

# Udkast til Lokalplan 303 Boliger ved Sneslev Stationsvej



Ringsted  
Kommune

Marts 2019



UDKAST

## Hvad er en lokalplan?

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

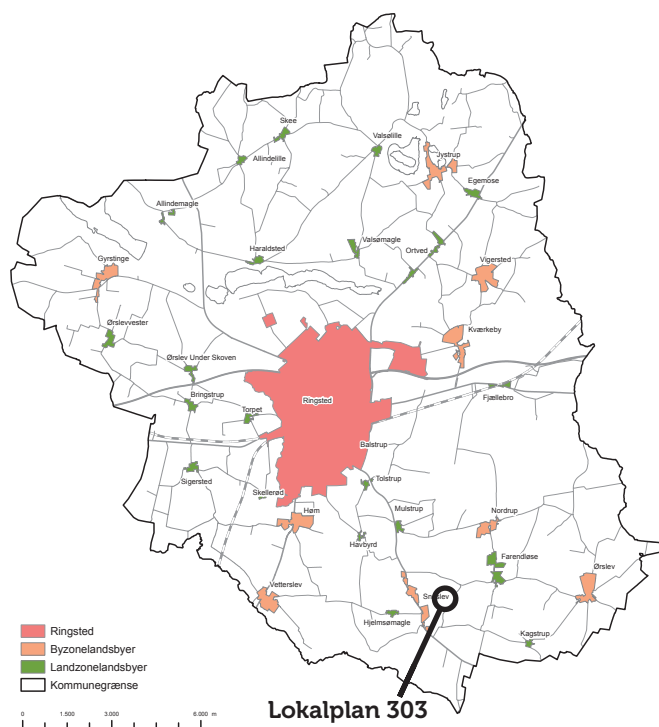
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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.

