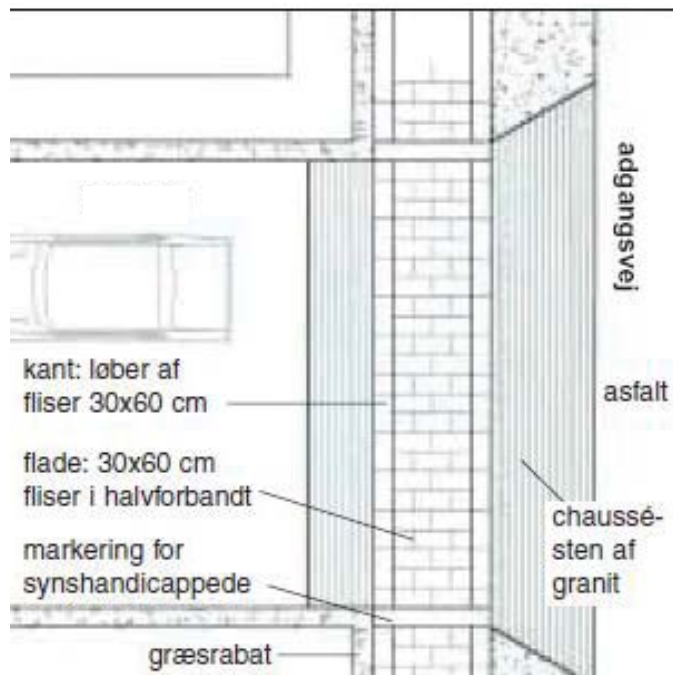
Der er også mulighed for etablering af en børneinstituti- on inden for delområde C.

Herudover kan der inden for delområde A eller C etab- leres en materialegård med tilhørende servicebygning. Servicebygning og materialegård kan etableres på tværs af delområde A og C, men der må kun etableres én sam- let materialegård og servicebygning inden for hele lokal- planområdet til oplagring og service for hele området.

Delområde D og E er udlagt til rekreative og grønne arealer. Delområde D indeholder det allerede eksisten- de haveanlæg i gårdrummet mellem plejeboligerne og ældreboligerne. Haveanlægget skal fastholde karakteren med klart definerede bede, opholdsarealer og stier med adgang for både beboere og offentligheden. Delområde E må kun anvendes til plantebælte, som skal etable- res i henhold til de retningslinjer, som også har dannet grundlaget for andre beplantningsbælter inden for Kaser- neområdet i Rammelokalplan nr. 129. Plantebæltet kan kombineres med rekreative anlæg i form af opholdsrum og stier.



Eksempel på et oversigtsareal ved overkørsel. Oversigtsarealet starter ved vejkant og skal være i begge sider af overkørslen



Eksempel på udformning af overkørsler. Ved fortov skal fortovet være gennemgående som vist her

## Udstykning

Matriklerne i området må gerne udstykkes og sammenlægges, så længe det understøtter lokalplanens formål. Eksempelvis kan matrikel 1br lægges sammen med henholdsvis 1bm og 1bl, så matriklerne følger lokalplanens delområder, eller et område kan udstykkes i en selvstændig matrikel ved eventuel etablering af børneinstitution.

## Veje, stier og parkering

### Veje og overkørsler

I Rammelokalplan nr. 129 findes der tre niveauer af veje: Fordelingsveje, adgangsveje og interne veje. Kaserne Parkvej er hele Kaserneområdet fordelingsvej. Eksercerpladsen er adgangsvej for lokalplanområdet og skal fastholdes som eneste adgangsvej for området, da vejadgangen allerede er dimensioneret til trafikbelastningen med en tilslutning i form af en rundkørsel til Kaserne Parkvej. Både fordelingsvejen og adgangsvejen ligger uden for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet findes en intern vej i form af Eksercerpladsens forlængelse nord og øst om bebyggelsen. Den eksisterende vejføring på bebyggelsens østside kan ændre linjeføring (se kortbilag 5).

Alle overkørsler fra adgangsvejen skal etableres i en bredde på 5 meter. Ved overkørsler til den interne vej skal der sikres et oversigtsareal på 5 x 10 meter, hvor der ikke må placeres skilte eller beplantning, der kan tage udsynet fra bilisterne (se foto). Der kan dog etableres lygtepæle inden for området.

Den interne vej skal udlægges i en bredde på minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Fortov skal være minimum 2 meter bredt og være separeret fra kørebanelen med niveauspring for at sikre trafikikkerheden, da området bl.a. servicere ældre, der kan være dårligt gående. Der er kun krav om fortov i den ene side af vejen, men der kan etableres i begge sider hvis ønsket.

Interne veje skal belægges med asfalt med lyst tilslag, græsarmeringssten eller en blanding af disse. Der kan eksempelvis arbejdes med belægningsskifte som en fartdæmpende foranstaltning. Af hensyn til trafikikkerheden må fortov og vejareal ikke have den samme type eller farve belægning.

Overkørsler skal etableres med chaussésten eller græsarmeringssten for at markere overgangen. Hvor overkørsler krydser et fortovsareal, skal fortovet være gennemgående for at signalere, at bilisterne skal udvise ekstra opmærksomhed på gående (se illustration).

Fortov skal etableres i betonsten i en lys grå nuance som det, der er i området i dag. Der kan eksempelvis arbejdes med belægningsskifte som en fartdæmpende foranstaltning. Af hensyn til trafikikkerheden må fortov og vejareal ikke have den samme type eller farve belægning.

Interne veje skal udføres med fartdæmpende foranstaltninger, så hastigheden i området sænkes til omkring 30 km/t. Det skyldes hensynet til beboere og besøgende til området, hvor nogle kan være dårligt gående.

Hvis sundhedshusets parkeringsareal placeres på den modsatte side af den interne vej i forhold til centeret, skal der etableres en klar og tydelig markeret overgang i form af eksempelvis fodgængefelt eller en hævet flade. Det endelige vejprojekt skal godkendes af Ringsted Kommune, som er vejmyndighed, i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### Stier

Stier, som ikke er fortovej, kan anlægges som enten kombinerede cykel- og gangstier eller som rekreative stier for gående, som giver adgang til områdets friarealer og opholdsområder. Fælles for alle stier er, at de skal anlægges, så der sikres tilgængelighed for handicappede og dårligt gående, hvorfor der er opstillet bestemmelser om belægning og bredder, der skal sikre dette. Herudover skal udformning og hældning følge bestemmelserne i Bygningsreglementet.

For kombinerede cykel- og gangstier er det gældende, at de skal udlægges i en bredde på ca. 4,5 meter med et befæstet areal på ca. 3,5 meter, så der er plads til, at cykler og gående kan passere hinanden. Belægningen skal udføres som en finkornet asfaltbelægning.

Rekreative stier skal udlægges i en bredde af ca. 4,5 meter med et befæstet areal på mellem 2,5 og 3 meter, så personer med hjælpemidler og kørestole også kan passere hinanden. Rekreative stier skal med sin belægning adskille sig fra veje og stier for cykler og biler, så og tilpasse sig de rekreative arealer. Derfor skal belægningen være i stenmel eller et grusmateriale i en lys grå nuance. Belægning med grus kan eksempelvis være slotsgrus, der sikrer et hårdt, fast og jævnt underlag, som er tilgængelig for folk med eksempelvis rollator. Det er også muligt at etablere stierne med betonsten i en lys grå nuance men fortrinsvist på arealer, der anlægges som klart definerede haveanlæg såsom i delområde D eller i områder, som ellers vil være svære at anlægge i de andre materialer.

Der er krav om etablering af to stier i området som vist på kortbilag 3. Den første sti er forbindelse fra busstoppestedet ved Kaserne Parkvej, så adgang sikres for besøgende, medarbejdere etc., der tager offentlig transport. Den anden er en stiforbindelse gennem haveanlægget i delområde D fra Kærehavestien til den nordligste del af haveanlægget. Stiforbindelsen skal være tilgængelig for offentligheden. Begge stier er i dag etableret, og skal med denne lokalplan også sikres fastholdt. Udformning og

præcis linjeføring kan ændres, men der må ikke ændres på forholdene for de gående i forhold til tilgængelighed og nem adgang.

### Parkering

Al parkering med relation til området skal foregå inden for området. I bestemmelserne er der stillet krav om en parkeringsnorm i forhold til de forskellige anvendelser. Parkeringsnormen fastsætter også andelen af handicap-parkering, der skal etableres inden for området. Denne norm er fastsat på baggrund af en trafiktælling foretaget i området den 24. oktober 2017.

Al handikapparkering skal placeres i tilknytning til bebyggelsens indgange, så der er nem adgang for brugerne.

Parkeringsarealerne skal belægges med betonsten i en lys grå nuance eller en blanding af betonsten og græsarmingssten. Det er vigtigt ved brug af græsarmingssten at sikre et jævnt underlag for de gående til og fra bilerne eventuel på samme måde, som parkeringspladserne er udført i dag (se foto).

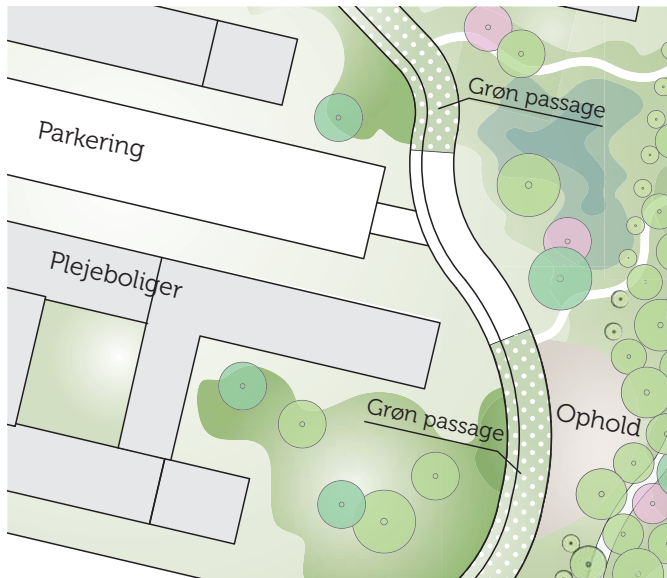
For at adskille parkeringsarealerne fra vejene, må parkeringspladserne ikke udføres i asfalt.

Parkeringsarealerne skal etableres som samlede parkeringspladser eller parkeringslommer. For at sikre et grønt udtryk i området, skal parkeringsarealerne nedbrydes i mindre dele.

Det kan være i grupper af maksimalt 20 parkeringspladser, som omkranses af bøgepur eller blomstrende buske. Hvis der er tale om større arealer med mere end 20 parkeringspladser, skal der etableres minimum ét træ for hver 6. parkeringsplads (se illustration). Træerne kan placeres samlet eller fordelt på parkeringsarealet som vist på princippet nederst til højre, og skal være i de arter, som er særligt egnede til parkeringsarealer, da de ikke bliver for store i hverken krone eller rodnet. Arterne er angivet i § 5.19.

Ved bøgepur eller blomstrende buske kan der etableres trådhegn på den indvendige side af beplantningen for at undgå u hensigtsmæssige gangmønstre. Den indvendige side vil sige ind mod selve parkeringspladsen, så området stadig fremstår grønt set udefra. Trådhegnet må ikke overstige 1 meter i højden.

Parkering nord for byggelinje a i delområde A skal opdeles for hver 4 båse med et 2 meter bredt grønt areal med lav beplantning såsom græs og lave stauder samt ét træ inden for de angivne arter. Parkeringsområderne nord for byggelinjen skal underopdeles mere end andre steder for at sikre den åbenhed til området, som er hensigten med byggelinjen. Samtidig skal det sikre et grønt præg, når man kigger ind mod området.

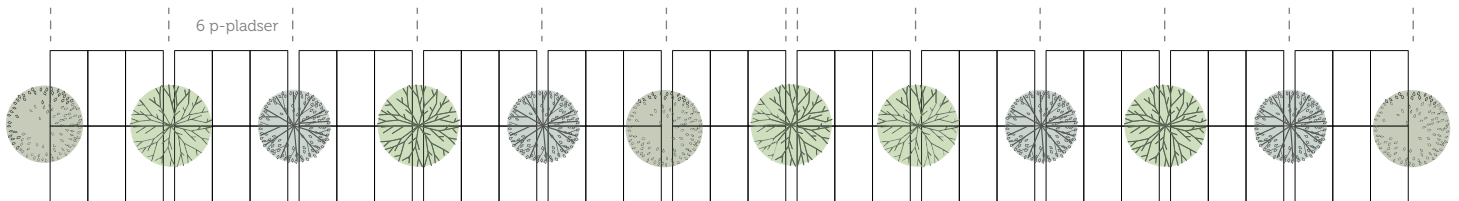


Fartdæmpende foranstaltninger kan være slynget vej eller belægningsskift (grøn passage) som illustreret på illustrationsplanen



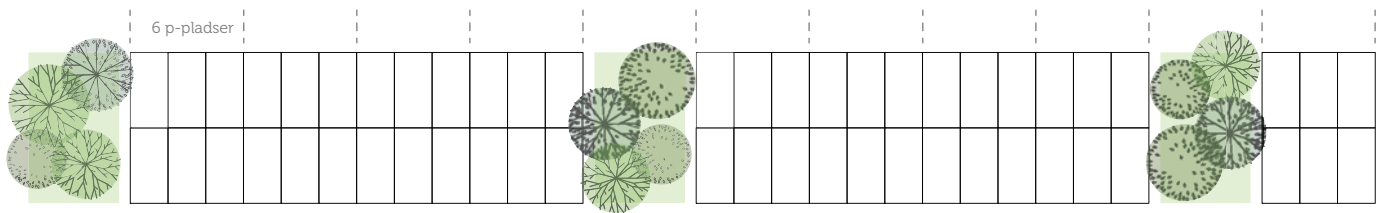
En kombination af græsarmingssten og betonsten som i dag sikrer fremkommelighed for dårligt gående

### Eksempel 1



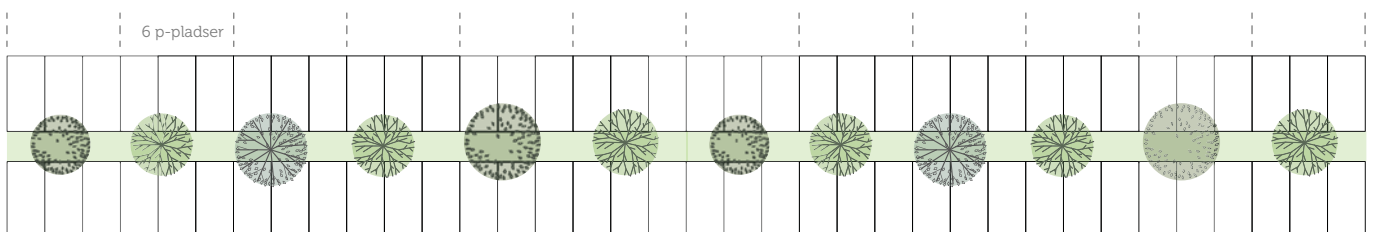
66 p-pladser

### Eksempel 2



54 p-pladser

### Eksempel 3



72 p-pladser

Eksempler på beplantningsscenarier for parkeringspladser over 20 pladser, hvor der skal plantes minimum 1 træ pr. 6 pladser



Eksempel på integreret overdækning til cykelparkering i tæt tilknytning til indgangsdøre



Eksempel på teknisk anlæg der ikke er integreret i bebyggelsen og dermed uønsket



Eksempel på hvordan tekniske anlæg kan integreres i bebyggelsen uden at gå på kompromis med udtrykket



Eksempel på en teknisk installation integreret i en skorsten for ikke at bryde med bygningens udtryk

Der er indsat en parkeringsnorm for cykelparkering, så det også sikres, at cykling til området både i forbindelse med besøg og arbejde er attraktivt. Minimum 1/3 af cykelparkeringen skal være overdækket, og cykelparkeringen skal være placeret maksimalt 50 meter fra indgangsdøre for at give gode vilkår for cyklisterne.

