

Forslag til Lokalplan 304

Boliger i Vigersted Bymidte



Ringsted
Kommune

Juni 2019



UDKAST

Hvad er en lokalplan?

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

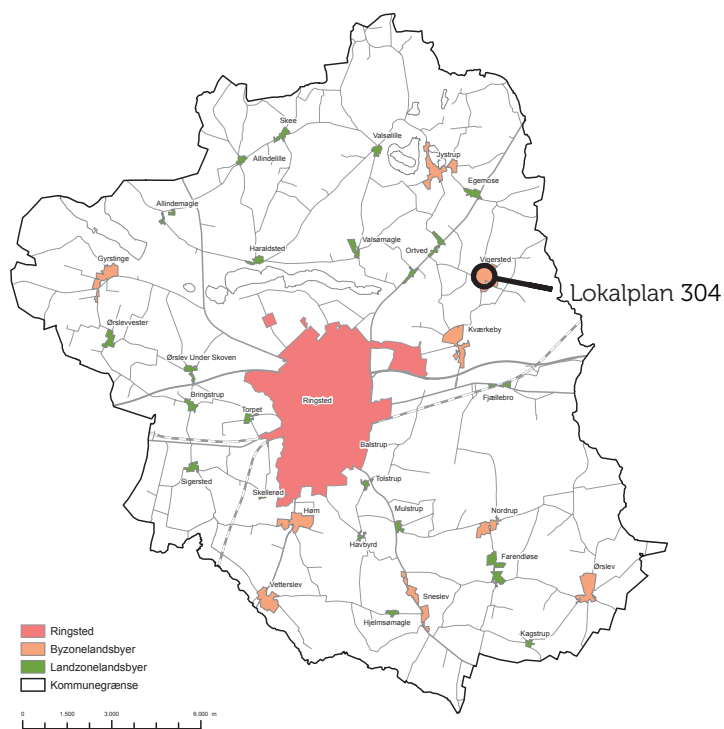
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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 eller telefon 5762 6300

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser.....	12
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål.....	12
Eksisterende forhold.....	5	§ 2 Område og zonestatus.....	12
Lokalplanens indhold.....	6	§ 3 Anvendelse.....	12
		§ 4 Udstykning.....	12
Forhold til anden planlægning.....	9	§ 5 Infrastruktur.....	12
Kommuneplan 2017-2029.....	9	§ 6 Tekniske anlæg.....	13
Eksisterende lokalplan.....	9	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
Helhedsplan.....	9	§ 8 Bevaring.....	14
Trafikale forhold.....	9	§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
Naturbeskyttelsesloven.....	9	§ 10 Ubebyggede arealer.....	15
Grundvandsbeskyttelse.....	9	§ 11 Grundejerforening.....	16
Forsyning.....	9	§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	16
Jordforureningsloven.....	10	§ 13 Lokalplan og servitutter.....	16
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning).....	10	Midlertidige retsvirkninger.....	17
Kulturværdier.....	10	Retsvirkninger.....	17
Museumsloven.....	10	Vedtagelser.....	17
Servitutter.....	11		
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	11	Kortbilag	
		Kortbilag 1 Lokalplanområde og matrikelkort.....	18
		Kortbilag 2 Anvendelse.....	19
		Kortbilag 3 Illustrationsplan.....	20
		Kortbilag 4 Terrænkort.....	20



Lokalplanområdet med delområder

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 har til formål at tre grunde centralt i Vigersted kan anvendes til boliger, i tråd med de bygningsstørrelser og den byggeskik, som findes i det omgivende landsbymiljø. Lokalplanen er udarbejdet dels på baggrund af en ansøgning fra en privat grundejer om at bygge boliger langs Vigersted Bygade og dels for at muliggøre en omdannelse af to eksisterende ejendomme langs Snekerupvej til boliger.

Lokalplanen støtter op om det lokale arbejde med Helhedsplanen for Vigersted, som blandt andet rummer et forslag om landsbyhuse ved Vigersted Bygade langs den nord- og vestlige afgrænsning af det grønne område centralt i landsbyen.

I lokalplanen er der lagt vægt på at sikre, at ny bebyggelse samt renovering af den eksisterende bebyggelse udføres i gode materialer og landskabelig indpasning for at styrke helhedsindtrykket af Vigersted Bymidte. Den nye bebyggelse ved Vigersted Bygade skal opføres som fritstående eller sammenbyggede huse ud til gaderummet for at understøtte den eksisterende karakter af landsbymiljøet i Vigersted i dag.



Vigersted Kirke og forten syd for lokalplanområdet.



Snekkerupvej 2 - bedre byggeskik og bevaringsværdi 4

Vigersted - Kulturarv og landskab

Vigersted ligger relativt lavt i terrænet med udsigter mod nordvest over det kuperede morænelandskab og mod syd over de karakteristiske vådområder langs Vigersdal Å. Landsbyen er velafgrænset mod omgivelserne. Vigersted (1316 Wikærstath) blev udskiftet i 1798, som betyder at der skete en nyfordeling af landbrugsjorden i forbindelse med Landboreformerne.

Vigersted er oprindeligt en forteby, som er en by med en åben grønning. Forten er næsten ubebygget, og omfatter et vådområde. Syd for fortens ligger et meget fint bygningsmiljø med Vigersted Kirke, præstegård og den gamle tiendelade som er byens ældste bygning.