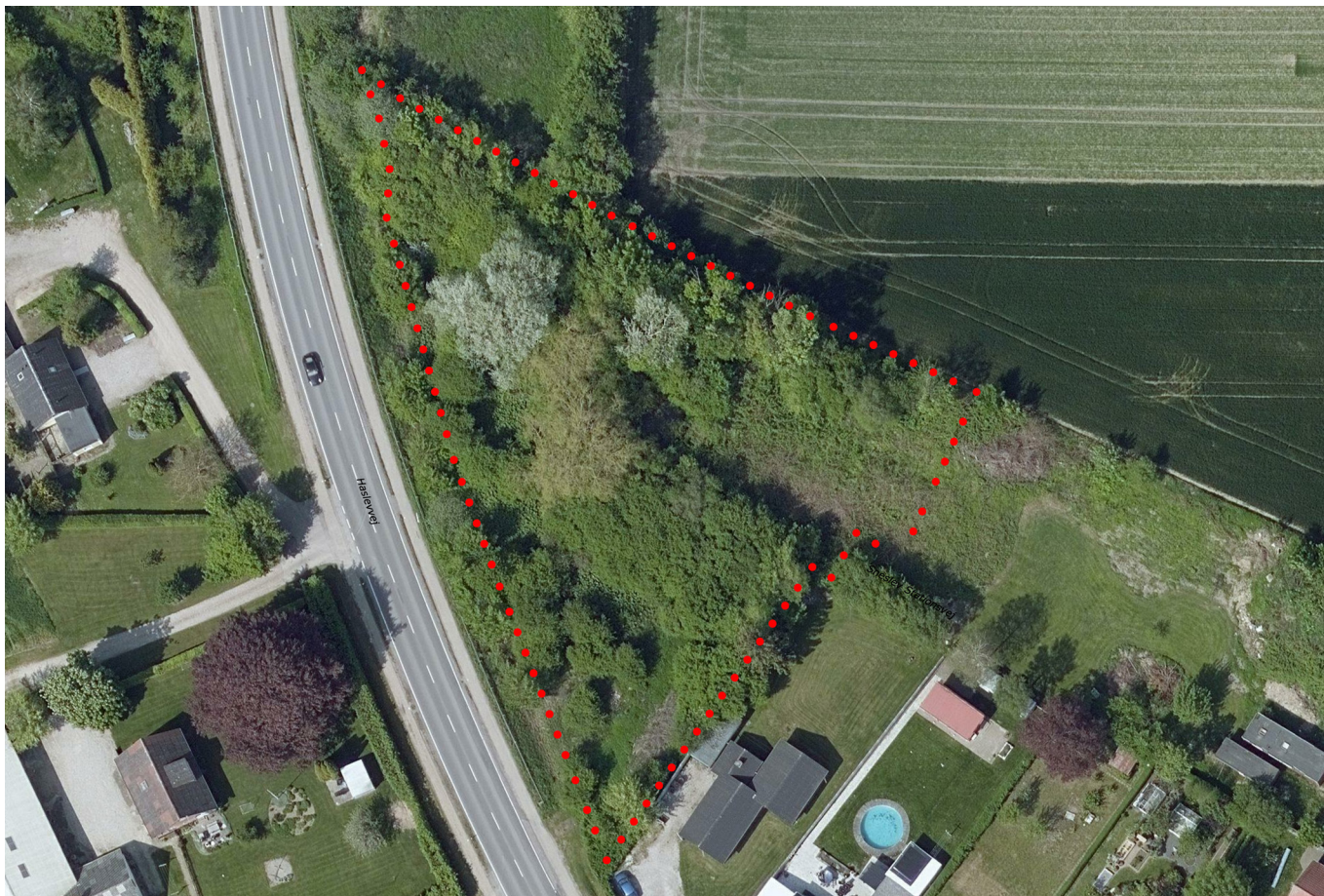


Lokalplanområdet placering i kommunen

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>14</b>
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål.....	14
Eksisterende forhold.....	5	§ 2 Område og zonestatus.....	14
Lokalplanens indhold.....	6	§ 3 Anvendelse.....	14
<b>Forhold til anden planlægning.....</b>	<b>10</b>	§ 4 Udstykning.....	14
Kommuneplan 2017-2029.....	10	§ 5 Infrastruktur.....	14
Trafikale forhold.....	10	§ 6 Teknisk forsyning.....	15
Naturbeskyttelsesloven.....	10	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Grundvandsbeskyttelse.....	10	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
Forsyning.....	10	§ 9 Ubebyggede arealer.....	16
Jordforureningsloven.....	11	§ 10 Grundejerforening.....	18
Miljøbeskyttelse.....	11	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	18
Kulturværdier.....	12	§ 12 Lokalplan og servitutter.....	18
Museumsloven.....	12	Midlertidige retsvirkninger.....	19
Servitutter.....	12	Retsvirkninger.....	19
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	13	Vedtagelser.....	19
		<b>Kortbilag</b>	
		Kortbilag 1 Lokalplanområde og matrikelkort.....	20
		Kortbilag 2 Teknisk kort.....	21
		Kortbilag 3 Illustrationsplan.....	22
		Kortbilag 4 Støjkort.....	23



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 ansøgning fra den private grundejer. Der blev lavet lokalplan for hovedparten af Sneslev i 1990, og der er inden for de senere år

lavet lokalplan for en boligudstyknig vest for Haslevvej på ydersiden af den eksisterende bebyggelse.

Formålet med lokalplanen er indpasning af tre boliger i den nordlige udkant af Sneslev, i tråd med de bygningsstørrelser og byggeskik, som findes i området i forvejen.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere adgang til lokalplanområdet via Sneslev Stationsvej. I udformnin-



Sneslev Stationsvej - grønt miljø med åbne forhaver. Kik mod syd mod Haslevvej.



Haslevvej - stor højdeforskel fra vejen ned til lokalplanområdet. Kik mod syd.

gen af lokalplanen er der lagt vægt på indpasning af en afskærmning af boligerne mod støj fra Haslevvej med en kombination af støjvold og evt. støjskærm, og at respektere det naturbeskyttede vandhul, som findes centralt i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for, at støjvolden og vandhullets kanter kan bearbejdes landskabeligt med relativt flade skråninger, så den nødvendige støjdemning og bevaring af vandhullet, samtidigt kan give mulighed for udvikling af de rekreative kvaliteter i boligområdet.

## Eksisterende forhold

Området ligger i dag i en nordlige udkant af landsbyen Sneslev i et boligområde med parcelhuse.

Lokalplanområdet overføres i forbindelse med den endelige vedtagelse til byzone fra landzone. Området har en samlet størrelse på 3.900m<sup>2</sup>. I dag fremstår området som ubebygget, der grundet ekstensiv pleje har karakter af naturgrund.

Sneslev er en vejlandsby, som består af en perlerække er mindre bebyggede områder, der samlet set er ca. 2,4 km lang.