### Teknisk forsyning

Alle ledninger i området skal være nedgravet, og der skal tages hensyn til rørledninger i forbindelse med byggeri og beplantning, så rørledningerne kan vedligeholdes og træer ikke ødelægger rørene med deres rødder.

Tekniske bygningsdele såsom ventilationsanlæg, aircondition og udluftning skal integreres i bygningerne, og må således ikke monteres udenpå bygningen efterfølgende (se foto). Afkast og lignende fra tekniske anlæg monteret på facade eller tage skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur i form og materiale, Det er vigtigt, at disse nødvendige anlæg er indtænkt i byggeriet fra starten for at fastholde bygningernes enkelte udtryk uden forvirrende elementer, som vil ødelægge bygningens samlede helhedsindtryk som en enkel og rolig bebyggelse.

Riste ved afkast og indsugning skal være i niveau med den flade, hvorpå de er monteret. De kan udføres i andre materialer end tegl i henhold til bestemmelse § 8.2, som tillader, at op til 10 % af facaden må udføres i et andet materiale end tegl. Der findes dog allerede løsninger i området, hvor tegl skjuler de tekniske dele i facaden på en smuk og enkel måde med fokus på facadens helhedsindtryk (se foto).

Særlige tekniske bygningsdele som eksempelvis skorstene eller antenner kan bryde tagfladen med op til 1 meter i højden. For elevatorer må disse bryde tagfladen med op til 3 meter. Samlet set må de bygningsdele, der bryder tagfladen ikke udgøre mere end 5 % af tagfladen og må enkeltvis ikke være mere end 8 m<sup>2</sup> i flademål. Sådanne dele kan også indtænkes som en integreret del af byggeriets udtryk og arkitektur ved eksempelvis at skjule afkast i skorstene (se foto).

## Belysning

Der er udarbejdet et kvalitetsprogram for Kaserneområdet. Kvalitetsprogrammet beskriver blandt andet udseende af belysning og byinventar. Belysningen i lokalplanområdet tager udgangspunkt i kvalitetsprogrammet for at skabe sammenhæng i Kaserneområdet.

Høj belysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 4,2 meter til veje, stier og parkeringsarealer skal etableres med Louis Poulsen model Icon mini eller lignende model. Icon mini er den model, som findes i resten af Kaserneområdet, hvorfor denne model eller en lignende vil sikre en helhed og relation til det resterende område (se foto).

Armaturer på vejarealer skal placeres med en indbyrdes afstand på 20-25 meter. Armaturerne kan enten placeres asymmetrisk (forskudt) omkring vejen for at sikre en jævn lysfordeling eller placeres på den side af vejen, hvor der etableres fortovej, så der sikres tilstrækkeligt lys for gående (se foto).

På stier og parkeringsarealer kan der også benyttes pulverbelysning med et armatur i varmgalvaniseret stål. Det kan være modellen Veksø eller lignende, som også er nævnt i kvalitetsprogrammet for Kaserneområdet.

Der kan placeres belysning på mure i forbindelse med stiarealer, opholdsarealer eller indgange til bebyggelsen. Denne type belysning skal etableres med enkelte armaturer i varmgalvaniseret stål. Armaturerne skal etableres som punktbelysning.

Der tillades særlig spotbelysning i forbindelse med servicearealer, hvor der skal arbejdes udenfor. Det gælder kun materialegården og ved vareindlevering til køkkenet i Sundhedshuset. Spotbelysning skal udføres som simple armaturer i varmgalvaniseret stål uden udsmykning og placeres diskret på bygningerne, så bebyggelsens rene linjer bevares.

Spotbelysning skal være rettet mod, og må kun oplyse, selve arbejdsområdet, så naboer og forbipasserende ikke generes af belysningen. Herudover skal belysningen styres med bevægelsessensorer, så lyset ikke er tændt unødigt og ligeledes ikke står tændt hele natten.

Ved alle typer belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Dette gælder dog ikke spotbelysning, som af hensyn til arbejdsforhold bliver nødt til at oplyse et større område.

Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbipasserende eller naboer.



Louis Poulsen Icon mini



Belysning placeret asymmetrisk (forskudt) omkring vejen for jævn belysning



Belysning kun placeret på én side men sammen med fortovej for at sikre god belysning for gående



Eksempel på enkel vægbelysning som ikke tiltrækker sig unødigt opmærksomhed i bebyggelsen



Eksisterende bebyggelse som primært er udført som øst-vestgående længer med enkelte tværgående bygninger

### Energitekniske anlæg

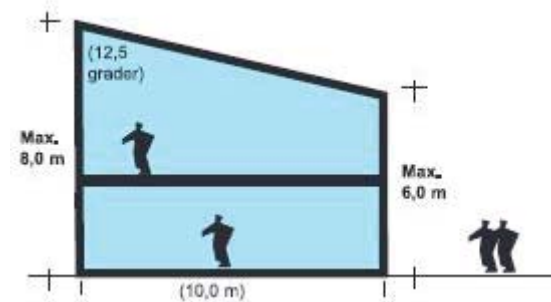
Der gives mulighed for etablering af solenergianlæg på tage inden for området.

Ved etablering af et energiteknisk anlæg skal disse indtænkes i byggeriets helhed, så det overordnede udtryk i området bevares. Det betyder, at anlægget ikke må placeres ovenpå taget, men skal indbygges i taget, så anlæggets overside flugter med taget (se foto til højre). Anlægget skal placeres, så det holder en afstand på minimum 1 meter til tagets kanter, for at tagets afgrænsning understreges. Herudover skal anlægget placeres samlet på tagfladen, og må således ikke opbrydes af vinduer og tekniske installationer. Det skyldes, at anlæg som opdeles i mange mindre dele vil virke forvirrende på tagfladen, hvorimod et samlet anlæg skaber en visuel ro. Anlægge må ikke give anledning til blanding i området.

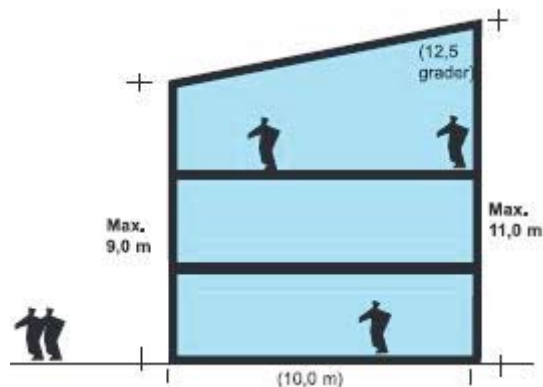
Der må ikke etableres vindmøller eller vindturbiner inden for området, da disse vil påvirke det overordnede udtryk, hvor den primære bebyggelse er områdets fokuspunkt, og roterende vinger vil påvirke den visuelle ro, der er i området.

### Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet har et samlet areal på 46.066 m<sup>2</sup>, og må bygges med et etageareal på maksimalt 25.300 m<sup>2</sup>, hvilket vil give en bebyggelsesprocent på op til 55 %. Bebyggelsesprocenten beregnes for lokalplanområdet som helhed og ikke enkeltvis for matrikler eller delområder.



Tilladte bygningshøjder i delområde C



Tilladte bygningshøjder i delområde A og B

Det maksimale etageareal inden for hvert af de tre delområder A, B og C er: A: 9.000 m<sup>2</sup>, B: 4.200 m<sup>2</sup> og C: 12.100 m<sup>2</sup>. Delområderne fremgår af kortbilag 2.

Arealkravene gælder både primær- og sekundær bebyggelse. Den primære bebyggelse omfatter sundhedshus, ældreboliger, plejeboliger mv., og den sekundære bebyggelse omfatter eksempelvis skure og udhuse.

Lokalplanområdet må bebygges inden for delområde A, B og C. Der må ikke bygges i delområde D og E, som er udlagt til opholdsarealer og plantebælte.

Lokalplanområdets nord-, vest- og sydlige afgrænsning er der udlagt byggelinjer; a, b og c som kan ses på kortbilag 2. Primær bebyggelse i lokalplanområdet skal holdes inden for disse tre byggelinjer. Byggelinjerne er med til at skabe en afstand til skel og dermed et overblik over bebyggelsen, når man ankommer. Samtidig sikrer de, at de overordnede linjer i bebyggelsen overholdes. Sekundær bebyggelse må gerne overskride byggelinje b og c, men skal overholde byggelinje a. Det skyldes, at der mod Kaserne Parkvej skal sikres en åbenhed til området.

Bebyggelsen skal hovedsagligt opføres som øst-vestgående længer og på den måde videreføres helhedsudtrykket fra den eksisterende bebyggelse (se luftfoto). Bygningslængerne skal udføres med ensidig taghældning, der hælder mod enten Kaserne Parkvej i nord eller Kærehavestien i syd.



Eksisterende byggeri

Længerne kan punktvis sammenbygges med enkelte tværgående nord-sydgående bygninger med ensidig taghældning mod øst eller vest, symmetrisk sadeltag eller fladt tag.

I delområde A og B må bebyggelsen være maksimalt 3 etager høj. Den må være op til 11 meter på den højeste side ved tagryggen og op til 9 meter på den laveste side ved sternlinjen (se skitse).

I delområde C må bebyggelsen være maksimalt 2 etager høj. Den må være op til 8 meter på den højeste side ved tagryggen og op til 6 meter på den laveste side ved sternlinjen (se skitse).

### Bebyggelsens ydre fremtræden

I det følgende redegøres for den primære bebyggelse udseende og herefter de sekundære bygninger. Den primære bebyggelse er de bygninger, der bruges til de primære anvendelser - Sundhedshus og boliger. De sekundære bygninger er skure, garager og lignende.

#### Facade

Bebyggelsen skal opføres i samme materialer og udtryk som det eksisterende byggeri (se foto). Facaden skal udføres i blank mur i tegl med vandstrøgne mursten i gulbrune nuancer (se foto). De nuværende sten er eksempelvis vandstrøgne mursten nr. D38 fra Petersens tegl.



Tegl i gulbrune nuancer



Eksempel på solceller integreret i taget (foto Komproment)



Brandtrappe i lys grå metal med håndliste i træ



Bygningsdele i træ med teakfarve

Der er mulighed for at udføre altaner, altangange, udvendige trapper, riste til afkast, skodder og lameller i træ eller metal, se fotos. Disse bygningsdele må udgøre maksimalt 10 % af facaden.

Bygningsdele i metal skal fremstå i en lys grå nuance ligesom i det eksisterende byggeri (se foto). Det betyder også, at delene ikke må males, men kan behandles med en farveløs beskyttelse såsom varmgalvanisering. Bygningsdele i træ skal udføres i fyr eller lærk og skal behandles, så det ligner teak, for eksempel med Gori 44, 601 teak, som i dag præger træelementerne i den eksisterende bebyggelse (se foto). Bygningsdele i træ skal fremstå i samme farve i hele lokalplanområdet, så det fremstår som en helhed.

I delområde A, mod Kaserne Parkvej, må facader maksimalt være 25 meter lange. Er bygningerne længere end 25 meter, skal facaden opbrydes i kortere stykker med facadespring på minimum 2 meter i dybden og minimum 5 meter i længden. Se foto med eksempel på facadespring i den eksisterende bebyggelse langs Kaserne Parkvej. Opbrydningen skal være med til at sikre byggeriets skala og undgå et monotont facadeforløb.

### Altaner

Der må etableres altaner, dog i et begrænset omfang, så bygningernes enkle form fremstår tydeligt og veldefineret. Hver enkelt altan må være op til 3,5 meter i længden og 1,5 meter i dybden, men de må gerne sammenbygges to og to og derved få en længde på maksimalt 7 meter. Dog må altanernes længde tilsammen ikke udgøre mere

end 1/3 af bygningens længde.

Altanerne skal holde en afstand fra bygningens hjørner på minimum 40 cm for ikke at sløre bygningens udtryk, da hjørnet er med til at understrege og afgrænse bygningens formen.

Altanerne skal videreføres med det udtryk, som de eksisterende bygningers altaner har i materiale og form (se foto). På samme bygning skal altaner have samme udtryk. De skal således udføres i træ eller metal og have en fast bund i beton, fiberbeton eller lignende. Altanbunden kan på oversiden beklædes med træ eller klinker.

Altanrækværk skal etableres i metal og monteres ovenfra og ikke på siden af altanbunden, da en montering ovenpå bunden er med til at forenkle altanens udtryk i overensstemmelse med resten af bebyggelsens udtryk. Altanrækværk må gerne forsynes med håndlister i træ.

Vindsejl flettet ind i altanrækværket kan hurtigt skæmme en bygning. Derfor er der bestemmelser om, at de skal være ensfarvede i en lys grå nuance i farven RAL 7038 eller lignende. De skal holde sig inden for, og stadig udfylde, hele rækværkets areal. Endelig skal vindsejl i samme delområde være ens, og bør vedligeholdes løbende, da der er krav til, at vindsejlene inden for samme delområde skal fremstå ens.



Facadespring i eksisterende bygning

### Altangange og adgangstrapper

Der tillades altangange inden for delområde B, hvor der allerede findes altangange som adgangsveje til boligerne. Altangangene må maksimalt være 1,5 meter brede. De skal holdes en friafstand til hjørnerne på minimum 1 meter, for at bygningskroppene fremstår tydelige. Afstanden til hjørnerne er større for altangange end for altaner, fordi altangangene som udgangspunkt har et større volumen, og derfor vil fremstå mere fremtrædende, hvis de skulle gå lige så langt ud til hjørnerne som altanerne.

Altangangene og adgangstrapper skal udføres i metal i en lys grå nuance med en fast bund i beton, fiberbeton eller lignende for at undgå nedfald fra altangangen til underliggende adgangsveje. Adgangstrapper kan herudover også udføres med gitterbund med en jævn overflade.

Rækværk skal etableres og fremstå som åbne rækværk for ikke at fjerne indkigget til selve bygningen og ikke sløre teglen som er områdets primære materiale. Balustrene skal være lodrette for at skabe sammenhæng til de allerede eksisterende altangange.

Søjler, der understøtter altangangene, skal være i tegl, så de fremstår som en integreret del af bebyggelsen.



Eksisterende altaner på plejeboligerne er markeret ved et bærende system i en simpel geometrisk form



Eksisterende altangange ved ældreboligerne

## Tag

Taget i området er med til at understrege bebyggelsens simple og enkle form samt bebyggelsens retning. Der tilføjes derfor kun én tagform for den primære bebyggelse, som er tag med ensidig taghældning på mellem 10 og 20 grader. Tagene skal hælde i retning af Kaserne Parkvej i nord eller mod Kærehavestien i syd for at understrege bebyggelsens retning i området.

De enkelte, punktvis nord-sydgående bygninger til sammenbygning af de øst-vestgående længer kan udføres med ensidig taghældning mod øst eller vest, symmetrisk sadeltag eller fladt tag.

Der må ikke være udhæng på taget, for at understrege bygningernes simple geometriske form uden ekstra detaljer.

Tage skal etableres med enten skifer, eternit-skifer, zink eller stål. Alle tage skal være i en lys grå nuance, som er tilpasset det eksisterende tag i området.

Alle tage inden for samme delområde skal udføres med samme materiale og farve for at fastholde bebyggelsens homogenitet og ro.