Landsbyens østlige del er præget af et stort parcelhusbyggeri, der løbende er udbygget siden 1960'erne og op gennem 1990'erne, mens den vestlige del hovedsageligt er udbygget i 1960-70'erne. I byens nordøstlige del findes en del udstykkede grunde, der endnu ikke er udbygget. I den sydlige udkant af lokalplanområdet, er der et lavtliggende vådområde, som i forbindelse med længerevarende regnperioder og kraftige regnskyl er vandmættet.

Vigersted rummer en overbygningsskole (Snekkerupvej 4) med hal og fitness, børnehus og SFO. Desuden er der i landsbyen forskelligt foreningsliv og store rekreative skov- og moseområder syd for byen.



Snekkerupvej 6 - funktionalistisk byggestil

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter fire delområder; tre centrale grunde i Vigersted samt et udsnit af vejene omkring;

- delområde 1 udgør grunden ud til Vigersted Bygade
- delområde 2 udgør ejendommen på Snekkerupvej 2
- delområde 3 udgør ejendommen på Snekkerupvej 6
- delområde 4 udgør vejarealerne

Grunden langs Vigersted Bygade fremstår i dag som ubebygget naturgrund og udgør en del af byens centrale grønne areal, fortens, med indsiget til Vigersted Kirke, som tårner sig op på det lille højdedrag på sydsiden af Vigersted Bygade. På den nordlige del af grunden har været en bolig (Vigersted Bygade 2), som inden for de senere år er revet ned.

Husene på Snekkerupvej 2 og 6 ligger tæt på Vigersted Skole og har tidligere været benyttet af skolen. De anvendes ikke længere til skoleformål. På Snekkerupvej 2 er de to hovedbygninger bevaringsværdige, værdi 4, og på grunden vokser blandt andet to karakteristiske store træer, et flerstammet, og et opstammet lindetræ.

Det samlede lokalplanområde udgør et areal på ca. 8.900m². Bygrunden langs Vigersted Bygade er på 3.605m², Snekkerupvej 2 er på 1.300m² og Snekkerupvej 6 er på 1.450m². Resten udgør vejarealer.



Grunden langs Vigersted Bygade set fra syd

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger delområdernes forskellige anvendelser inden for henholdsvis fritstående (åben/lav) og sammenbyggede (tæt/lav) boliger, friareal, skole- og institutionsformål, offentlig sti, vejanlæg og anlæg til regnvandshåndtering.

Udstykning

Bygrunden ved Vigersted Bygade (delområde 1) må kun udstykkes til boliger. Kommuneplanens fastsætter et krav til et samlet grundareal på minimum 450m² for tæt/lav boliger, og 750 m² for åben/lav boliger, eksklusiv parkeringsareal. Inden for grundens areal kan der således udstykkes 7 sammenbyggede boliger eller 3 enfamiliehus. I kombination mellem de to typer, kan der være plads til eksempelvis 3 dobbelthuse og 1 enfamiliehus.

Lokalplanen fastlægger, at grundene ved Snekkerupvej (delområde 2 og 3) trods deres rummelige størrelse ikke kan ikke udstykkes til flere boliger. Dette er for at bevare det åbne, landskabelige landsbypræg.

Infrastruktur

Inden for 20 meter fra vejkryds må der ikke etableres overkørsler til nye boliger. Afstanden måles fra, hvor vejbanelnes asfaltkant ville krydse hinanden, hvis ikke der var svingkurver. Se skitse nedenfor.

Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, hvoraf minimum 1 plads skal anlægges. For tæt-lav boliger skal der for hver bolig udlægges 1½ parkeringsplads, hvoraf minimum 1 plads skal anlægges. Udlæg, anlæg og dimensionering af parkeringsarealer skal følge gældende normer for bredde, længde og manøvreareal, som beskrevet i Vejreglerne.



Overkørselsfri strækning 20 m fra kryds, udsnit af kortbilag 2

Teknisk forsyning

Nyt byggeri bør forberedes til separatkloakering, da dette planlægges i området.

Tekniske anlæg skal integreres i byggeriet, frem for en etablering som fritstående anlæg. Paraboler og antenner må ikke være synligt fra offentligt tilgængeligt areal.

Af hensyn til udtrykket i det centrale landsbymiljø, må der ikke etableres solenergianlæg i lomme 1 og 2. I område 1 ville det skæmme indtrykket både fra vej og fra det fælles friarealgrønt område og i delområde 2 ville det skæmme den bevaringsværdige bebyggelse.

Der er ikke registreret eller deklareret eksisterende tekniske anlæg (ledninger el.lign.), som lægger begrænsninger på områdets anvendelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt være 8,5 meter højt, og i 1,5 etage, da det ligger inden for kirkebyggelinjen. Af hensyn det åbne udtryk i landsbyen, må maksimalt 20% af arealet bebygges, men hvis tagetagen udnyttes, kan der opnås en bebyggelsesprocent på 30.

For at matche dimensionerne i det omgivende byggede miljø, må hver bygning i delområde 1 højst bestå af 3 boligenheder og være 27 meter lang, 9 meter i dybden og have en facadehøjde på maksimalt 3,5 meter.

For at følge karakteren i den eksisterende bebyggelse, skal nye boliger placeres med gavl eller facade så vidt muligt parallelt med vejen.