Området er mod vest afgrænset af den overordnede vej Haslevvej, mod syd og øst det eksisterende boligområde; som dog mod øst består af et par ubebyggede grunde. Mod nord er området afgrænset af åbne marker.

Langs den nordlige grænse ligger der indenfor lokalplanområdet rester af en ca. 1,5-2 meter høj bandedæmning. Syd for bandedæmningen er et vandhul, som grundet sin størrelse på over 100m<sup>2</sup> er registreret som naturskyttet sø.

Fra Sneslev Stationsvej er der hen til den østlige afgrænsning af lokalplanområdet udmatrikuleret privat fællesvej, som dog ikke er anlagt. Afstanden fra den kørefaste del af Sneslev Stationsvej frem til lokalplanområdet er ca. 100 meter.

Haslevvej er overordnet vejforbindelse mellem Ringsted og Haslev, hvilket giver en del gennemkørende trafik. Da lokalplanområdet samtidigt ligger lavere (ca. i kote 42,5 meter) end Haslevvej (ca. kote 44,0 meter), er der brug for støjafskærmning mod vejen.



Adgang til lokalplanområdet fra Sneslev Stationsvej. Der er udlagt vej, som ikke er anlagt.



Eksisterende forvildet bevoksning i lokalplanområdet.

Sneslev tilhører Nordbakkeskolens skoledistrikt. Skolen ligger mod nordøst i Nordrup ca. 3,5 km i fugleflugtslinje fra lokalplanområdet (køreafstand ca. 6 km). I den sydlige del af Sneslev (ca. 1-2 kms afstand) findes Sneslev Forsamlingshus, Sneslev Landbørnehus og Sneslev Kirke.

Lokalplanområdet trafikbetjenes med offentlig busforbindelse med busstoppested på Haslevvej.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligformål.

I åben-lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis

- virksomheden drives af den der ejer ejendommen,
- ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres,
- områdets karakter af boligområde ikke brydes - herunder fx med skiltning,
- virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt), og
- al parkering holdes på egen grund

### Udstykning

Lokalplanområdet er allerede udstykket, men ikke bebygget. De eksisterende grunde er mindre end de 850m<sup>2</sup>, som er fastlagt i kommuneplanen. De eksisterende grunde vil kunne opnå en større størrelse, hvis de fælles friarealer og evt. fælles vejareal medregnes i grundstørrelsen.

I lokalplanens bestemmelser er forudsat at grundene ommatrikuleres, så de opnår en tilstrækkelig størrelse uden tillæg af fælles arealer medregnes.

### Infrastruktur

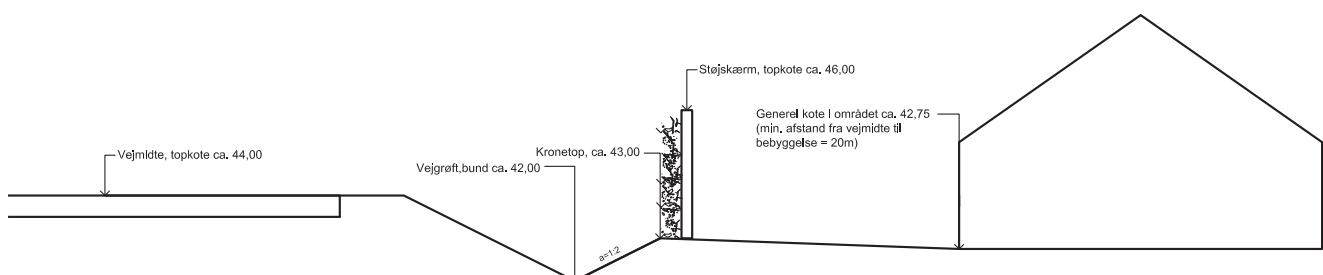
#### Veje og overkørsler

Vejadgang etableres fra en forlængelse af Sneslev Stationsvej. Som nævnt ovenfor er vejen frem til lokalplanområdet udstykket, men ikke etableret. Dette vejstykke er reguleret af eksisterende lokalplan 7-2 for Sneslev Nord.

Den nye interne boligvej udlægges i fortsættelse af den eksisterende Sneslev Stationsvej. Vejen skal udlægges i samme bredde og materialer mv og afsluttes med en vendeplads (udformning som hammerhoved).