Tagrender og nedløb skal udføres i metal i en lys grå nuance, for at disse integreres med resten af bebyggelsens materialer, farver og udtryk. Det er vigtigt at fastholde en høj standard for tagrender og nedløb, fordi de er så markant en del af bebyggelsens udtryk, da tagene ikke har andet udhæng end tagrenderne selv, og bygningskroppene er så simple, at nedløbene er en markant del af bebyggelsens udtryk.

Der må ikke etableres tagterrasser i området, da det vil sløre bebyggelsens form og overordnede udtryk.

## Døre og vinduer

Døre og vinduer i bebyggelsen er en meget fremtrædende del af bebyggelsens udtryk. De er lavet i træ og behandlet, så det ligner teak, hvilket giver bebyggelsen dens karakteristiske farve, varme og glød. Herudover er udformningen af de enkelte vinduespartier helt speciel med kassetter og flytbare lameller i samme udtryk, som er et helt unikt særpræg for bebyggelsen.

For at fastholde disse unikke detaljer i bebyggelsen er der bestemmelser, som skal fastholde særpræget. Vinduer og døre skal derfor udføres i fyr eller lærk og behandles, så det ligner teak. Den eksisterende bebyggelse har benyttet Gori 44, 601 teak, men andre behandlinger der ligner i farve og udtryk, kan også benyttes.



Der skal skabes variation i vinduespartierne med træskodder og/eller trælameller

Enkelte døre kan udføres i metal i en lys grå nuance, men det gælder kun døre, som er særligt udsatte for stød og slag såsom ved vareindleveringen til køkkenet.

Hovedindgange kan udføres i glas med en ramme i metal i en lys grå nuance for at skabe åbenhed til offentlige adgange og funktioner.

I forbindelse med vinduespartier skal der skabes en variation med træskodder og/eller trælameller, der fremstår som teak på samme måde som de eksisterende vinduespartier (se foto).

Udvendig solafskærmning kan være en nødvendighed, men vil også samtidig være et markant element i den ellers enkelte og diskrete bebyggelse. Derfor er det lamellerne, der skal fungere som solafskærmning.

Kun inden for delområde C tillades der andre typer udvendig solafskærmning, hvis det ikke er muligt med lameller af hensyn til indeklimaet. Denne solafskærmning skal udføres som rullegardiner, som flugter med facaden på samme måde, som de der findes i området i dag. Ved altaner kan der monteres markiser, som går ud fra bygningerne. De skal integreres i et system, der arkitektonisk er tilpasset bebyggelsen, og er med til at fastholde det stramme udtryk, hvad enten markiserne er ude eller inde. Systemet kan være lig det, der findes i området i dag med et bærende system i metal eller træ, som er behandlet, så det ligner teak.

Både rullegardiner og markiser skal være monteret i lukkede kassetter og være uden tunger, da tunger ikke vil



Eksisterende skure fremstår i ubehandlet lærketræ

passer til bebyggelsens enkelthed. Gardiner og kassetter skal være ensfarvede og lysegrå for at passe med de andre materialer i området. Herudover skal alle løsninger inden for samme delområde være ens og i samme farve, så helheden i området sikres.

Der kan etableres ovenlysvinduer i andre materialer end træ, men farven skal tilpasses tagets farve. Vinduerne skal nedfældes i tagfladen, så de fremstår som en integreret del af bebyggelsen og tagets enkle form fastholdes.

I forbindelse med indgangspartier kan der etableres overdækning med en dybde på maksimalt 1,5 meter. Udhænget må maksimalt være 1/3 del af længden på den pågældende facade, dog ikke længere end 8 meter eller 1 meter på hver side af det pågældende dørparti, for at udhænget ikke bliver for dominerende i bebyggelsen.

### **Sekundære bygninger**

Sekundære bygninger dækker over al anden bebyggelse end den primære anvendelse. Det gælder skure, depoter, udhuse og lignende.

De sekundære bygninger må ikke bygges sammen med den primære bebyggelse for ikke at sløre den primære bebyggelses rene form.

Længderetningen for de sekundære bygninger skal være øst-vestgående som længerne på den primære bebyggelse, så retningen i området underbygges.

Sekundære bygninger skal udføres i enten tegl i en

gulbrun nuance, ligesom den primære bebyggelse, eller i lærk eller fyr, som fremstår med deres naturlige udtryk. Træet må således ikke males eller trykimprægneres, men kan behandles med en farveløs træbeskyttelse. Facaderne kan beplantes med klatreplanter.

Taget på sekundære bygninger skal følge den primære bebyggelse med ensidig taghældning hændende mod nord eller syd, så der skabes ro i bebyggelsens kompositioner. Herudover skal tagene også etableres i samme materialer i enten skifer, eternit-skifer, zink eller stål.

Alle tage inden for samme delområde skal være ens i materiale og farve.

Er de sekundære bygninger udført i træ, kan disse have et udhæng på maksimalt 30 cm for at beskytte facaderne. Dette er ikke tilladt for sekundære bygninger i tegl, da disse i højere grad skal ligne den primære bebyggelse, som er uden udhæng.

I forbindelse med anlæg til rekreative formål kan der også være behov for bebyggelse, som understøtter disse formål. Det kan være pavilloner, overdækninger til opholdsarealer, legehuse og lignende. Tage herpå kan udføres i tagpap.

Døre og vinduer i sekundære bygninger må udføres i metal i en lys går eller i samme type træ som resten af bygningen. Både metal og træ skal fremstå i sit naturlige udtryk uden maling, men må behandles med farveløs beskyttelse.

Drivhuse er fritaget for alle bestemmelserne for de sekundære bygninger, da de fremstår transparente i både facader og tage.

### **Materialegård og servicebygning**

Der kan etableres én materialegård med tilknyttet servicebygning til oplagring af materialer, udstyr og lignende, som service for hele området. Materialegård og servicebygningen kan placeres inden for delområde A, C eller på tværs af disse to delområder, men skal etableres som ét samlet anlæg.

Bygning og materialegård må ikke placeres nord for byggeplanen inden for delområde A.

Servicebygningen skal relatere sig til den primære bebyggelse, hvorfor facader skal være i gulbrune tegl, taget skal have ensidig taghældning på mellem 10 og 20 grader og være i et lyst gråt materiale i form af skifer, eternit-skifer, zink eller stål.

Ligeledes skal døre og vinduer relatere sig til den primære

re bebyggelse og udføres i lærk eller fyr, som er behandlet, så det ligner teak. Der skal skabes variation i vinduespartierne med træskodder og/eller lameller, som også skal fungere som eventuel solafskærmning. Ovenlysvinduer kan være i andet materiale end træ, men farven skal tilpasses tagets farve, og vinduerne skal være integreret i taget og være i samme niveau som tagfladen.

### Skiltning

I forhold til skiltning er det vigtigt både at sikre områdets rolige og enkelte udtryk, men samtidig at gøre det let for beboere og brugere at finde rundt i området og orientere sig. Derfor er der opstillet klare krav til indholdet, udformning og materialerne på skilte i området.

Indholdet af skiltningen rummer derfor kun mulighed for informationer, som skal lede og guide beboere og brugere eksempelvis til særlige funktioner eller adresser. Det kan gøres både med tekst og oversigtskort.

Skiltningen giver ingen mulighed for reklameskilte eller flag, da dette vil påvirke områdets rolige udtryk, og kan i sidste ende virke forvirrende for besøgende i forhold til de vejvisende skilte, som gerne skal være i centrum.

Almindelig færdselsskiltning er fritaget for bestemmelserne i lokalplanen.

Alle skiltene, uanset type, inden for området skal være ens i forhold til materiale og farve for at sikre en ensartethed og genkendelighed i området. Skiltene skal derfor fremstå med en baggrund i metal i en lys grå nuance, som vil passe med alle andre bygningsdele og inventar, der tillades i området. Tekst og logoer på skiltene kan have andre farver.

Der tillades forskellige typer skiltning i området, som hver især har særlige krav. Skilte udover de nævnte typer tillades ikke.

#### Fritstående skiltning (pylon)

Som overordnet skiltning og markering af adgange til Sundhedshuset tillades én pylon ved adgangen til den interne vej fra Eksercerpladsen og én pylon ved en adgang til Sundhedshuset fra øst eventuelt i forbindelse med en østlig parkeringsplads. Disse pyloner må maksimalt være 1,5 meter brede og 2 meter høje og må ikke placeres, så de hindrer oversigten ved overkørsler. Pylonerne må kun indeholde informationer, der skal hjælpe folk med at finde rundt på samme måde, som den nuværende pylon gør (se foto).

#### Adresse- og henvisningsskilte

Ved overkørsler til parkeringsarealer kan der placeres

adresse- og henvisningsskilte, som leder de besøgende. Ved boliggrupper vil det være adresser og numre på boligene den pågældende parkeringsplads fører til, men det kan også være til særlige funktioner som vareindlevering, køkken og lignende.

Disse skilte kan kombineres med informationer om særlige færdselsmæssige anvisninger, som angiver retninger for brugen af parkeringspladsen for eksempelvis beboerne eller som handikapparkeringspladser (se foto).

Disse skilte må maksimalt være 1 meter høje og 1,4 meter lange, hvad der også er størrelsen for de allerede eksisterende skilte af denne type i området.

#### Skilte på facader og døre

Ved adgange (døre) til bebyggelsen kan der ligeledes placeres skilte, som forklarer hvad adgangen fører til. Det kan være til boliggrupper, sundhedshus eller teknikrum. Der kan placeres ét skilt pr. dør, og de kan placeres enten på døren med enkeltbogstaver eller ved siden af døren (se foto).

Skiltet skal være i metal og må ikke være større end 0,15 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til størrelsen på et A3 papir. Der er ikke sat krav til forholdet mellem højde og bredde af skiltet, så her kan der være variationer.

Skiltet skal placeres, så det indgår i bebyggelsens helhed. Det betyder, at det skal følge de linjer, der er i byggeriet såsom at flugte med overkanten af en dør eller vindue. Ligeledes må det ikke dække bygningsmæssige detaljer eller dække eksempelvis vinduer.

#### Skilte ved hovedindgange

I delområde A tillades facadeskilte ved hovedindgange for besøgende og brugere i en større størrelse på op til 0,5 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en A1 størrelse. Det skyldes, at disse skilte forventes at indeholde flere informationer om eksempelvis lægeklinikker, kiropaktorer og andre funktioner, som kan findes i Sundhedshuset. Åbningstider og oversigtskort kan også indgå på disse skilte. Skiltet skal placeres tæt på indgangsdøren og ikke mere end 1 meter herfra, så det er nemt at orientere sig om, hvor man skal hen, inden man bevæger sig ind i bygningen.

#### Opklæbning

Der tillades ikke opklæbning på vinduer inden for lokalplanområdet, da sådanne opklæbninger er med til at fjerne indkigget til det liv, der er i området. Der kan dog installeres vinduer med matteret glas ind til funktioner såsom toiletter og lægeklinikker. Der kan også arbejdes med, at kun en mindre del af vinduerne matteres for ikke

at lukke helt af mod omverdenen, eller man kan benytte lamelpanelerne aktivt for at skærme for indkig.

### Belysning af skilte

Alle skilte kan belyses med spots eller lignende, så længe lyset kun oplyser selve skiltet og ikke hele facadearealer eller omkringliggende arealer. Lyskilderne skal være nedadrettet, så der ikke opstår blænding i forbindelse med belysningen af skiltet.

Lyskilderne skal være i gule eller hvide nuance, for at sikre lys med en varmere glød i området, som passer til områdets karakter som boligområde.

Der må ikke forekomme indvendigt belyste skilte, da de kan give anledning til blænding og tiltrække sig unødvendig opmærksomhed ved at lyse ud i området.

## Ubebyggede arealer

### Friarealer

Der er bestemmelser i lokalplanen til omfanget af friarealer i forbindelse med bebyggelsen. I forbindelse med Sundhedshuset og børneinstitutionen skal der etableres et friareal svarende til 30 % af bebyggelsens grundareal. For boligerne, ældreboliger og plejeboligerne skal der etableres 20 % friareal af bebyggelsens grundareal. Parkeringsarealer, vejudlæg og områder til service af området såsom materielgård og områder til affaldshåndtering kan ikke medregnes i friarealerne. Stier, haver og områder til ophold i forbindelse med rekreative formål kan medtages som en del af friarealerne.

Alle arealer, der ikke er udlagt til veje, parkering, stier eller ophold, skal anlægges og vedligeholdes som have eller park. Med have og park menes områder, som er anlagt med bestemte formål eksempelvis bede med blomster, stier og befæstede områder til ophold og hvori der findes beplantning, man normalt vil finde i en have eller en park – træer, buske, blomster og græs.

Der må ikke benyttes grus som bunddække, men der kan benyttes beplantning såsom lave stauder, der skal være med til at sikre området et grønt udtryk. Områder til er udlagt til stier eller ophold må gerne belægges med grus, så længe der stadig sikres tilgængelighed for handicappede og dårligt gående.

Områder der er udlagt til friarealer skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse. Dog tillades der bebyggelse, som understøtter områdets brug som friareal - det kan være bygninger såsom drivhuse, overdækninger til opholdsarealer og legehuse. Ingen af denne type bygninger må dog placeres nord for byggegrænse A inden for delområde A (kortbilag 2), da dette område skal holdes åbent for indkig fra Kaserne Parkvej (se foto side 20).



Eksisterende pylon i området med henvisningstekst og kort



Adresse- og henvisningsskilt kombineret med en særlig færdselsmæssig anvisning



Diskret skiltning ved adgangsdoor



Det åbne område mod Kaserne Parkvej skal fastholdes

Herudover må der inden for området ikke udendørsparke uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og lignende.

Områder til affald (containere, skraldespande etc.) skal være afskærmet eller nedgravet, og områder til udendørs oplag skal være afskærmet for at samle arealerne og friholde lokalplanområdet for løststående elementer, som vil give området et rodet udtryk. Herudover kan områder, hvor der løst henstilles ting hurtigt fremstå som bebyggelsens bagside, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

I forbindelse med byggeprojekter kan der dog opstilles containere inden for delområde A, B og C, så længe byggearbejdet pågår. Der må ikke henstilles containere i delområde D og E, da disse er udlagt til friarealer og skal friholdes til dette formål.

### Belægning

Spildevandsplanens tillæg 20 fastsætter en maksimal befæstelsesgrad for området som helhed på 0,5 (50 % af lokalplanområdets grundareal). Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse. Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig som eksempelvis græsarmeringssten eller grus, eller der kan etableres forsinkelse i form af eksempelvis overfladebassiner.

Krav til belægning på veje, stier og parkeringsarealer er angivet under infrastruktur. Belægning på opholdsarealer er mere fri og inkluderer både træterrasser, grus, stenmel og betonsten, hvor alle stenbelægningsarter skal være i en lys grå nuance, så det tilpasses områdets øvrige belægningsarter.

Inden for delområde E må der ikke etableres træterrasser, da belægningen skal tilpasses beplantningsbæltet og den offentlige karakter dette område har.



Eksisterende haveanlæg klart definerede bede og stier inden for delområde D

### Beplantning

Beplantningen og de grønne områder er en vigtig del af områdets karakter, som er med til at give området en rolig atmosfære samt give plads til udeophold for områdets beboere i såvel ældreboligerne som plejeboligerne.

Af hensyn til brug og vedligeholdelse af veje, stier og parkeringsarealer skal beplantningen trækkes tilbage fra disse, så beplantningen, når den gror, ikke er til gene for trafik eller gående, og så den giver plads til eksempelvis saltning af arealerne.