I delområde 1 skal en del af arealet reserveres til fælles friareal, derfor skal ny bebyggelse holde sig inden for et byggefelt, som strækker sig 22 meter fra vejen og ind på grunden. Der skal være en afstand på minimum 5 meter mellem hver bygning, af hensyn til den åbne, landskabelige landsbykarakter. Der skal sikres en god visuel forbindelse mellem Vigersted Bygade, de nye bygninger, forten og Vigersted Kirke.

I delområde 2 og 3 skal bebyggelse placeres minimum 6 meter fra vejen.

Bevaring

De to bevaringsværdige bygninger og de to store, karakteristiske lindetræer i delområde 2 skal bevares.

Af hensyn til fremtidig reovering af bygningerne, indeholder lokalplanen bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader, gavle og gavltrekanter på hver enkelt bygning skal have samme materiale og farve. De skal fremstå i traditionelle facadematerialer, som blank rød eller gul teglstensmur eller pudset/filset/vandskuret mur.

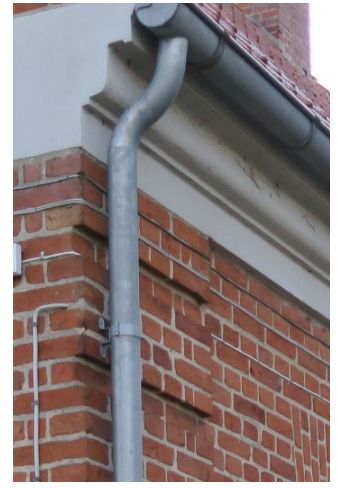
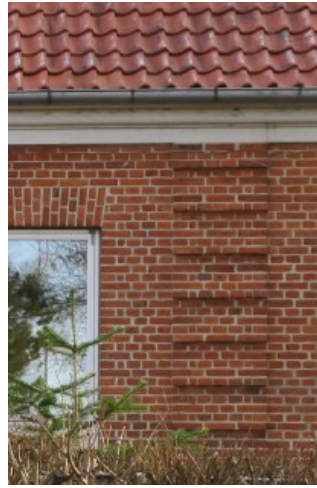
Til farvepaletten, som ses side 8, er der valgt farver, som styrker bebyggelsens indpasning i det lokale landsbymiljø. Der er stillet krav om udførelse af murdetaljer og gesims på bebyggelse i delområde 1 og 2.

Alle tage i lokalplanområdet skal være saddeltage i lighed med tagene på den omgivende bebyggelse. I delområde 1 og 2 skal tagene være røde tegl, men i delområde 3, hvor der i dag står en bolig i funktionalistisk byggestil, gives der flere muligheder for farve og materiale.

Kviste eller ovenlys på de nye boliger skal placeres symmetrisk på tagfladen for at opnå et harmonisk udtryk. Det er ikke tilladt at udføre kviste på de bevaringsværdige bygninger på Snekkerupvej 2. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af tagterrasser.

Inddækninger og tagrender af zink bør coats for at undgå afgivelse af problematiske stoffer til vandmiljøet.

Ved opførelse af sekundære bygninger som carporte, udhuse og skure, skal der bruges samme facade- og tagmaterialer som den primære bebyggelse, eller facader i træ og tag af tagpap med listedækning.



Eksempel på murdetaljer og gesims - Snekkerupvej 2

Ubebyggede arealer

Det er kun 30 % af arealet der må befæstes. Befæstelse er et udtryk for, hvor meget af et areal der er "dækket til" af f.eks. bygninger og faste belægninger som asfalt, veje og indkørsler. Begrænsningen er til for at begrænse behovet for regnvandsafledning og for at understøtte et grønt og indbydende havepræg.

I delområde 1 skal boligerne have en afgrænset privat have eller terrasse, som støder direkte op til et større fælles friareal til boligerne. Det er muligt at have en åbning mellem have og fælles friareal.

For at åbne bebyggelsen op og skabe mest mulig visuel forbindelse mellem bebyggelse, grønne arealer og kirke, må afgrænsningen mellem privat grund og fælles friareal maksimalt være 1,5 meter høj og den skal fremstå ensartet.

Der er fastlagt bestemmelser for opstamning af træer og beskæring af buske ved overkørsler og vejkryds for at sikre fornuftige oversigtsforhold. I delområde 1 skal hæk mod vej tillige maksimalt være 0,9 meter høj.

Arealer til større tekniske installationer skal afskærmes tilsvarende bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri må ikke overstige +/- 0,5 meter. Som udgangspunkt skal overgange i terræn afvikles som naturlige og flade skråninger, der giver mulighed for et "grønt" havepræg, og sikre, at de kan indgå i friarealers rekreative brug, og ikke mindst at terrænet tilpasses omgivelserne.

Der må ikke ske udendørs oplagring af eksempelvis materialer eller parkering af større køretøjer, både, campingvogne.



Snekkerupvej 2 - karakteristisk flerstammet lindetræ



Snekkerupvej 2 - sidehus og opstammet lindetræ

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for den nye boligbebyggelse langs Vigersted Bygade. Grundejerforeningen skal stå for fremtidig drift og vedligehold af fælles arealer i delområde 1.

Forudsætning for ibrugtagning

Større, væsentlige tekniske anlæg som varme, vandforsyning og kloakering skal etableres inden bebyggelsen tages i brug.

For at sikre at private og fælles friarealer bliver tydeligt defineret og får et ensartet udseende, skal hegn/afgrænsning etableres forud for ibrugtagning.

Lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan nr. 5 aflyses for matrikel 2c og 2d Vigersted By, Vigersted i forbindelse med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen.