#### Parkering

Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf som minimum 1 plads skal etableres. Ved en eventuel anvendelse af vejrabatten til vejgrøft for afled-



Princip for støjskærmning mod Haslevvej.



Engelskrød. NCS: S4050-Y80R



Varm grå. NCS: S2500-N



Rødokker. NCS: S2570-Y40R



Terra di Siena. NCS: S2020-Y70R



Lys rå siena. NCS: S4040-Y40R



Kold grå. NCS: S5000-N



Guldokker. NCS: S1040-Y10R



Lys guldokker. NCS: S1530-Y20R



Kridt. NCS: S10500-N

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 definere udgangspunktet for farven. Af tryktekniske årsager kan de viste farver ikke blive korrekt gengivet på tryk, print eller skærm.

ning af regnvand vil der være mere begrænset mulighed for anvendelse af rabatten til gæsteparkering. I det tilfælde stilles krav om anlæg af 2 p-pladser.

## Teknisk forsyning

### Tekniske anlæg

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

Lokalplanområdet er separatkloakeret.

### Energitekniske anlæg

Energitekniske anlæg som solenergianlæg skal integreres i byggeriet, fremfor en etablering som fritstående anlæg.

## Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

Der må bygges 1 parcelhuse på hver grund i lokalplanområdet. Der må bygges op til 30 % på den enkelte grund. Ingen bygninger må være mere end 8,5 meter høje inklusive installationer på taget som fx skorstene, antenner, ventilationsafkast.

## Placering

Bebyggelsens placering er først og fremmest begrænset af deklaration om afstand fra Haslevvej (20 meter fra vejmidte), og indpasning af støjafskærmning mod Haslevvej. Den sø, der ligger inden for lokalplanområdet skal bevares som den er og der må ikke bygges eller ændres ved søen og en 5 meter bred zone omkring søen. Zonen omkring søen skal give mulighed for etablering / oprettholdelse af flade brinker ned til søen på maksimalt 1:5 (fald på 20 cm pr. meter).

## Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facade

Facader skal etableres i traditionelle facadematerialer, som tegl, pudset/vandskuret mur. Maksimalt 20 % af den enkelte facade kan udføres i træ. Vinduer og døre indgår ikke i beregningen af de 20 %.

I udvælgelsen af farvepalette er der lagt vægt på at frasortere farver, som kan besværliggøre bebyggelsens æstetiske indpasning i det lokale landsbymiljø.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer i lokalplanområdet. Materialernes glanstal må ikke overstige 16 glansenheder.

Skala for glansenheder

Helmat 0-5

Mat 5-10

Halvmat 10-30

Halvblank 30-60

Blank 60-90

Helblank 90-

Når glansenhederne skal bestemmes skal følgende metoden ISO 2813:1994 overholdes. Metoden følger de internationale normer .

Facadedele af zink bør coats for at undgå afgivelse af problematiske stoffer til vandmiljøet.

### **Tag og tagrender**

Tage kan udformes både som saddeltag, saddeltag med valm og fladt tag.

Det er kun saddeltage, som må opføres med udhæng på maksimalt 20 cm.

I udvælgelsen af mulige tagmaterialer (tegl, skiffer og "grønt" tag) og farver er der lagt vægt på, at frasortere materialer som kan være miljømæssigt problematiske for en giftfri lokal afledning af regnvand, og æstetisk problematiske i forhold til indpasning i det lokale landsbymiljø.

Der er samtidigt valgt materialer som traditionelt har en lang holdbarhed og flot patinering, og dermed giver mulighed for en bæredygtig byudvikling.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af tagterrasser. Paraboler må ikke være synlige fra veje og stier. Der må ikke etableres antenner.

### **Døre og vinduer**

Detaljer som døre og vinduer kan males i udvalgte traditionelle farver. I udvælgelsen af farvepalette er der lagt vægt på at frasortere farver, som kan besværliggøre bebyggelsens æstetiske indpasning i det lokale landsbymiljø.

### **Mindre bygninger**

Ved opførelse af mindre bygninger som garager, udhuse og skure er der, ud over samme facade- og tagmaterialer som den primære bebyggelse, givet mulighed for tagpap og tagpap med listedækning.

### **Skiltning**

Det forudsættes som udgangspunkt, at der ikke er brug for skiltning ud over almindelig færdsels- og nummer-skiltning i lokalplanområdet.