#### Beplantning i delområde A

Nord for byggelinje a i delområde A skal beplantningen have en åben karakter, så der sikres åbenhed mellem Sundhedshuset og Kaserne Parkvej. Det betyder, at beplantningen kun må bestå af opstammede træer i arterne japansk kirsebær, småbladet lind, paradisæble eller røn. Som bunddække må der ikke plantes nogen højere beplantning, som kan skærme indsynet, derfor skal bunddække være græs eller lave stauder.

#### Haveanlæg i delområde D

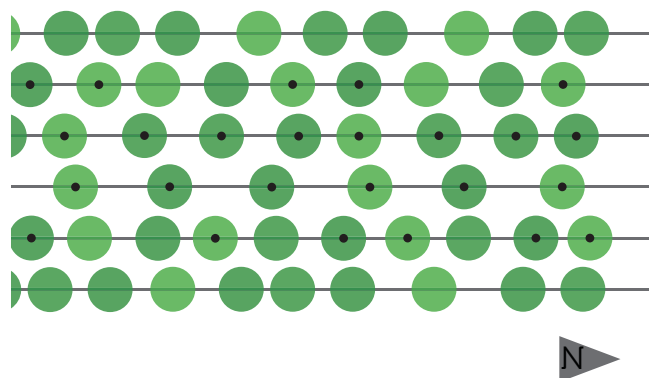
Friarealet indenfor delområde D er allerede anlagt som et klart defineret haveanlæg bestående af tre forskellige rumdannelse med hvert sit fokus på vand, bevægelse og ro (se foto). De tre rum er adskilt af to større arealer til ophold belagt med grus og beplantet med træer i yderkanten. Gennem anlægget er der flere stier belagt med betonsten, som forbinder de forskellige bygninger, som er med til at definere de forskellige rumdannelse. Dette haverum skal fastholdes med samme karakter som det har i dag – som et klart anlagt haveanlæg med plads til forskellige typer ophold og fordybelse.

#### Plantebælte i delområde E

Delområde E skal anvendes til et plantebælte, som skal være med til at afskærme boligerne på Felten fra Sundhedshuset. Plantningsbæltet er en fast del af karakteren



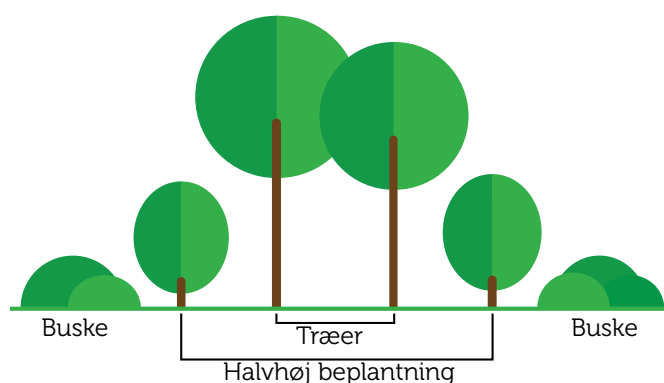
Eksisterende adgang til haveanlægget i delområde D



Plantebæltet skal opbygges af stringente nord-sydgående rækker

i Kaserneområdet som helhed, og vil være med til at understrege lokalplanområdets tilhørsforhold til dette område.

Plantebæltet skal derfor etableres på samme måde som øvrige plantebælter i området, som et klart defineret landskabselement, som er med til at understrege Kaserneområdets stramme struktur. Ved et klart defineret landskabselement menes et plantebælte, som fremstår menneskeskabt med lige nord-syd-gående træerækker og uden huller i beplantningen, dog kan der skabes enkelte opholdsrum (se illustration). Samtidig er det vigtigt, at den stramme struktur ikke sløres af anden beplantning. Anden beplantning i området må ikke være højere end 50 cm, så plantebæltet får luft på begge sider. Herudover skal plantebæltet afsluttes 5 meter fra skel mod Kaserne Parkvej, så oversigtsarealerne fra Felten fastholdes.

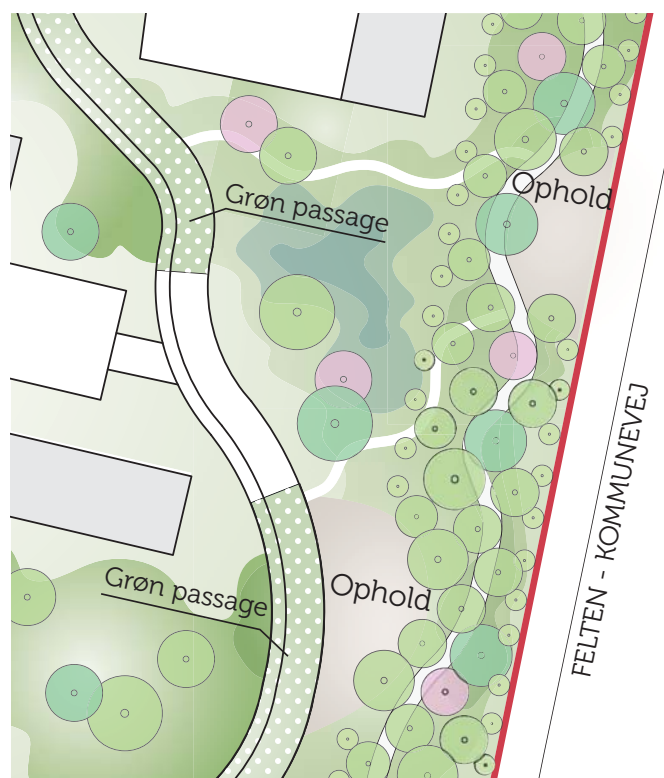


Opbygning af plantebæltet med stigende højde ind mod midten

Plantebæltet opbygges af lave buske og træer i de yderste rækker, og højden af buske og træer stiger gradvist ind mod midten (se illustration). Denne opbygning af plantebæltet er med til både at lukke plantebæltet af og samtidig give plads til flere dyr og fugle i området. § 9.11 bestemmer hvilke arter der må anvendes i plantebæltet.

Plantebæltet kan opbrydes af én sti på langs (nord-sydgående) samt mindre stier på tværs (øst-vestgående), så området bliver tilgængeligt og bliver en del af områdets rekreative arealer. Herudover kan der etableres to mindre opholdsarealer mod Sundhedshuset og ét mod Felten. Disse arealer må ikke gå hele vejen igennem plantebæltet, da det vil sløre den overordnede struktur (se illustration).

Om der vælges en stram struktur i anlæggelsen af stier og opholdsområder eller en mere naturlig udformning, er der ikke stillet krav om.



Eksempel på etablering af mindre opholdsarealer, nord-sydgående sti og mindre stier på tværs af beplantningsbæltet

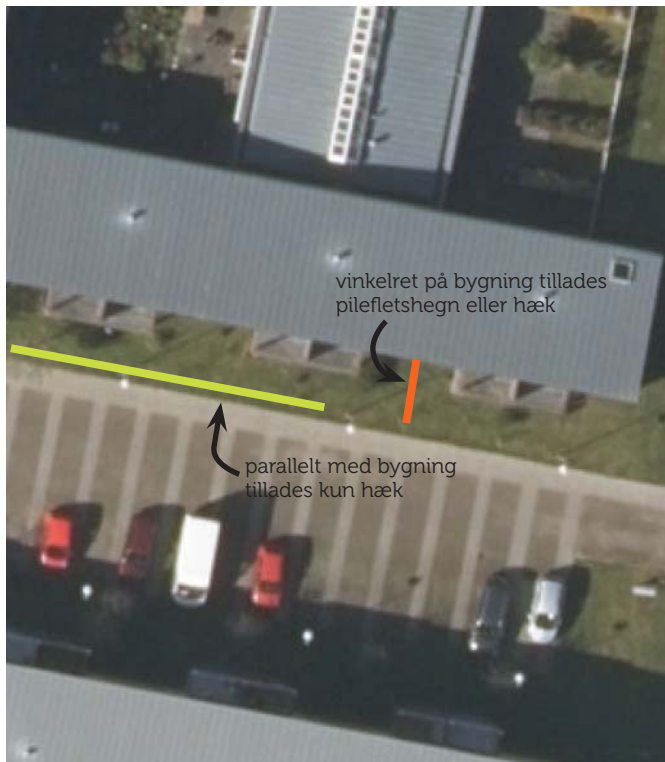


Illustration af typer af hegn i forbindelse med bygningerne

## Hegn

For at sikre et ensartet og roligt udtryk i området som kan harmonere med den primære bebyggelses klare geometri, er der stillet krav til hegningen i området. Der tillades derfor kun få typer hegn. Reglerne for hegn tager udgangspunkt i hegn, der allerede findes i området, og som er tilpasset bebyggelsens enkelte udtryk og teglets farve.

### Levende hegn (hæk)

Hegn inden for lokalplanområdet skal som hovedregel etableres som levende hegn i form af hæk i bøgepur eller som blomstrende buske med en maksimal højde på 1,8 meter. Alle hække kan suppleres med trådhegn på indvendig side på maksimalt 1,2 meter. Når hækken er udvokset skal denne være på højde med eller højere end indvendigt trådhegn. Indvendig side vil sige ind mod enten terrassen, haven eller parkeringsarealet, så området set udefra fremstår grønt.

Kun ned mod Kærehavestien ved plejeboligerne tillades der trådhegn uden etablering af levende hegn. Det skyldes behovet for hegning af hensyn til beboerne i dette område samtidig med, at de fortsat kan have udsyn til de omkringliggende områder.

Ved at hovedparten af hegnene etableres som levende hegn, sikres der en understøttelse af områdets grønne karakter, som er med til at give området et sanseligt udtryk med plads til oplevelser.



Der kan anvendes pilefletshegn som adskillelse mellem terrasser

### Pilefletshegn opad bebyggelsen

Områdets primære bebyggelse skal som udgangspunkt friholdes for elementer placeret lige op ad bebyggelsen, for at bebyggelsen ikke sløres, så bygningskroppene fremstår i deres enkelthed.

Dog kan der være behov for hegn mellem terrasserne i delområde B og C for at sikre privatlivet. Der gives mulighed for hæk eller hegn vinkelret ud fra bebyggelsen, som er fastgjort på bebyggelsen (se illustration). Parallelt med bebyggelsen må eventuel hegn kun etableres som hæk i bøgepur eller blomstrende buske, så det grønne udtryk i området sikres. Hegn kan være op til 1,8 meter højt, men kan med fordel etableres lavere for at sikre åbenhed i området.

Hegn der tillades opad bebyggelsen tager udgangspunkt i det pilefletshegn, der allerede bruges flere steder mellem boenhederne (se foto). Hegnet er tilpasset bebyggelsens enkelte udtryk og teglets farve, hvorfor pilefletshegnet ikke må males, men skal fremstå naturligt. Hegnet kan beplantes med klatreplanter for et mere grønt udtryk.

### Mur ind mod delområde D

Ind mod haveanlægget i delområde D må der fortsat være afskærmning i form af mur i samme tegl som den primære bebyggelse. Der tillades ikke mure som hegn i resten af bebyggelsen. Det skal stadig være muligt med offentlig adgang gennem haveanlægget, hvorfor muren ikke må være helt lukket.



Afskærmning omkring affaldsstation

#### Lavt hegn i delområde C

I delområde C kan der også hegnes som afslutning på gårdrummene ved plejeboligerne, som der er i dag, i en højde på maksimalt 1 meter. Højden på kun 1 meter er for fortsat at sikre rummene semiprivate karakter. Hegnet her skal etableres som fyr eller lærk, som skal fremstå i sit naturlige udtryk eller behandles, så det ligner teak. Dette er for at sikre helheden i området og skabe sammenhæng og ro i materialevalget og farver.

#### Hegn omkring områder til affald

Der er krav om hegn omkring arealer til opbevaring af affaldscontainere, skraldespande og områder til affaldssortering, så området fremstår ryddeligt, og så områder til denne type service samles (se foto). Hegn kan være både levende hegn eller hegn i fyr eller lærk, som fremstår i sit naturlige udtryk, hvilket betyder det ikke må bruges maling eller træbeskyttelse med farve. Trykimprægnering tillades således heller ikke, da det giver en grønlig farve til træet.

Hvis affald håndteres i nedgravede stationer er der ikke krav om hegn omkring disse anlæg, da de i forvejen skærmer for indsyn og samler affaldsområderne.

#### Ingen hegn nord for byggelinje a

Uanset reglerne om hegning må der ikke etableres nogen former for hegn nord for byggelinje a inden for delområde A.



Hegning omkring eksisterende materialegård

#### Oplag

For at holde et ryddeligt og ordentligt udtryk i hele bebyggelsen er der krav om hegn omkring alle typer oplag. Oplag kan derfor heller ikke finde sted nord for byggelinje a inden for delområde A, da der her ikke må opsættes nogen former for hegn.

Omkring materialegården er der således krav om et lukket hegn på mellem 1,8 til 2,5 meter, som skal skærme for indsyn. Hegnet skal følge de andre hegn i forhold til materialer i ubehandlet fyr eller lærk, men kan også, modsat de andre hegn, males i en mørk brun nuance svarende til det eksisterende hegn (se foto). De bærende dele kan udføres i metal i en lys grå nuance for at gøre det mere robust og mindre vedligeholdelsestungt.

Alle andre typer oplag eller henstilling af materialer skal også indhegnes, så områdets udtryk fastholdes, og der ikke er områder, som kan virke som en bagside af bebyggelsen. Det gør sig eksempelvis gældende omkring vareindleveringen til køkkenet, hvor containere og anden henstilling skal samles og afskærmes. Denne type afskærmning skal udføres i fyr eller lærk, som fremstår med sit naturlige udtryk på samme måde som afskærmning omkring affaldsområder.

## Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter. Højder måles i forhold til det naturlige terræn, som er angivet med korter på kortbilag 1.

## Klimatilpasning

Regnvand skal forsinkes på egen matrikel, og der skal etableres anlæg, der skal kunne håndtere en 100års regnvejrshændelse, så der ikke kommer skade på bygninger. Dette skal sikres ved anvendelse af løsninger til lokal afledning af regnvand såsom regnbede, forsinkelsesbassiner eller grøfter. Parkeringsarealer kan eksempelvis indrettes, så regnvandet kan håndteres i grøfter og regnbede ved en 5års regnvejrshændelse, og ved en 100års regnvejrshændelse kan vandet stuves op i højde af 5 cm under de parkerede biler.

Jordforholdene i Ringsted er primært bestående af ler, hvilket gør nedsivning og faskiner svære at benytte. Alle anlæg, der etableres på overfladen, skal udformes som rekreative elementer. Det betyder, at anlæg eksempelvis formgives med let skrånende sider med en maksimal hældning på 1:5, og de fremstår grønne, når de er tørslagne og som mindre søer ved regn. Disse anlæg kan indgå i beregningen af friarealer.

Det tillades, at der kan terrænreguleres med op til minus 1,5 meter i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering på overfladen, så længe disse overholder kravene om udformning som rekreative elementer.

## Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

Miljøbeskyttelse omfatter støj, lugt, støv og anden luftforurening i forhold til miljøfølsom anvendelse. Der kan læses mere herom under afsnittet "Miljøbeskyttelse" under Forhold til anden planlægning og lovgivning på side 28.

## Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Udnyttelse af lokalplanområdet kan ske, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

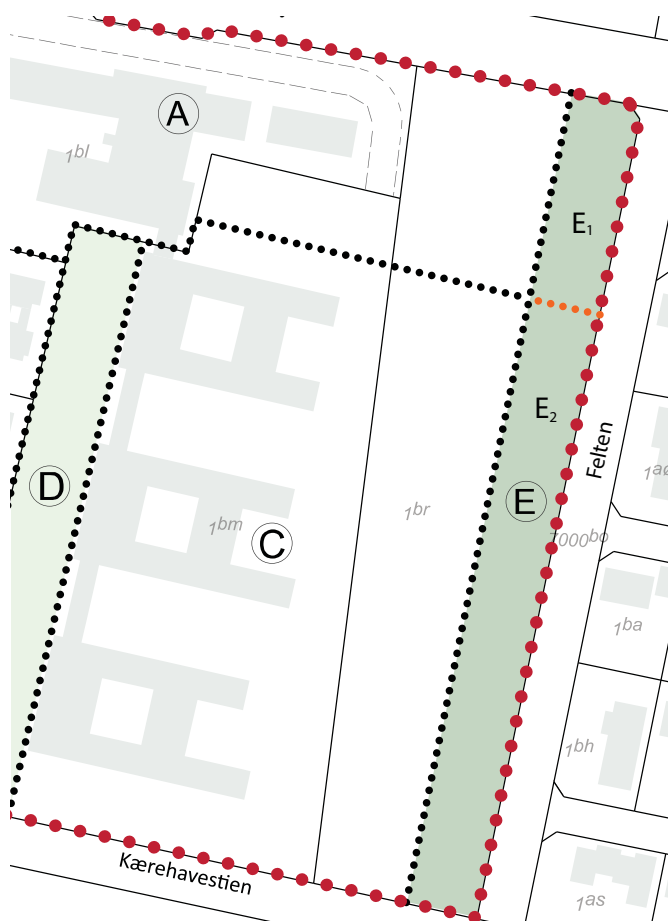
Før den nye bebyggelse kan tages i brug, skal den være tilsluttet vandværk, fjernvarmeforsyning og offentlig kloak.

Herudover skal infrastrukturen i form af veje, fortov og parkering for både biler og cykler være anlagt i henhold til bestemmelserne i § 5.

Afslutningsvist skal plantebæltet i delområde E være etableret i henhold til bestemmelserne i §§ 9.11-9.13. Anlæggelsen kan afvente den førstkommande plantesæson efter byggeriets afslutning.

Plantebæltet skal anlægges inden for det delområde, hvori bebyggelsen er udført. Det betyder, at plantebæltet i realiteten kan etableres i 2 dele. Hvis der eksempelvis kun etableres bebyggelse inden for delområde A, så skal plantebæltet kun etableres inden for området markeret med  $E_1$  (se princip til højre). Etableres der bebyggelse inden for delområde C, skal der plantes inden for området markeret med  $E_2$  på princippet til højre. Der er tale om hele udstrækningen af det pågældende delområde uanset, hvor meget bebyggelse der er etableret. Strækker bebyggelsen sig på tværs af både delområde A og C, skal plantebæltet således også etableres i hele sin udstrækning inden for begge delområder.

Plantebæltet kræves etableret i samtidig med bebyggelsen for at skabe afskærmning mellem Sundhedshuset og boligerne på Felten. Plantebæltet er en væsentlig relation til hele Kaserneområdet, som skal sikre hele den overordnede struktur og helhed i området.



Princip for etablering af plantebælte i relation til byggeri



Eksempel på hvordan grøfter til regnvandshåndtering kan integreres i friarealerne



Eksempel på område til regnvandsopsamling der fremstår som grønne, tilgængelige arealer, når de er tørslagte



Indkig til området fra vest over den grønne kile der adskiller Kasernebyen fra Parkbyen

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2013-2025

Hele lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4B15 "Parkbyen", hvor følgende rammebestemmelser er gældende:

- Området skal anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af offentlige formål og centerformål
- Bebyggelse må maksimalt opføres i 4 etager

Følgende generelle rammebestemmelser er gældende:

- Bevaringsværdig beplantning skal sikres
- Der skal sikres stiforbindelse med offentlig adgang gennem området

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser og kræver derfor ikke kommuneplantillæg.

## Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 144 "Plejecenter ved Ringsted Kaserne" og Rammelokalplan nr. 129 "Rammelokalplan for Kasernen". Både Lokalplan nr. 144 og Rammelokalplan nr. 129 aflyses for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 299.

Dele af bestemmelserne fra de to lokalplaner er indarbejdet i nærværende lokalplan, for fortsat at sikre helheden i området.

Fra Lokalplan nr. 144 er omfanget af bebyggelsen, udformningen og materialevalget fastholdt i nærværende lokalplan.

Fra Rammelokalplan nr. 129 er infrastruktur (vejhierarki, belægning og udformning) og beplantning fastholdt i nærværende lokalplan.

## Kvalitetsprogram

Der er i 2005 udarbejdet et kvalitetsprogram for bydelen ved Ringsted Kaserne. Kvalitetsprogrammet beskriver mål og principper for Kaserneområdets 3 delområder: Kasernebyen, Parkbyen og Skovbyen. Lokalplan 299 er beliggende i Parkbyen, og det er derfor principper og intentioner for Parkbyen, der bliver beskrevet i dette afsnit.

Kvalitetsprogrammet er vejledende.

Overordnede principper for Parkbyen:

- Bebyggelse tilpasses terrænets form. Bygninger kan for eksempel placeres vinkelret på højdekurverne, så terrænspring optages inde i huset med forskudte etager. Eller de kan lægges på langs af højdekurverne
- I parcelhusområder kan husene have et individuelt præg. I andre delområder er der også mulighed for stor variation i materialer og byggestil, men hver bebyggelse skal udgøre en arkitektonisk helhed med velproportionerede bygninger og uderum
- Der anvendes materialer, som har en lang holdbarhed og bevarer en smuk overflade, også efter nogle års slid. Ønskes et let udtryk, kan der for eksempel anvendes træ af en god kvalitet, metal, mørk tagpap og glas
- Parkering ved tæt-lav- og etagebyggeri placeres nær adgangsvejen og på den fladeste del af grunden, så omfanget af terrænregulering kan begrænses. Parkeringen udformes som mindre, fælles pladser eller parkeringslommer, der ikke virker dominerende
- Boligveje inde i bebyggelsen har en uformel karakter, gerne udformet som opholds-/ legegader

For at skabe en ro, enkelthed og sammenhæng i Kaserneområdet er det væsentligt at fremsætte fælles principper for belysning og byinventar. På boligveje, parkeringspladser og stier inden for de enkelte bebyggelser skal der anvendes belysning og byinventar, som i design og materialevalg matcher det overordnede design og materialevalg i området.

Principper for belysning og byinventar

- Langs fordelings- og adgangsveje anvendes Louis Poulsen model Icon mini
- Gadelygterne opstilles med en lyspunkthøjde på maks. 4,2 meter
- Gadelygterne opstilles med en indbyrdes afstand på mellem 20 meter og 25 meter
- Bænke skal etableres med sæde og ryg af træ
- Byinventar skal have en smuk og enkel form med god balance mellem tunge og lette dele
- Byinventar skal være praktisk og brugervenligt

- Byinventar skal udføres med holdbare overflader
- Byinventar skal have bærende dele i galvaniseret stål
- Bygningslignende inventar som buslæskærme, overdækninger til affaldsplads og lignende kan udføres i andre materialer, for eksempel malet metal

Der tages i nærværende lokalplan højde for at understøtte kvalitetsprogrammets overordnede linjer i forhold til udtryk og materialer. Derfor skal belysningen følge de retningslinjer, der er opsat i kvalitetsprogrammet, og skiltningen skal udføres i stål i en lys grå nuance. Herudover er der lagt op til, at skiltning, tekniske bygningsdele og belysningsarmaturer i udtrykket skal være enkelte i formen for at sikre ro, enkelthed og sammenhæng i Kaserneområdet.

## Trafikale forhold

Lokalplanområdet indgår i den overordnede vejstruktur, der er fastlagt i Rammelokalplan nr. 129, hvor de enkelte storparceller har vejadgang til de nord-sydgående adgangsveje og herfra til den overordnede øst-vestgående fordelingsvej "Kaserne Parkvej". I overensstemmelse med dette overordnede princip fastlægges Lokalplan 299 intern privat fællesvej, der kobles til områdets overordnede vejnet.

Fra lokalplanområdet er der adgang til kollektiv trafik i form af bus på Kaserne Parkvej med stop lige foran Sundhedshuset med en sti op til bebyggelsen. I hele kaserneområdet er der lagt vægt på gode stiforbindelser for cyklister og gående. Der er et fintmasket net i form af cykelstier langs de overordnede veje, stier i eget tracé og svagt trafikerede adgangsveje, hvor trafikken er blandet.

## Vejlovgivningen

Inden for lokalplanområdet er der udlagt privat fællesvej, som er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning om private fællesveje.

Der skal sikres vejadgang via denne private fællesvej gennem delområde A til delområde C.

## Natura 2000 og bilag IV-arter

### Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet Allindelille Fredskov, der ligger ca. 7 km nordvest for lokalplanområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

### Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en

streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der inden for lokalplanområdet findes bilag IV-arter. Det vurderes, at områderne ikke er væsentlige yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

## Naturbeskyttelsesloven

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Ca. 300 meter nord for lokalplanområdet ligger beskyttede områder (sø). Lokalplanens realisering vil ikke påvirke de beskyttede områder.

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som "Område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Ringsted By ligger som helhed inden for OSD. Inden for OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

Anvendelse til boliger og offentlige formål vurderes til ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegørelse i kommuneplanen.

## Forsyning

### Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand A/S.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan, og er udlagt som separatkloakeret.

I spildevandsplanens tillæg 20 er der opstillet krav til befæstelsesgraden for forskellige typer af områder. Området her ligger under både offentlige formål og bolig, men begge disse områder er fastsat til en befæstelsesgrad på 0,5, som er svarende til at maksimalt 50 % af området må

befæstes. Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Forsyning.

### Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS-NVEs ledningsnet.

### Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

## Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkninger)

I henhold til Planlovens § 15a og § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse som for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening.

### Støj

Lokalplanområdet ligger ca. 400 meter syd for Vestmotorvejen, hvilket gør, at der kan forventes støjbelastning i lokalplanområdet.

Niras har på foranledning af Ringsted Kommune udarbejdet støjberegninger for området. Kort til højre viser støjbelastningen (beregnet i 2017) i lokalplanområdet. For en stor del af lokalplanområdet ligger støjbelastningen mellem 58 og 63  $L_{den}$ . Ringsted Kommune arbejder på et projekt, der skal minimere støjen fra Vestmotorvejen i området fra Ringsted Å til Østre Ringvej.

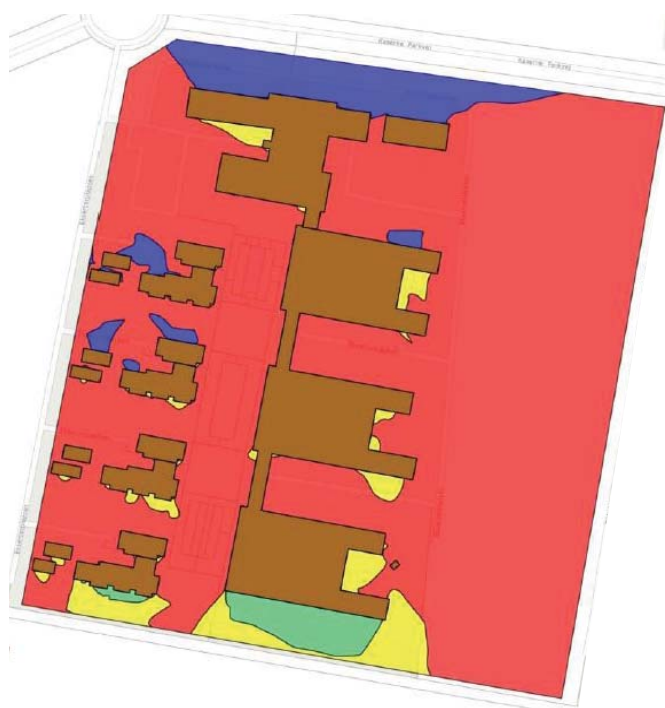
### Luftkvalitet

Lokalplanområdets beliggenhed ca. 400 meter syd for Vestmotorvejen gør, at der kan forventes påvirkninger af luftkvaliteten i området.

Vejdirektoratets beregninger påviser, at lokalplanområdet er påvirket af  $NO_2$  (kvælstofdioxid) omkring 15-17,5  $\mu g/m^3$ , PPM10 (partikler fra køretøjers udstødning) 12,5-13  $\mu g/m^3$  og PPM 2,5 (partikler fra køretøjers udstødning) 10-13,3  $\mu g/m^3$ .

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er registreret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra de enkelte matrikler skal anmeldes til Ringsted Kommune, og at jorden skal analyseres i forbindelse med sådan jordflytning. Der henvises til Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.



### Signaturforklaring

- Bygning
- Støjskærm/containerere

### Støjbelastning $L_{den}$ [dB(A)]

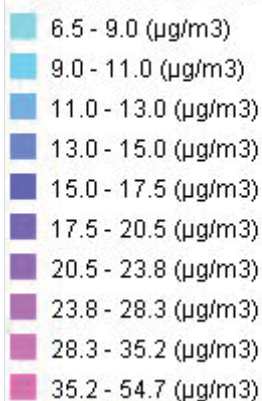
- < 53 dB
- 53 dB - 58 dB
- 58 dB - 63 dB
- 63 dB - 68 dB
- > 68 dB

Støjbelastning fra motorvejen indenfor lokalplanområdet



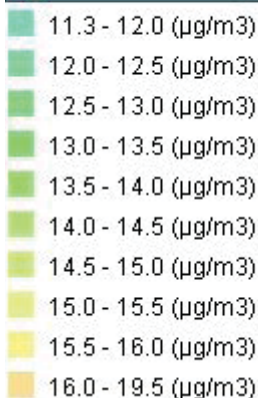
Luftforurening - NO<sub>2</sub> (kvælstofdioxid)

### Luftforurening NO2



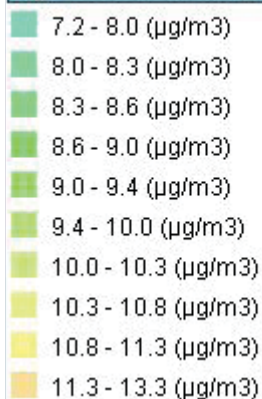
Luftforurening - PPM 10

### Luftforurening PPM10



Luftforurening PPM 2,5

### Luftforurening PPM2,5



## Kulturværdier

Der er ingen registrerede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede eller bevaringsværdige bygninger eller andre kulturværdier inden for lokalplanområdet.

## Museumsloven

Der er indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til Museumsloven.

Museum Vestsjælland udtaler:

"Museum Vestsjælland har modtaget kopi af lokalplan forarbejdet og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

Nyere tid har intet at bemærke til lokalplanforslaget.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at museet allerede i 2003 har givet udtalelse jf. museumslovens § 25 til arealet til Ringsted Kommune.

Museet udtaler, at der ikke er arkæologiske interesser (jf. SVM2002-005).

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27. Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5. En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse."

## Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

### Matr. nr. 1 bn, 1 bo, 1 bp og 1 bq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 21.06.2005

Dokument om Byggepligt, tilbagekøbsret og miljøhensyn i byggeriet

Vedrører byggepligt, videresalg og tilbagekøbsret for arealer solgt af Ringsted Kommune til tredjemand. Byggeri på ejendommene skal overholde krav til miljøhensyn i byggeriet i henhold til "Miljøhensyn i byggeri – rækkehus, etageboliger, erhverv, institutioner mv – august 2014".

Bemærkninger:

Servituten har ikke længere betydning, idet de omfattede matrikel er bebyggede, og Ringsted Kommune ikke længere stiller krav til miljøhensyn i byggeriet i henhold til det omtalte hæfte. Servituten aflyses i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan.