En servitut vedrørende jagt er i modstrid med denne lokalplan og skal aflyses. Servituten gælder for matr. nr. 9a, er dateret 05.08.1914 og omhandler færdselsret for ejeren af Svendstrup Gods i forbindelse med jagt.



Engelskrød. NCS: S4050-Y80R



Varm grå. NCS: S2500-N



Røddokker. NCS: S2570-Y40R



Terra di Siena. NCS: S2020-Y70R



Lys rå siena. NCS: S4040-Y40R



Kold grå. NCS: S5000-N



Gulddokker. NCS: S1040-Y10R



Lys gulddokker. NCS: S1530-Y20R



Kridt. NCS: S10500-N



Grønjord.



Lys grønjord

Farvepalette

Ovenstående farver, og deres blanding med hvid og sort skal anvendes til eventuel farvesætning af facader, døre og vinduer. Se i øvrigt lokalplanens bestemmelser. Farverne i jordfarveskalaen skal ikke opfattes som et decideret krav til præcision, men skal definere udgangspunktet for farven. Af tryktekniske årsager kan de viste farver ikke blive korrekt gengivet på tryk, print eller skærm.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Den overvejende del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 13B1 "Vigersted Bygade, Vigersted" med anvendelsen "blandet boligområde".

Den sydlige halvdel af matrikel 9a (delområde 1) har hidtil været omfattet af kommuneplanramme 13D1 med anvendelse til offentlige formål. Forud for denne lokalplan er der udarbejdet et kommuneplantillæg 2, der overfører den sydlige del af matrikel 9a til kommuneplanramme 13B1 med anvendelsen "Blandet boligområde".

Med vedtagelse af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen

Eksisterende lokalplan

Snekkerupvej 2 og 6 er omfattet af lokalplan nr 5. fra 1978 for et område i Vigersted, Vigersted skole. Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for at udbygge skolen og overføre området til byzone. I forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 5 for lokalplanområdet.

Helhedsplan

I 2018 blev der lavet en helhedsplan for udviklingen af Vigersted. I forlængelse af det arbejde er en utidssvarende bolig i lokalplanområdet (Vigersted Bygade 2) nedrevet, på det tidspunkt med henblik på at opføre 2-3 huse, eventuelt som dobbelthuse til ældre borgere med behov for mindre boliger med minimal vedligeholdelse, og uden stor have.

I lighed med helhedsplanen er det fortsat intentionen, at den nye bebyggelse skal opføres i en nænsom landsbystil med røde tegltage, som passer til kirken og øvrige huse i landsbyen, og at husene placeres som byhuse med facader eller gavle langs med Vigersted Bygade og uden forhaver.

I tråd med Helhedsplanen skal den inderste del af bebyggelsen fungere som fællesareal, der smelter sammen med søområdet og de store grønne plæner.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjentes via de offentlige veje Vigersted Bygade og Snekerupvej.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af busstoppested for lokalbus på Vigersted Bygade med afgang mod Ringsted og Borup.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesområder (§ 3)

Der er ikke registreret beskyttet natur indenfor lokalplanområdet.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsopland med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Vigersted ligger som helhed inden for OSD. Indenfor OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

Anvendelsen til boliger vurderes til ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse 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 fælleskloakeret, men der planlægges separatkloakering i området. Ny bebyggelse bør derfor forberedes til separatkloakering og regnvand bør i videst omfang afledes lokalt.

Spildevandstillæg

I spildevandsplanen er der opstillet krav til befæstelsesgrad for forskellige typer områder. For boligområder er der fastsat en maksimal befæstelsesgrad på 30 %. Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse.

Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS-NVE's ledningsnet.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke registreret som områdeklassificeret.

Snekkerupvej 2 er V1 kortlagt (måske forurennet). Der er ikke kendskab til den konkrete anvendelse, som har givet anledning til kortlægningen. I de seneste minimum 30 år har der været forskellige former for daginstitutioner på ejendommen.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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.

Der er ikke registreret støjbelastning af lokalplanområdet.

Kulturværdier

Bygningen på Snekkerupvej 2 (se foto side 5 og 7) er registreret som bevaringsværdig med en værdi på 4 (middel) på en skala fra 1-9.

Hovedbygningen og sidehuset er opført i 1928 i stilarten Bedre Byggeskik med ydervægge med røde teglsten, valmtag i røde vingetegl, grundmuret gavl, et relief i facaden med lodrette murede søjler (dog ikke sidebygningen), pudset sokkel og muret, pudset gesims.

Ved registreringen i 1999 er vurderingen af bygningen, at den er enkel og velproportioneret dog med nye vinduer og døre, som ikke er tilpasset husets originale stil og udtryk.

Bygningen og sidebygningen fremstår i dag som et samlet bevaringsværdigt hele. Sidebygningen er præget af fugt langs den nederste del af facaden, muligvis opstået ved hævning af omgivende terræn ved asfaltering, helt eller delvis op over overkanten af soklen. Hovedbygningen er skæmmet af uoriginale detaljer, som tekniske installationer og adgangstrappe, der ikke understøtter bygningens stil og udtryk.

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.

Museet har intet kendskab til registrerede fortidsminder

inde på lokalplansarealet, og lokalplanen vil således ikke være i åbenlys strid med arkæologiske interesser.

Med lokalplanens intention om bebyggelse i den centrale del af Vigersted og her i særdeleshed på matrikel 9a, da skal museet dog klart anbefale, at der bliver gennemført arkæologisk prøvegravning, før byggeri måtte blive sat i gang.