### Matr. nr. 1 bl og 1 bm, Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 15.03.2007

Dokument om kabler og transformatorstation.

Vedrører 0,4 og 10kV kabelsystemer samt signalkabler / rør på de pågældende matrikler.

Bemærkninger:

Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.



Kabler i lokalplanområdet i henhold til servitut 15.03.2007

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan 299 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) – LBK 448 af 10.05.2017 med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport.

Dog har Ringsted Kommune vurderet, at planen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2 det vil sige, at planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. Planen skal således kun miljøvurderes, hvis den må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af denne plan foretaget en screening af planforslagets konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt. Det vurderes således, at:

- planen omhandler et mindre område på lokalt plan
- planen kun giver mulighed for etablering af boliger og offentlige formål, som i forvejen var muligt inden for størstedelen af området i henhold til Lokalplan nr. 144
- planen ikke påvirker et Natura 2000 område og bilag IV-arter
- planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- planen er tilpasset det eksisterende miljø

Ringsted Kommune har, på baggrund af screeningen, således vurderet, at planen ikke påvirker miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Kommunens afgørelse om at undlade miljøvurdering er ikke sendt i høring ved andre myndigheder, da det fortrinsvist er Ringsted Kommunes myndighedsområde, der berøres af planen. Ringsted Kommune har derfor kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

Denne beslutning kan påklages til Planklagenævnet. Klagefrist og vejledning fremgår af den offentlige bekendtgørelse, der er sendt ud samtidig med, at planen er sendt i offentlig høring. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

# Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til plansystemdk.dk. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Formål

1.1

Lokalplanen har til formål at:

- sikre at ny og eksisterende bebyggelse fremstår som en samlet arkitektonisk helhed i forhold til materialer og udformning
- sikre at parkeringsarealer etableres med beplantning
- sikre et 20 meter grønt bælte mod øst med offentlig adgang (delområde E)
- sikre at udbygning af beplantningsbæltet sker i takt med udbygning på matrikel 1br
- sikre at der ikke opføres bebyggelse eller hegn i et 18 meter bredt bælte mod Kaserne Parkvej (nord for byggelinjen)

## § 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1bl, 1bq, 1bp, 1bo 1bn, 1bm og 1br Ringsted Markjorder samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 24. januar 2018.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- boligformål (fx ældreboliger og plejeboliger)
- offentlige formål (fx sundhedshus med faciliteter for social- og sundhedsydelser samt børneinstitution)
- serviceerhverv med tilknytning til social- og sundhedsområdet
- foreningsformål med tilknytning til ældreområdet samt social- og sundhedsområdet
- én samlet materialegård med tilhørende servicebygning

3.2

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål i form af sundhedshus og serviceerhverv med tilknytning til social- og sundhedsområdet såsom læger, kiropraktorer, køkken- og caféfaciliteter. Møde- og konferencelokaler til brug for serviceerhverv og foreninger med tilknyt-

ning til ældreområdet samt social- og sundhedsområdet kan ligeledes etableres inden for delområde A. Herudover kan der placeres materialegård og servicebygning inden for området.

3.3

Delområde B må kun anvendes til ældreboliger samt funktioner med tilknytning hertil.

3.4

Delområde C må kun anvendes til plejeboliger, ældreboliger og børneinstitution samt funktioner med tilknytning hertil. Herudover kan der placeres materialegård og servicebygning inden for området.

3.5

Delområde D må kun anvendes til friareal, der skal udformes som et haveanlæg. Der skal være offentlig stiadgang gennem anlægget.

3.6

Delområde E må kun anvendes til friareal og grønne arealer herunder beplantningsbælte. Området skal være offentligt tilgængeligt.

## § 4 Udstykning

4.1

Matrikler må gerne udstykkes og sammenlægges.

## § 5 Infrastruktur

5.1

Befæstelsesgraden i hele området må ikke overstige 0,5 jf. § 9.6.

### Veje og overkørsler

5.2

Der må kun etableres vejadgang til området fra adgangsvejen vest for området (Eksercerpladsen).

5.3

Overkørsler fra adgangsvej vest for området (Eksercerpladsen) til parkeringsarealer udlægges i en bredde på 5 meter. Alle overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune, som er vejmyndighed.

#### 5.4

Ved overkørsler til interne veje skal der sikres oversigtsarealer på 5 x 10 meter. I overkørselsarealerne må der ikke placeres beplantning, skiltning eller lignende højere end 0,5 meter. Der kan dog etableres lygtepæle inden for området.

#### 5.5

Interne veje udlægges i en bredde på minimum 8 meter. Kørebanen etableres med en bredde på minimum 5,5 meter med fortov separeret fra kørebanen med niveau-spring. Der skal anlægges fortov på mindst én side af vejen med en bredde på minimum 2 meter.

#### 5.6

Interne veje skal udføres i asfalt med lyst tilslag, græsarmeringssten eller en blanding af disse. Overkørsler skal udføres i chaussesten eller græsarmeringssten. Alle overkørsler inden for lokalplanområdet skal udføres ens.

#### 5.7

Overkørsler over fortov skal etableres med fortovsbelægningen som gennemgående.

#### 5.8

Fortovsbelægning skal udføres i betonsten i en lys grå nuance.

#### 5.9

Interne veje skal udføres med fartdæmpende foranstaltninger - eksempelvis i form af slynget vej, vej bump og/eller belægningsskift. Vejprojekt skal godkendes af Ringsted Kommune.

#### 5.10

Ved adgang for fodgængere til bebyggelsen skal der sikres en niveaufri og sikker overgang over intern vej i form af belægningsskift, fodgængerfelt, hævet flade eller lignende.

### **Stier**

#### 5.11

Kombinerede cykel- og gangstier skal udlægges i en bredde af 4-4,5 meter med et befæstet areal på 3-3,5 meter og med en belægning i en finkornet asfaltbelægning.

#### 5.12

Rekreative stier skal udlægges i en bredde af 4-4,5 meter med et befæstet areal på mellem 2,5 og 3 meter. Belægning skal overvejende udføres med grusmateriale eller stenmel i en lys grå nuance. Stier kan også etableres med betonsten i en lys grå nuance.

#### 5.13

Alle stier skal være offentligt tilgængelige og udføres handikapvenlige og tilgængelige for gangbesværede i henhold til Bygningsreglementet.

#### 5.14

I delområde A skal der etableres en stiforbindelse fra Eksercerpladsen til busstoppestedet ved Kaserne Parkvej. I delområde D skal der etableres en nord-sydgående sti gennem gårdhaven.

### **Parkering**

#### 5.15

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå i lokalplanområdet.

#### 5.16

Der skal inden for området etableres parkeringsarealer svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> sundhedshus (inkl. alle indeholdte funktioner)
- 1 parkeringsplads pr. ældrebolig
- 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> plejebolig
- 1 parkeringsplads pr. 30 m<sup>2</sup> børneinstitution

Minimum 10 % af parkeringspladserne skal udføres som handikapplads til almindelig bil og minimum 5 % af parkeringspladserne skal udføres som handikapplads til handikapbus. Handikappladser skal placeres i nærheden af indgange.

Antal af parkeringspladser regnes på grundlag af etageareal.

#### 5.17

Parkeringsarealer skal belægges med betonsten i en lys grå nuance eller en blanding af betonsten og græsarmeringssten. Der skal sikres tilgængelighed for gangbesværede og handikappede på parkeringsarealerne.

#### 5.18

Parkering skal etableres som samlede fælles parkeringspladser eller parkeringslommer. Parkeringsarealer skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 parkeringspladser (se princip på side 9) eller opbrydes i mindre parkeringsarealer med maksimalt 20 pladser omkranset med bøgepur eller blomstrende buske med en maksimal højde på 1 meter. Beplantning skal placeres minimum 30 cm fra kant mod vej- og parkeringsarealer og kan suppleres af trådhegn på maksimalt 1 meter på indvendig side.

### 5.19

Træer på parkeringsarealer skal være saltbestandige og være af arterne:

Enkeltstående træer (eksempel 1 og 3 - se illustration side 9)

- Spidsløn - *Acer platanoides* "Olmsted"
- Lind - *Tilia platyphyllos* "Ørebro"
- Elm - *Ulmus* hybrid "Lobel"

Træer i grupper (eksempel 2 - se illustration side 9)

- Spidsløn - *Acer platanoides* "Falakes green"
- Røn - *Sorbus latifolia* "Atrø"
- Glasbladet tjørn - *Crateagus lavallei*
- Rødtjørn - *Crateagus laevigata*
- Elm - *Ulmus* hybrid "Lobel"

### 5.20

Parkering nord for byggelinje a i delområde A skal opdeles for hver 4 båse med et 2 meter bredt bælte beplantet med ét træ i arter anført i § 9.9 og græs eller lave stauder med en maksimalhøjde på 0,5 meter.

### 5.21

Der skal inden for området etableres cykelparkering svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> sundhedshus (inkl. alle indeholdte funktioner)
- 1 parkeringsplads pr. ældrebolig
- 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> plejebolig
- 1 parkeringsplads pr. 30 m<sup>2</sup> børneinstitution

Heraf skal minimum en tredjedel etableres som overdækket cykelparkering. Cykelparkering skal placeres inden for en afstand på maksimalt 50 meter fra bebyggelsens indgange.

Antal af cykelparkeringspladser regnes på grundlag af etageareal.

## § 6 Teknisk forsyning

### 6.1

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

### 6.2

Tekniske bygningsdele såsom ventilations- og klimaanlæg skal indeholdes i bygningerne, og skal integreres i den flade (tag/facade), hvor de er placeret/monteret og tilpasses bygningsdelens materialer i henhold til §§ 8.1, 8.2 og 8.15.

### 6.3

Tekniske bygningsdele som eksempelvis skorstene og antenner kan bryde tagfladen, og tillades en højde på op til 1 meter højere end den maksimale bygningshøjde

angivet under §§ 7.7 og 7.9, dog maksimalt 1 meter over tagfladen.

Elevatore kan ligeledes bryde tagfladen, og tillades en højde på op til 3 meter højere end den maksimale bygningshøjde angivet under §§ 7.7 og 7.9, dog ikke mere end 3 meter over tagfladen.

### 6.4

Tekniske bygningsdele der bryder tagfladen må hver især have et flademål på maksimalt 8 m<sup>2</sup> og samlet set udgøre maksimalt 5 % af tagfladen.

## Belysning

### 6.5

Vej-, sti- og parkeringspladsbelysning skal etableres med Louis Poulsen model Icon mini (se foto side 11) eller lignende model med en maksimal lyspunkthøjde på 4,2 meter og med en ens indbyrdes afstand på (forskudt) 20-25 meter. Belysningen skal placeres asymmetrisk omkring vejen eller på den side, hvor der etableres fortovej, hvis der kun er fortovej på én side (se foto side 11).

### 6.6

Sti- og parkeringspladsbelysning kan herudover etableres som pullertbelysning med en maksimalhøjde på 0,8 meter i varmgalvaniseret stål.

### 6.7

Belysning på mure kan etableres i tilknytning til indgange til bebyggelse samt sti- og opholdsarealer for gående. Armaturet skal være simpelt i design uden udsmykning, udføres i varmgalvaniseret stål og opsættes som punkt-belysning.

### 6.8

I forbindelse med servicearealer omkring materialegård og vareindlevering kan der etableres spotbelysning. Armaturer skal være i et simpelt design uden udsmykning, udføres i varmgalvaniseret stål og placeres diskret på bygningerne. Belysningen skal være rettet mod og må kun oplyse selve arbejdsområdet. Lysene skal styres med bevægelsessensorer.

### 6.9

Ved alle typer belysning i området (med undtagelse af belysning i henhold til § 6.8) skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbigående eller naboer.

## Energitekniske anlæg

6.10

Der kan etableres solenergianlæg på tage inden for området. Ved opsætning af et sådant anlæg skal der søges tilladelse hos Ringsted Kommune.

6.11

Solenergianlæg skal integreres i taget og have samme hældning som den flade, hvorpå den monteres. Anlægget skal friholde en afstand på minimum 1 meter til tagryg, stern (bunden af taget) og vindskede (kanten af taget), og skal placeres symmetrisk på tagfladen. Anlægget skal etableres samlet på tagfladen, og må ikke opbrydes af vinduer, tekniske installationer eller lignende.

6.12

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

6.13

Der må ikke opføres vindmøller eller vindturbiner inden for lokalplanområdet.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 55 % for området som helhed.

7.2

Byggemuligheden fordeles inden for tre delområder som anvist i kortbilag 2:

- delområde A kan bebygges med maksimalt 9.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- delområde B kan bebygges med maksimalt 4.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- delområde C kan bebygges med maksimalt 12.100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

7.3

Bebyggelsen skal overholde de tre byggelinjer mod vej og sti, som anvist i kortbilag 2:

- byggelinje a er udlagt i 18 meter fra skel mod Kaserne Parkvej nord for lokalplanområdet
- byggelinje b er udlagt i 19 meter fra skel mod Eksercerpladsen vest for lokalplanområdet
- byggelinje c er udlagt i 19 meter fra skel mod Kærehavestien syd for lokalplanområdet

7.4

Sekundære bygninger såsom udhuse og skure skal overholde byggelinje a, men må gerne overskride byggelinje b og c.

7.5

Bebyggelsen skal primært udføres som længebebyggelse placeret parallelt med Kaserne Parkvej eller Kærehavestien (øst-vestgående). Der kan skabes sammenhæng med maksimalt fire punktvisse, tværgående bygninger (nord-sydgående) til hver øst-vestgående længe. Materialegården er fritaget fra denne bestemmelse.

## Delområde A og B

7.6

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 3 etager.

7.7

Facadehøjden må maksimalt være 11 meter på den højeste side af bygningen (ved tagryggen) og 9 meter på den laveste side af bygningen (ved sternlinjen).

## Delområde C

7.8

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

7.9

Facadehøjden må maksimalt have en højde på 8 meter på den højeste side af bygningen (ved tagryggen) og 6 meter på den laveste side af bygningen (ved sternlinjen).

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden Facade

8.1

Facader skal fremstå i blank mur af tegl med vandstrøgne mursten i gulbrune nuancer som det eksisterende byggeri.

8.2

Maksimalt 10 % af facaden kan udføres i træ eller metal. Dette kunne være vinduespartier, altaner, altangange, udvendige trapper, riste til afkast, skodder og lameller.

8.3

Alle bygningsdele i træ på den primære bebyggelse skal være i fyr eller lærk og behandles med træbeskyttelse med teakfarve som det eksisterende byggeri.

8.4

Bygningsdele i metal skal fremstå i en lys grå farve og fremstå med sit naturlige udtryk. Det må således ikke males, men må gerne behandles med farveløs beskyttelse. Brandtrapper og rækværk i metal kan forsynes med håndlister i træ i henhold til § 8.3.

8.5

I delområde A må ingen facadelængder mod Kaserne Parkvej overstige 25 meter uden en underopdeling med facadespring på minimum 5 meter i længden og minimum 2 meter i dybden.

## Altaner

8.6

Altaner må være op til 3,5 meter i længden og 1,5 meter i dybden. Altaner kan sammenbygges to og to med en længde på maksimalt 7 meter. Dog må altanernes samlede længde må ikke udgøre mere end 1/3 af bygningens længde.

8.7

Altaner skal etableres i træ og/eller metal med fast bund i beton, fiberbeton eller lignende. Bund kan på oversiden beklædes med klinker eller træ. Altaner på samme bygning skal have samme udtryk og materiale.