Ud fra topografisk kort ligger matrikel 9a som et let sydskrånende terræn ned til gammelt vådområde og gadekær. Dette kunne være en oplagt placering for både forhistorisk, men i særdeleshed tidlig historisk bebyggelse, i området tæt op til/nord for Vigersted kirke.

I forhold til Vigersteds karakter af Fortelandsby synes ønsket om placering af moderne bebyggelse på matrikel 9a at være noget problematisk, og klart i modstrid med ønsker fremlagt i en helhedsplan af Landsbyforum Ringsted i 2014: "Det grønne område midt i Vigersted by skal sikres –fortelandsby. Det er vigtigt at tage hensyn til byens gamle kulturspor. Det er unikt, at fortet næsten ikke er bebygget.

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.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter for hver af de tre ejendomme i lokalplanområdet:

Matr. nr. 2c Vigersted by, Vigersted

Dato.: 03.12.1960 - Dokument om forsyningsledninger. Vedrører nedgravede spildevandsledninger, som ejes af Ringsted Forsyning.

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

Dato.: 03.10.1968 - Dokument om forsyningsledninger.
Vedrører vandledning, som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitutbælte på i alt 2 meter – 1 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om, at der ikke må placeres bygninger eller andet inden for servitutbæltet der er til gene eller hindre eftersyn, reparationer og vedligeholdelse.

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

Dato.: 08.11.1968 - Dokument om forsyningsledninger.
Vedrører vandledning, som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitutbælte på i alt 2 meter – 1 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om, at der ikke må placeres bygninger eller andet inden for servitutbæltet der er til gene eller hindre eftersyn, reparationer og vedligeholdelse.

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

Dato.: 07.07.1978 - Dokument om Lokalplan nr. 5.
Vedrører lokalplan nr. 5.

Bemærkninger: Denne servitut er i modstrid med nærværende lokalplan, og skal aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Matr. nr. 2d Vigersted by, Vigersted

Dato.: 03.12.1960 - Dokument om forsyningsledninger.
Vedrører nedgravede spildevandsledninger, som ejes af Ringsted Forsyning.

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

Dato.: 03.10.1968 - Dokument om forsyningsledninger.
Vedrører vandledning, som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitutbælte på i alt 2 meter – 1 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om, at der ikke må placeres bygninger eller andet inden for servitutbæltet der er til gene eller hindre eftersyn, reparationer og vedligeholdelse.

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

Dato.: 07.07.1978 - Dokument om Lokalplan nr. 5.
Vedrører lokalplan nr. 5.

Bemærkninger: Denne servitut er i modstrid med nærværende lokalplan, og skal aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Matr. nr. 9a Vigersted by, Vigersted

Dato.: 05.08.1914 - Dokument om færdselsret.

Vedrører ret til jagt. Besidderen af familiegodset Svenstrup, hans befuldmægtigede og jagtbetjente har ret til med jagtgevær, jagtfølge og hund af passere ejendommen.

Bemærkninger: Denne servitut er i modstrid med nærværende lokalplan, og skal aflyses forud for lokalplanens virkeliggørelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Denne plan 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 dvs. 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. Det vurderes således

- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder at husenes omfang, placering og fremtræden ikke forringer oplevelsen af kirken
- At planen ikke i væsentlig grad påvirker adgangen for offentligheden til det grønne område, Forten.
- At planen omhandler et mindre område på lokalt plan og udelukkende er mindre ændringer i gældende plangrundlag.

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. Vejledning fremgår af den offentlige bekendtgørelse/annoncen der er sendt ud samtidig med at planen er sendt i offentlig høring og klagefrist er 4 uger fra offentliggørelsen.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til plandata.dk.

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

§ 1 Formål

1.1

Lokalplanen har til formål at:

- give mulighed for at bygge boliger langs Vigersted Bygade, i den nordvestlige del af landsbyens centrale grønne område.
- at friholde et område til fælles friareal til nye boliger
- give mulighed for anvendelse af Snekkerupvej 2 og 6 til boligformål
- fastlægge retningslinjer for boligernes indpasning i landsbymiljøet

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2c, 9a og del af 2d Vigersted By, Vigersted og del af vejareal 7000c, 7000e, 7000h og 7000i Vigersted By, Vigersted, samt alle parceller, der efter den 15. februar 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2;

- Delområde 1 - langs Vigersted Bygade
- Delområde 2 - Snekkerupvej 2
- Delområde 3 - Snekkerupvej 6
- Delområde 4 - vejarealer

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 må kun anvendes boligformål med tilhørende friareal. Boligformen skal være enfamiliehuse (tæt/lav), dobbelt- eller rækkehuse (åben/lav).

3.2

Delområde 2 og 3 må kun anvendes til boligformål (åben/lav), skole- og institutionsformål og offentlig sti.

3.3

Delområde 4 må kun anvendes til vejanlæg.

3.4

Herudover må lokalplanområdet kun anvendes til anlæg til regnvandshåndtering.

§ 4 Udstykning

4.1

Delområde 1 må kun udstykkes til boliggrunde.

4.2

Hvert af delområde 2 og 3 må ikke udstykkes til mere end én bolig.

4.3

Tæt/lav bebyggelse skal udstykkes med et grundareal på minimum 450 m² inklusiv andel af grønt friareal, eksklusiv vej- og parkeringsareal.