8.8

Altanrækværk skal fremstå åbne og må kun udføres i metal. Rækværk kan forsynes med håndlister i træ i henhold til § 8.3 Altanrækværk skal monteres ovenpå altanbunden og må således ikke monteres ind på siden af altanen.

8.9

Anvendes der vindsejl i rækværket, skal de være ensfarvede i en lys grå nuance i farven RAL 7038 eller lignende. Vindsejl skal udfylde og holde sig inden for rækværkets afgrænsning. Alle vindsejl i samme delområde skal være, og fremstå, i samme farve og udformning.

## Altangange og adgangstrapper

8.10

Der må kun etableres altangange inden for delområde B.

8.11

Altangange må maksimalt være 1,5 meter dybe og skal holde en afstand på minimum 1 meter til bygningens hjørner (se foto side 15).

8.12

Altangange og adgangstrapper hertil skal udføres i metal i en lys grå nuance med fast bund i beton, fiberbeton eller lignende. Adgangstrapper kan herudover udføres med gitterbund med en jævn overflade.

Rækværk skal etableres som åbne rækværk med lodrette balustre og kan forsynes med håndlister i træ i henhold til § 8.3. Understøttende søjler skal udføres i mursten.

## Tag

8.13

Tage skal udføres med ensidig hældning på mellem 10 og 20 grader og skal hælde i retning af enten Kaserne Parkvej i nord eller Kærehavestien i syd.

Herudover kan tag på nord-sydgående sammenbygninger af de øst-vestgående længer kan udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 10-20 grader eller som fladt tag med en maksimal hældning på 5%.

8.14

Tage skal udføres uden udhæng.

8.15

Tage skal etableres med enten skifer, eternit-skifer, zink eller stål. Tage skal fremstå i en lys grå nuance.

8.16

Tage inden for samme delområde skal udføres i samme materiale og farve.

8.17

Tagrender og nedløb skal udføres i metal i en lys grå nuance.

8.18

Der må ikke etableres tagterrasser.

## Døre og vinduer

8.19

Vinduer og døre skal udføres i træ og overholde § 8.3. Enkelte døre førende til servicefunktioner, såsom industrikøkken, kan udføres i metal i lys grå nuance. Hovedindgange kan udføres i glas med ramme i metal i lys grå nuance.

8.20

I forbindelse med vinduespartier skal der skabes variation med træskodder og/eller trælammeller og i henhold til § 8.3 (se foto side 16).

8.21

Udvendig solafskærmning skal udføres som trælammeller i fyr eller lærk behandlet med træbeskyttelse med teakfarve (se foto side 16).

8.22

Inden for delområde C kan udvendig solafskærmning også udføres som rullegardiner, som flugter lodret med facaden, eller som markiser eller lammeller der går ud fra bygningerne. Solafskærmning ud fra bebyggelsen må kun finde sted i forbindelse med altaner.

Solafskærmning med markiser eller lameller, som går ud fra bygningen, skal integreres i et system, der arkitektonisk er tilpasset bebyggelsen, så bebyggelsens stramme udtryk bibeholdes, og skal etableres enten vandret ud fra bebyggelsen eller med samme hældning som bebyggelsens tag. Bærende systemer skal udføres i enten metal i en lys grå nuance eller i fyr eller lærk behandlet så det ligner teak.

Både rullegardiner og markiser skal være monteret i lukkede kassetter og være uden tunger. Gardiner og kassetter skal være ensfarvet lysegrå og være i samme farve inden for samme delområde. Solafskærmning skal udføres ens i hele delområdet.

#### 8.23

Ovenlysvinduer kan udføres i andre materialer end træ, men farven skal tilpasses tagets farve. Vinduerne skal monteres i samme niveau som tagfladen.

#### 8.24

I forbindelse med indgangspartier må der etableres udhæng med en dybde på maksimalt 1,5 meter og ikke på mere end maksimalt 1/3 af facaden. Udhæng må maksimalt være 8 meter lange men dog ikke længere end 1 meter på hver side af dørpartiet.

### **Sekundære bygninger**

#### 8.25

Sekundære bygninger såsom udhuse og skure skal være fritstående og må således ikke bygges sammen med den primære bebyggelse.

#### 8.26

Sekundære bygninger skal udføres i enten blank mur af tegl i gulbrune nuancer eller i lærk eller fyr, der fremstår med sit naturlige udtryk. Træ må gerne overfladebehandles, men må ikke males. Facaden kan beplantes med klatreplanter.

#### 8.27

Tage skal udføres med ensidig hældning på mellem 10 og 20 grader og skal hælde i retning af enten Kaserne Parkvej i nord eller Kærehavestien i syd.

#### 8.28

Tage på sekundære bygninger skal etableres med enten skifer, eternit-skifer, zink eller stål, og fremstå i en lys grå farve med tagrender og nedløb i metal i en lys grå nuance.

#### 8.29

Tage på alle sekundære bygninger inden for samme delområder skal være ens i materiale og farve.

#### 8.30

Sekundære bygninger beklædt med træ må have et tagudhæng på maksimalt 30 cm.

#### 8.31

Tage på lystpavilloner, legehuse og andre bygninger i forbindelse med rekreative formål kan også udføres i tagpap.

#### 8.32

Døre og vinduer i sekundære bygninger må udføres i metal i lys grå nuance eller samme type træ som resten af bygningen og skal fremstå i sit naturlige udtryk.

#### 8.33

Drivhuse er fritaget for bestemmelserne § 8.

### **Materialegård og servicebygning**

#### 8.34

Der må inden for delområde A eller C etableres én materialegård med tilhørende servicebygning.

#### 8.35

Facader skal fremstå som den primære bebyggelse i henhold til §§ 8.1-8.5.

#### 8.36

Tag skal fremstå som den primære bebyggelse i henhold til §§ 8.13-8.18.

#### 8.37

Døre og vinduer skal fremstå som den primære bebyggelse i henhold til §§ 8.19-8.21 og § 8.23.

### **Skiltning**

#### 8.38

Almindelig færdselsskiltning er fritaget for bestemmelserne i §§ 8.39-8.48.

#### 8.39

Alle skilte skal samordnes i forhold til materiale og farve. De skal fremstå i lys grå metal. Tekst, logoer og lignende på skiltene kan have andre farver.

#### 8.40

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflag eller benyttes beachflag inden for lokalplanområdet.

### **Fritstående skiltning**

#### 8.41

Ved indkørsel fra Eksercerpladsen (adgangsvejen) til Eksercerpladsen (intern vej) og ved hovedindgang til Sundhedshuset fra øst må der placeres én pylon, der samlet oplyser om vejnavn, husnummer, servicefunktioner i

området og boligenheder. Pylonen kan også indeholde et kort, der kan fungere som vejviser. Pylonen må ikke være større end 1,5 x 2 meter (bredde gange højde), og må ikke hindre oversigtsforholdene.

8.42

Ved hver indkørsel fra Eksercerpladsen må der placeres ét adresse- og henvisningsskilt, der samlet oplyser om vejnavn, husnumre, færdselsmæssige anvisninger og særlige funktioner såsom vareindlevering, adgang til sundhedscenter og materielgård. Skilte må ikke placeres i oversigtsarealer ved udkørsler.

8.43

Adresse- og henvisningsskilte skal være ens i hele området og må maksimalt være 1 meter højt og 1,4 meter langt.

### **Skilte på facader og døre**

8.44

Skiltning på facader og døre må kun placeres i tilknytning til adgange til bebyggelsen og angive adresser og/eller funktioner, den pågældende adgang fører til. Skiltet skal anbringes i plan med den væg eller dør, hvorpå den monteres. Skiltningen må være op til 0,15 m<sup>2</sup>.

8.45

I delområde A kan der ved hver indgang til Sundhedshuset opsættes ét skilt på facaden, der samlet oplyser om vejnavn, husnummer, funktioner i Sundhedshuset og eventuelt med kort, der kan fungere som vejviser. Skiltet skal anbringes i plan med den væg, hvorpå den monteres. Skiltningen må gives en størrelse på op til 0,5 m<sup>2</sup>, og må maksimalt anbringes 3 meter fra indgangspartiet.

### **Opklæbning**

8.46

Der må ikke forekomme opklæbning på vinduer. På døre må der opklæbes tekst på op til 0,15 m<sup>2</sup>, der henviser til den funktion eller adresse, som adgangen fører til. Denne opklæbning skal etableres som enkeltbogstaver.

### **Belysning**

8.47

Alle typer skilte kan belyses med spots eller lignende, der kun må oplyse selve skiltet. Belysningen skal være nedadrettet, der skal anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer, og de må ikke give anledning til blænding for forbipasserende eller naboer.

8.48

Ingen former for skiltning må være indvendigt belyst.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

9.1

I forbindelse med offentlige formål (sundhedshus og børneinstitution) skal der etableres friareal svarende til 30 % af bebyggelsens grundareal. I forbindelse med ældreboliger og plejeboliger skal der etableres friareal svarende til 20 % af bebyggelsens grundareal. Friarealer udregnes for området som helhed og er eksklusiv parkeringsarealer, vejudlæg og områder til service af området såsom materialegård og områder til affaldshåndtering.

9.2

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, parkering, stier eller ophold, skal anlægges og vedligeholdes som have eller park. Der må ikke etableres områder med grus som bunddække, medmindre området er anlagt til ophold eller rekreative aktiviteter. I så fald skal de overholde § 9.7.

9.3

Der må inden for de ubebyggede arealer etableres mindre bygninger til fritidsformål såsom lysthuse, drivhuse og overdækninger til ophold. Mindre bygninger til fritidsformål skal følge bestemmelserne for sekundære bygninger i §§ 8.25-8.33.

Inden for delområde A må der ikke etableres nogen former for bebyggelse nord for byggelinje a mod Kaserne Parkvej (kortbilag 2).

9.4

Inden for lokalplanområdet må der ikke udendørs parkeres:

- uindregistrerede køretøjer
- pølsevogne og lignende, hvis det ikke er i forbindelse med arrangement
- både
- campingvogne

9.5

Affaldscontainere, skraldespande og områder til affaldssortering skal være afskærmet i henhold til § 9.21 eller nedgraves. Udendørs oplag må kun finde sted i afskærmet gårdrum i forbindelse med materialegård. Herudover må der ikke opstilles containere eller være udendørs oplag andet end i forbindelse med igangværende byggeprojekter og da kun inden for delområde A, B og C.

### **Belægning**

9.6

Den maksimale befæstelsesgrad for området som helhed er 0,5. Befæstelse herudover skal udføres som vandgenemtrængelig – for eksempel græsarmeringssten eller grus, eller der skal etableres forsinkelse – for eksempel overfladebassiner.

9.7

Belægning til veje, stier og parkering skal overholde §§ 5.6, 5.8, 5.11, 5.12 og 5.17. Belægning til opholdsarealer må kun udføres som træterrasser eller med grusmateriale, stenmel eller betonsten i en lys grå nuance og skal være handikaptilgængelige. I delområde E må der ikke etableres træterrasser.

## Beplantning

9.8

Beplantning skal trækkes tilbage fra veje, stier og parkeringsarealer, så beplantningen ikke er til gene for trafikken eller vedligeholdelse.

9.9

Beplantning nord for byggelinje a i delområde A skal være åben med opstammede træer i arterne japansk kirsebær (*Prunus serrulata*), småbladet lind (*Tilia cordata*), paradisæble (*Malus hybr. spp.*) eller Røn (*Sorbus sp.*) og bunddække i form af græs, lave stauder på maksimalt 50 meter eller lignende.

9.10

Inden for delområde D skal haveanlæg etableres med klart anlagte bede og stier - for eksempel som sansehaver.

9.11

Inden for delområde E skal træer og buske være en blanding af naturligt hjemmehørende, løvfældende arter.

Arter der tillades er:

- buske i form af syren, slåen, hyld, roser og fjeldrøbe
- halvhøje buske og træer i form af tjørn, røn, hassel og mirabel
- høje træer i form af avnbøg (*Carpinus betulus*), kirsebær (*Prunus avium*) og stilk eg (*Quercus robur*)

9.12

I delområde E skal der anlægges et plantebælte med minimum 6 rækker beplantning i lige nord-sydgående rækker ud mod Felten som i princippet på side 21.

Plantebæltet skal anlægges som et præcist formet landskabsselement og uden huller. Plantebæltet skal opbygges med høje træer i midten af plantebæltet og nedtrappede ud mod kanten med halvhøj beplantning og afsluttende med yderste række som buske (se princip på side 21). Beplantning på hver side af plantebæltet i delområde E skal være græs eller anden beplantning på maksimalt 50 cm højde. Plantebæltet skal afsluttes 5 meter fra skel mod Kaserne Parkvej.

9.13

Plantebæltet i delområde E må opbrydes af maksimalt to mindre opholdsarealer mod Sundhedshuset (vest) og ét

mindre opholdsareal mod Felten (øst) (se princip på side 21). Opholdsarealerne må ikke bryde hele plantebæltet på tværs.

Herudover kan der etableres én sti i nord-sydgående retning gennem plantebæltet samt stier, der går på tværs af plantebæltet og forbinder lokalplanområdet med Felten (Se princip på side 21).

## Hegn

9.14

Hegn inden for lokalplanområdet må kun etableres som levende hegn (hæk) i bøgepur eller som blomstrende buske udover de i §§ 9.15-9.21 nævnte undtagelser. Hækken kan suppleres med trådhegn på indvendig side med en maksimal højde på 1,2 meter. Når hækken er fuld udvokset skal denne være højere eller på højde med trådhegnet.

9.15

Der må kun etableres hegn op af den primære bebyggelse i delområde B og C og kun i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.16- 9.19. Hegn skal være fastgjort til bebyggelsen.

9.16

Hegn vinkleret på bygningen til adskillelse mellem boligenheder skal etableres i henhold til § 9.14 eller som pilefletshegn i en højde på op til 1,8 meter. Hækken kan suppleres med trådhegn på indvendig side med en maksimal højde på 1,2 meter. Når hækken er fuld udvokset skal denne være højere eller på højde med trådhegnet.

Hegn i pileflet skal fremstå naturligt, og må således ikke males, men kan behandles med træbeskyttelse uden farve. Pilefletshegn kan beplantes med klatreplanter.

9.17

Hegn på langs af bygningerne mellem private arealer og fællesarealer skal etableres i henhold til § 9.14 med en maksimal højde på 1,8 meter.

9.18

Ind mod gårdhaven (delområde D) må der etableres hegn i form af blank mur i tegl i gulbrune nuancer på maksimalt 1,8 meters højde. Der skal sikres offentlig passage gennem gårdrummet.

9.19

I delområde C må der etableres hegn i op til 1 meter som afslutning på fælles gårdrum, der er afgrænset af bygning på tre sider. Disse hegn skal etableres i henhold til § 9.14 eller som træstakit i fyr eller lærk, der fremstår med sit naturlige udtryk eller behandles, så det ligner teak.

9.20

I delområde C må der etableres et trådhegn uden etablering af levende hegn syd for bebyggelsen ud mod Kærehavestien. Trådhegnet må være op til 1,2 meter i højden.

9.21

Hegning omkring affaldscontainere, skraldespande og områder til affaldssortering må være op til 1,8 meter. Hegn skal etableres i henhold til § 9.14 eller som hegn i fyr eller lærk, der fremstår i sit naturlige udtryk, og må således ikke males, men kan behandles med træbeskyttelse uden farve.

9.22

Uanset bestemmelserne om hegning må der ikke etableres nogen former for hegn inden for delområderne E og nord for byggelinje a inden for delområde A.