4.4

Åben/lav bebyggelse skal udstykkes med et grundareal på minimum 750 m² inklusiv andel af grønt fællesareal, eksklusiv vej- og parkeringsareal.

§ 5 Infrastruktur

Veje og overkørsler

5.1

Området vejbetjenes fra Vigersted Bygade og Snekkerupvej, som vist på kortbilag 2.

5.2

Overkørsler fra Vigersted Bygade til delområde 1 skal placeres med en afstand på minimum 20 meter fra vejkryds, målt fra hvor vejbanernes forløb krydser hinanden, se udmåling på kortbilag 2.

5.3

Der må maksimalt etableres én overkørsel fra Snekkerupvej til hvert af delområderne 2 og 3, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.4

Overkørsler må maksimalt være 5,0 meter brede.

Parkering

5.5

For hver tæt/lav bolig skal der udlægges areal til 1½ parkeringsplads.

5.6

For hver åben/lav bolig skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser.

5.7

For hver bolig skal minimum 1 parkeringsplads anlægges.

5.8

Parkering skal udlægges inden for 22 meter fra vejskel.

5.9

Der skal udlægges areal til parkering af 2 cykler i forbindelse med hver bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevands- og regnvandssystem. Nye boliger skal forberedes til separatkloakering.

6.2

Der må ikke placeres paraboler og antenner, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller grønne områder.

6.3

I delområde 1 og 2 må der ikke etableres solenergianlæg i taget.

6.4

Tekniske bygningsdele skal indeholdes i bygningerne. Ventilationsafkast og lignende skal integreres i facade eller tag og have samme hældning og farve som disse.

6.5

Ingen anlæg må give anledning til gener for naboer; herunder eksempelvis støj eller blænding. Anlæg skal fremstå med en overflade med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

Belysning

6.6

Vejbelysning skal udføres efter vejreglerne.

6.7

Ved alle typer belysning i området 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.

§ 7 Bygningers omfang og placering

Omfang

7.1

Bebyggelsen må maksimalt være 1,5 etage inklusiv udnyttet tagetage. Den maksimale højde er 8,5 meter inklusiv sokkel, skorstene, ventilationsafkast og lignende.

7.2

Bebyggelsesgraden, som betegner bebyggelsens fodaftryk, må maksimalt være 20 % af grundens areal.

7.3

Ved udnyttelse af tagetagen, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 %.

7.4

Bebyggelsen må maksimalt have en dybde på 9 meter og en facadehøjde på 3,5 meter inklusiv sokkel og gesims.

7.5

I delområde 1 må der opføres maksimalt 4 fritstående bygninger.

7.6

I delområde 1 må sammenbyggede boliger maksimalt være 27 meter lange og maksimalt udgøre 3 boligenheder.

Placering

7.7

Bebyggelse skal placeres med facade eller gavl i princippet parallelt med vejen, eksempelvis som på kortbilag 3.

7.8

I delområde 1 må bebyggelse kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

7.9

I delområde 1 skal bebyggelse placeres med en indbyrdes afstand på minimum 5 meter. Dette gælder ikke sekundære bygninger.

7.10

I delområde 1 må sekundære bygninger såsom skure, carporte, lysthuse, drivhuse og tilsvarende småbygninger ikke komme nærmere vejen end boligens facade (eller gavl, hvis huset er gavlvendt mod vejen). De sekundære bygninger må ikke placeres længere tilbage på grunden end 22 meter fra skel mod vej. Undtaget herfor er lysthuse og overdækninger til ophold, som kan placeres i det fælles friareal.

7.11

I delområde 2 og 3 skal al bebyggelse inklusiv garager, skure eller tilsvarende småbygninger placeres med en afstand til vejskel på minimum 6 meter, som vist med byggelinjen på kortbilag 2.

§ 8 Bevaring

8.1

Bevaringsværdig bebyggelse i delområde 2, som vist på kortbilag 2, skal bevares.

8.2

To lindetræer i delområde 2, som vist på kortbilag 2, skal bevares

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

9.1

Facade inklusiv gavl og gavltrekant på hver enkelt bolig skal fremstå ensartet i materiale og farve.

9.2

I delområde 1 og 3 skal facader fremstå i blank rød eller gul teglstensmur eller pudset/filset/vandskuret mur i en farve inden for jordfarveskalaen vist i redegørelsen på side 8, eller disse farver blandet med hvid og sort.

9.3

I delområde 2 skal facader, gavl og gavltrekant fremstå i blank rød teglstensmur og må ikke pudses/vandskures.

9.4

I delområde 1 og 2 skal facader skal udføres med detaljer i muren og gesims, eksempelvis som vist i redegørelsen side 7.

Tage

9.5

Tag skal udføres som saddeltag

9.6

Bygningsdele i taget må maksimalt have et glans på 16 glansenheder

9.7

I delområde 1 skal tag udføres med en hældning på 45-50 grader, uden valm og uden udhæng. Taget skal beklædes med tagsten i samme farve som traditionelle røde vingetegl.

9.8

I delområde 2 skal tag udføres med en hældning på 45 grader, med valm og uden udhæng.

Taget skal beklædes med teglsten i samme farve som traditionelle røde vingetegl.

9.9

I delområde 3 skal tag udføres med en hældning på 15-50 grader, uden valm. Tag skal beklædes med røde, brune, grå eller sorte tagsten, grå eller sort skiffer eller græs-/sedumtag til forsinkelse af regnvand.

Kviste, ovenlys, tagterasser og tagrender

9.10

Kviste eller ovenlys må maksimalt udgøre 30 % af tagfladen og skal placeres symmetrisk.

9.11

Tagrender skal udføres i stål eller zink.

9.12

Der må ikke etableres tagterrasser eller altaner.

9.13

Ingen bygningsdele må give anledning til afgivelse af miljøfarlige stoffer over de gældende grænseværdier til regnvandet.

9.14

I delområde 1 og 3 skal kviste dækkes med samme tagmateriale som resten af huset, med zink eller tagpap med listedækning. Flunker skal udføres i zink.

9.15

I delområde 2 må der ikke etableres kviste.

Døre og vinduer

9.16

Døre og vinduer skal holdes enten i hvid, eller inden for jordfarverne som vist i på side 8 i redegørelsen, eller disse farver blandet med hvid eller sort.

9.17

I delområde 1 og 3 skal døre udføres i træ og vinduer skal udføres i træ eller træ/alu .

9.18

I delområde 2 skal vinduer og døre udføres i træ.

Sekundære bygninger

(skure, carporte, lysthuse, drivhuse og tilsvarende)

9.19

Ydervægge på sekundære bygninger skal udføres i træ eller i samme materiale som boligen. Træværk skal holdes i røde eller grønne jordfarver som vist på side 7 i redegørelsen, eller i samme farver som hovedhuset, eller i sort.

9.20

Tage skal udføres i samme tagmateriale som hovedhuset eller i sort tagpap med listedækning.

Skiltning

9.21

Skiltning må kun finde sted som almindelig færdsels- eller nummerskiltning.

§ 10 Ubebyggede arealer

Private grunde og fælles friarealer

10.1

Grunde må maksimalt befæstes med 30 %.

10.2

Til hver bolig i delområde 1 skal der, indad mod det grønne areal, etableres en privat grund til terrasse eller have.

10.3

Den sydlige del af delområde 1 skal fungere som fælles friareal, tilhørende den ny bebyggelse, se eksempel på kortbilag 3.

Hegn og beplantning

10.4

I delområde 1 skal etableres afskærmning omkring minimum $\frac{3}{4}$ af skellet omkring den enkelte private have/terrasse. Således må op til $\frac{1}{4}$ af skellet være åbent ud til det fælles friareal.

10.5

Afskærmning omkring alle grunde i delområde 1 skal fremstå ensartet ud mod det fælles friareal. Afskærmningen skal etableres som hæk eller fuldt beplantede plantekasser, eller en kombination af disse.

10.6

Ud over de i § 10.5 nævnte levende hegn, må der i delområde 1 internt mellem de enkelte private terrasser/haver etableres skillemur i samme materiale og farve som huset. Mure skal være bygget sammen med huset og må maksimalt være 1,8 meter høje og 5 meter lange.

10.7

I delområde 1 må afskærmning af grunde maksimalt være 1,5 meter høj. Dog må afskærmning internt mellem grunde være op til 1,8 meter høj.

10.8

Mellem matrikel 9a og nabomatrikel 10c skal der etableres levende hegn i form af bølgehæk samt et 2,5 meter bredt beplantningsbælte i en maksimal højde af 4,25 meter. Direkte ud for ny bebyggelse er det muligt at indsnævre beplantningsbæltet til 1 meter, af hensyn til lysindfald.

10.9

Langs den sydlige afgrænsning af det fælles friareal (grænsen til matr. 9b) i delområde 1 må der ikke etableres hegn.

10.10

I delområde 1 må levende hegn og beplantning i skel mod vej maksimalt være 1 meter høj og skal placeres minimum 30 cm inde på grunden.

10.11

Ved overkørsler og vejkryds skal træer nærmere end 2 meter fra vejskel opstammes i en højde af 2,5 meter over kørebanen og buske og hegn må maksimalt være 0,9 meter høje, af hensyn til oversigtsforholdene.

10.12

I delområde 2 og 3 skal hegn etableres som hæk placeret minimum 30 cm inde på grunden fra skel mod offentlig vej eller arealer. Der kan etableres trådhegn på indersiden af hæk, som ikke overstiger hækkens højde.

Tekniske anlæg

10.13

Arealer til oplag, affaldsstationer og tekniske installationer større end 1,5 m² skal afskærmes med lukket hegn i træ, fast blank mur eller espalier, som er beplantet med klatreplanter.

Terrænregulering

10.14

Der må foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn som vist på kortbilag 4.

10.15

Al terrænregulering i lokalplanområdet skal afvikles med skråninger med en maksimal hældning på 1:5 mod omgivende terræn.

10.16

Terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvands-
håndtering, såsom regnvandsgrøfter og regnvandsbassi-
ner er fritaget for § 10.14.

Oplag

10.17

Der må ikke etableres udendørs oplag af eksempelvis
materialer og større køretøjer i lokalplanområdet.

10.18

Inden for lokalplanområdet må der ikke parkeres ikke-
indregistrerede køretøjer, både, campingvogne, og køre-
tøjer over 3.500 kg.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlems-
pligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delomår-
de 1.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når første
bolig tages i brug.

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse
af fælles friareal og beplantning inden for lokalplanom-
rådet.

11.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fælles
arealer i lokalplanområdet.

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal
godkendes af Ringsted Kommune.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

12.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet
vandværk, naturgasforsyning og det offentlige kloaksy-
stem.

12.2

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal afgrænsning af
private grunde samt hæk og beplantningsbælte langs
nabomatrikel være anlagt efter bestemmelserne i §§ 10.4-
10.8.