### **Oplag**

9.23

Omkring materialegård skal der etableres et lukket hegn på mellem 1,8 og 2,5 meter. Hegnet skal udføres i fyr eller lærk, der fremstår med sit naturlige udtryk eller males i en mørk brun farve svarende til det eksisterende hegn. Bærende dele kan udføres i metal i lys grå nuance.

9.24

Alle former for udendørs oplag, eksempelvis i forbindelse med køkkenfaciliteter, skal afskærmes i henhold til §§ 9.14 eller 9.21.

### **Terrænregulering**

9.25

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter. Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter i henhold til Ringsted Kommunes kotesystem jf. kortbilag 1.

### **Klimatilpasning**

9.26

Regnvand skal forsinkes på egen matrikel. Anlæg til regnvandshåndtering skal kunne håndtere en 100års regnvejrshændelse, så der ikke forekommer skader på bygninger.

9.27

Anlæg til regnvandshåndtering på overfladen skal udformes som rekreative elementer.

9.28

Der kan uanset § 9.25 terrænreguleres med op til minus 1,5 meter i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering.

## **§ 10 Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)**

10.1

Udnyttelse af lokalplanområdet kan ske, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

## **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning**

11.1

Før nu bebyggelse til miljøfølsom arealanvendelse kan tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet vandværk, fjernvarmeforsyning og det offentlige kloaksystem.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug, skal infrastruktur samt beplantning hertil være anlagt efter § 5. Med infrastruktur menes vejtilkørsel, interne veje og stier samt cykel- og bilparkering.

11.4

Plantebæltet i delområde E skal etableres i henhold til §§ 9.11-9.13 senest i førstkommende plantesæson efter opførelsen af byggeri inden for matrikel 1br. Plantebæltet skal etableres i den udstrækning som det pågældende delområde, hvori byggeriet udføres (se illustration side 24).

## **§ 12 Lokalplan og servitutter**

12.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 299 ophæves Rammelokalplan nr. 129 for det område, som er indeholdt i nærværende lokalplan.

12.2

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 299 ophæves Lokalplan nr. 144 i sin helhed.

12.3

Servitut lyst den 21.06.2005 på matrikel nr. 1bn, 1bo, 1bp og 1bq Ringsted Markjorder aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 299.

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af nærværende lokalplan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog ikke længere end et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

## Retsvirkninger

Når en lokalplan er vedtaget 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 indberettes til PlansystemDK. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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.

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.

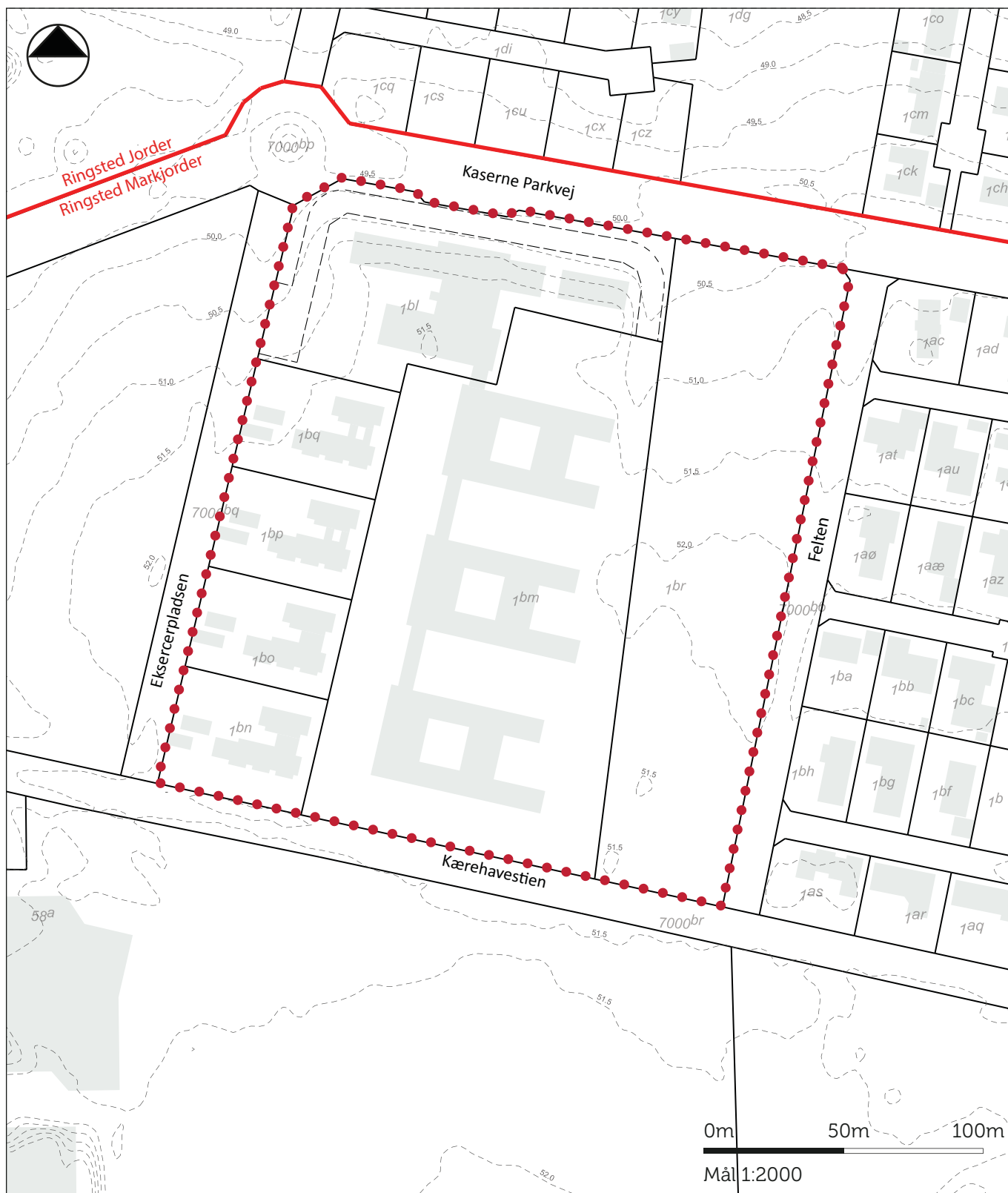
## Vedtagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog den XX. [måned] 20XX at udsende forslag til Lokalplan 299 i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

Byrådet godkendte den XX. [måned] 20XX Lokalplan 299.

Lokalplanen 299 blev offentlig bekendtgjort den XX. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.

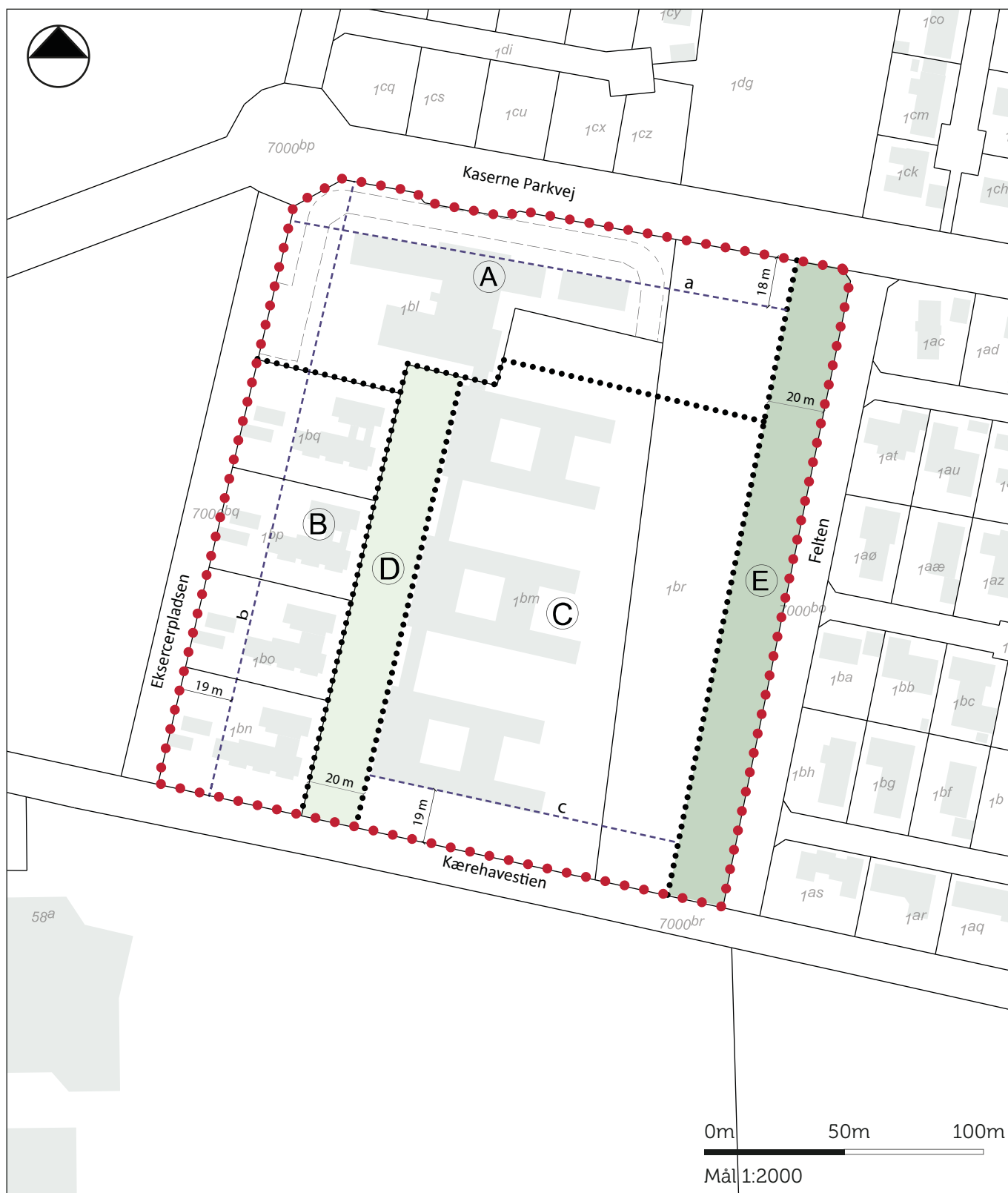
# Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:2000



## Signaturforklaring

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense
- - - Optaget vej
- 1bl Matrikel nr.
- - - Højdekurver (pr. 0,5m)
- Eksisterende bebyggelse

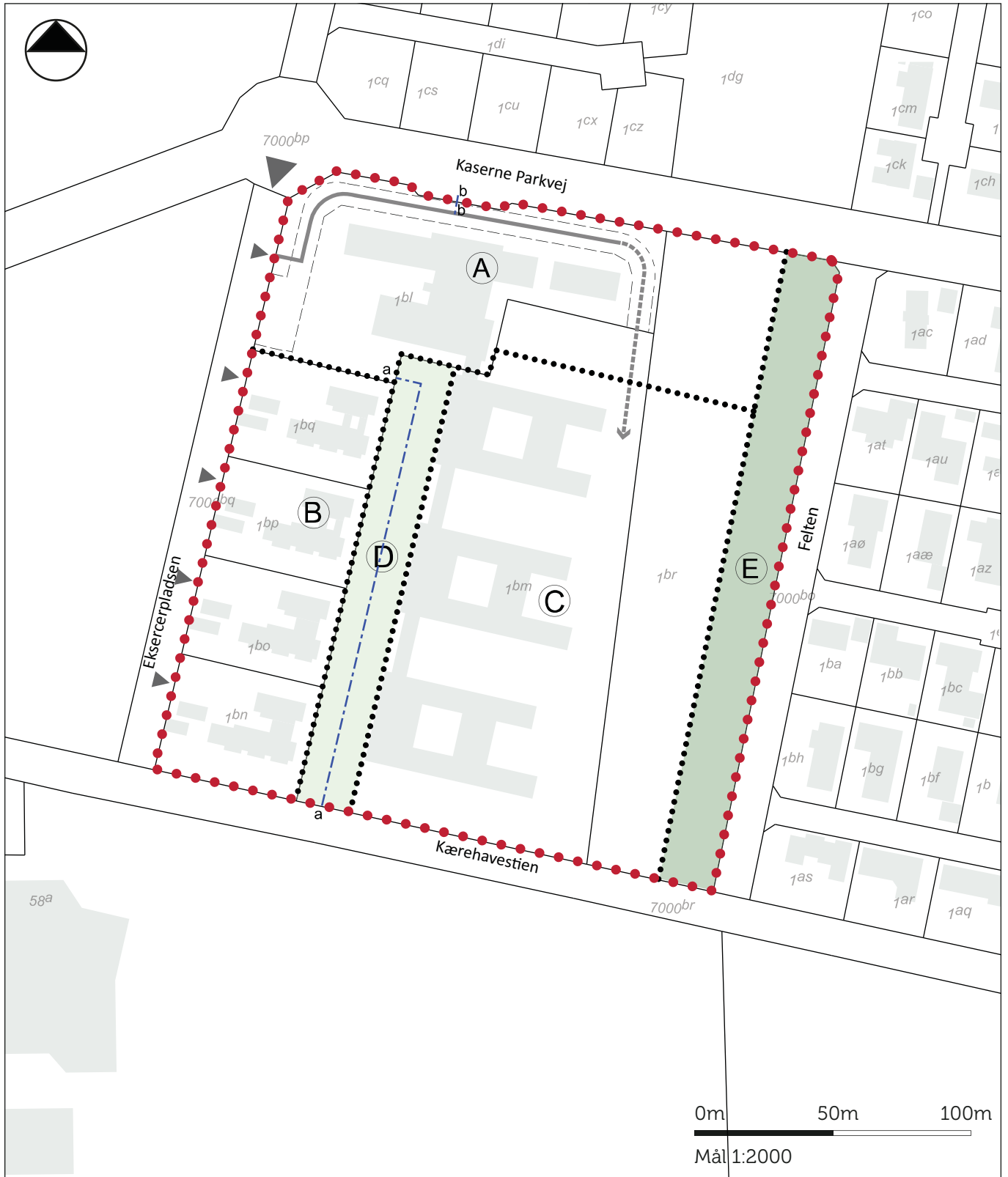
## Kortbilag 2 - Delområder og byggelinjer 1:2000



### Signaturforklaring

- |           |                         |       |  |
|-----------|-------------------------|-------|--|
| ●●●●●     | Lokalplangrænse         | ●●●●● | Delområdegrænse  |
| —         | Matrikelskel            | Ⓐ     | Delområde A: Sundhedshus / serviceerhverv                  |
| - - - - - | Optaget vej             | Ⓑ     | Delområde B: Ældreboliger                                  |
| - - - - a | Byggelinje a,b,c        | Ⓒ     | Delområde C: Plejeboliger / ældreboliger                   |
| ■         | Eksisterende bebyggelse | Ⓓ     | Delområde D: Friareal - haveanlæg                          |
| 1bl       | Matrikel nr.            | Ⓔ     | Delområde E: Friareal - beplantningsbælte / grønne arealer |

# Kortbilag 3 - Infrastruktur 1:2000



## Signaturforklaring

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- █ Eksisterende bebyggelse
- 1bl Matrikel nr.
- ▶ Vejadgang
- ▶ Overkørsel
- Intern vej
- Mulig linjeføring intern vej
- - - - - Sti



# Kortbilag 5 - Illustrationsplan 1:1500



## Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Grønt område
- Grøn passage
- Ophold
- Plantebælte



**Ringsted Kommune**

Teknik- og Miljøcenter  
Team Byplan og Vej

Rønvedvej 9  
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00  
Mail: [byplan@ringsted.dk](mailto:byplan@ringsted.dk)  
[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