§ 13 Lokalplan og servitutter

13.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af
Lokalplan 304 ophæves Lokalplan nr. 5 for det område,
der er omfattet af Lokalplan 304.

13.2

Med vedtagelsen og offentlige bekendtgørelse af Lokal-
plan 304 skal følgende servitut aflyses:

Matr. nr. 9a Vigersted by, Vigersted

Dato.: 05.08.1914 - Dokument om færdselsret.

Vedrører ret til jagt.

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 Plandata.dk. Eksisterende, lovlige 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 udseende forslag til Lokalplan XXX i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

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

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

Kortbilag 2 - Anvendelse 1:1.000



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
|  | Byggfelt i delområde 1 |  | Byggelinjer i delområde 2 og 3 |
|  | Overkørsel |  | Bevaringsværdig bygning |
|  | Overkørselsfri strækning |  | Bevaringsværdigt træ |
|  | Asfaltkant, hvorfra afstand til mulig overkørsel måles |  | Matrikelgrænse |
| |  | | Delområde |

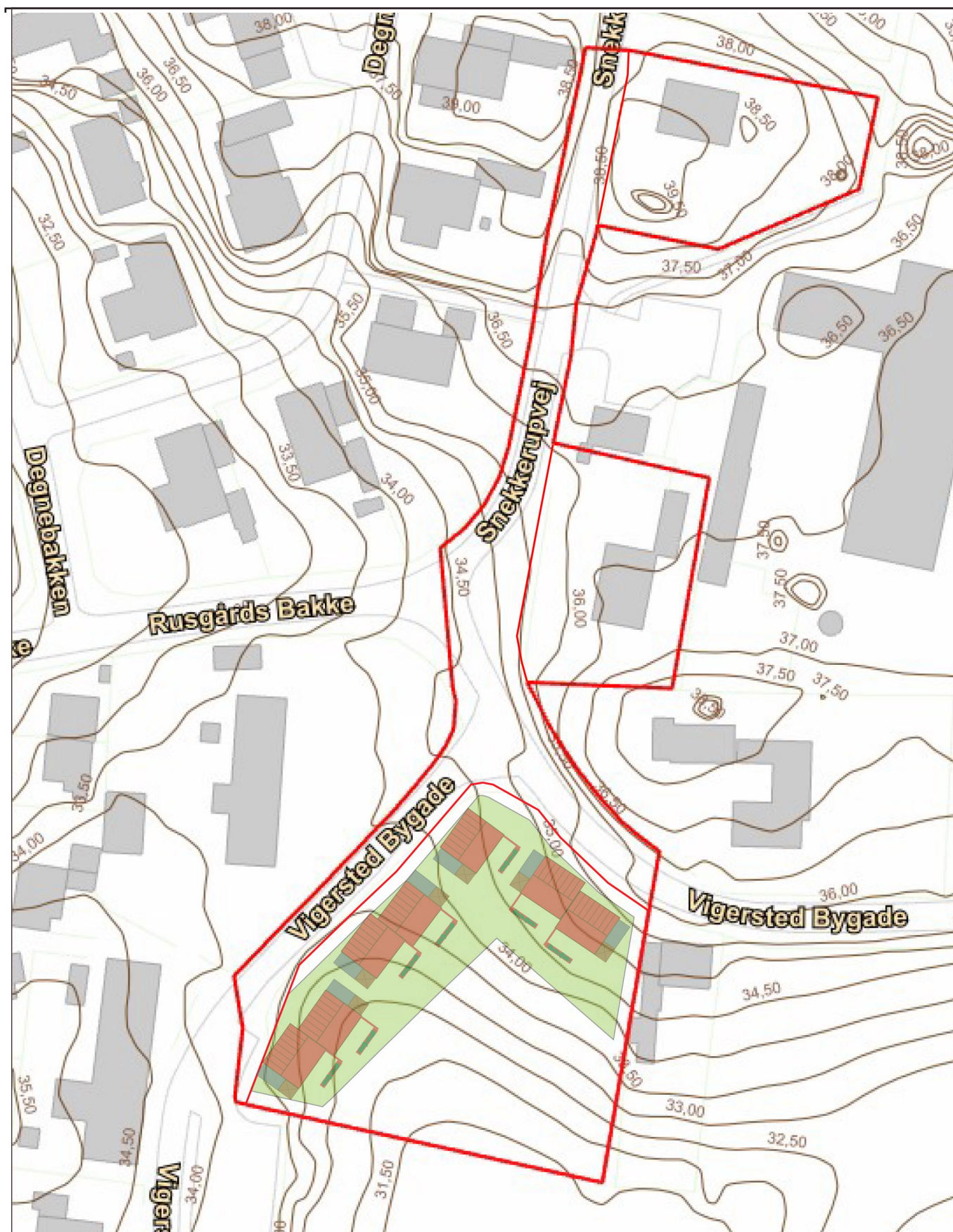
Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1:1.000



Eksempel på bebyggelsesplan

-  Bolig
-  Parkering og skur

Kortbilag 4 - Terrænkort 1:1000



0,5 meters terrænkoter med illustration af byggefelt (grønt) samt eksempel på bebyggelsesplan

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Plan og Byg

Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Tlf.: 5762 6300
Mail: byplan@ringsted.dk
www.ringsted.dk

Lokalplanen er udarbejdet med bidrag fra
Eva Sara Rasmussen, NATOUR Climate