### **Ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer, som ikke bebygges eller anlægges som fx indkørsel, parkering eller terrasser, skal anlægges og vedligeholdes som have.

### **Støjbeskyttelse**

I lokalplanen er stillet krav om etablering af støjafskærmning langs den vestlige afgrænsning.

### **Belægning**

Det er kun 30 % af den enkelte ejendom, der må befæstes. Befæstelse betyder fx bygninger, arealer med faste belægnings af fx asfalt, fliser, træ eller andet, hvor vandet ikke kan trænge igennem. En belægning med fx græsarmeringssted tæppet også med i befæstelsesgraden, men ikke som en 100 % fast belægning. Forlængelsen af Sneslev Stationsvej kan befæstes med 100 % uden at det har konsekvenser for befæstelsesprocenten på den enkelte grund. Bestemmelser om maksimal befæstelse bidrager til at begrænse behovet for regnvandsafledning, og understøtter et "grønt" og indbydende havepræg.

### **Hegn**

Hegning skal som udgangspunkt være levende hegn, men kan suppleres af trådhegn i en maksimal højde af 1,2 meter.

### **Tekniske anlæg**

Arealer til større tekniske installationer skal gives et ordentligt udseende med afskærmning tilsvarende de bestemmelser, der er for bebyggelsens udseende og hegning.

### **Støjskærm**

Der skal etableres en støjskærm mod Haslevvej. Støjskærmen skal gives et "grønt" havepræg i form af fx foranstående hæk eller espalier med klatreplanter. Støjskærmen opføres 0,5 meter inde på grunden for at give plads til etablering af hæk eller espalier på egen grund.

Langs Haslevvej findes i dag en vejgrøft til afvanding af Haslevvej, som skal respekteres.

Uanset den konkrete udformning skal støjafskærmning gives et ordentligt udseende, som medvirker til at området opleves som en landskabelig helhed med et "grønt" havepræg.

### **Terrænregulering**

I dag ligger resterne af en jernbanedæmning langs den nordlige afgrænsning af området. For at skabe plads til ny bebyggelse vil det højest sandsynlig være nødvendigt at flytte eller fjerne størstedelen af dæmningen. Lokalplanen giver mulighed for terrænregulering i denne forbindelse.

Terrænregulering i forbindelse med byggeri må ikke overstige +/- 0,5 meter.

Som udgangspunkt skal tilpasninger, begrænsninger og overgange mellem arealer og anvendelser i terræn afvikles som naturlige og flade skrånninger, der giver mulighed for at give dem et "grønt" havepræg, så de kan indgå i områdets grønne udtryk, og sikre at terrænet tilpasses omgivelserne, så der opnås en fornuftig sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Der kan udføres terrænregulering efter behov ved etablering af regnvandsforsinkelse.

### **Klimatilpasning**

Brinker omkring regnvandsbassin skal udføres med hældninger på maksimalt 1:5.

### **Oplag**

Der må ikke ske oplagring og parkering af større køretøjer, både, campingvogne eller mængder af materialer.

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening, som står for fremtidig drift og vedligehold af fælles arealer.

### **Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Støjskærm skal etableres inden der kan søges byggetilladelse til boligbyggeri. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres at den etablerede støjafskærmning nedsætter støjen i lokalplanområdet til  $58 L_{DEN} db(A)$ .

De større, væsentlige tekniske anlæg, som veje, energiforsyning, vandforsyning, kloakering og støjafskærmning skal være etableres inden bebyggelsen kan ibrugtages.

Parkeringpladser skal være etableres inden ibrugtagning. Plantebælte mod det åbne land skal være etableret inden ibrugtagning.

For at sikre at også friarealerne gives et ordentligt udseende er der tillige stillet krav om deres etablering.

### **Lokalplan og servitutter**

Der er ingen servitutter, der er i strid med lokalplanens indhold.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 11B1 "Haslevvej - Sneslev".

Kommuneplanrammen beskriver at området skal:

- bebygges i højest 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
- anvendes til blandet boligområde.
- bebyggelsesprocenten er 40 % for den enkelte ejendom.

Kommuneplans retningslinjer angiver, at der bør:

- udlægges friarealer svarende til 20% i nye boligområder med beplantning med hjemmehørende planter. Friarealerne kan indeholde forsinkelsesbassiner til regnvand.

Kræver ikke kommuneplantillæg:

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området.

Af de generelle rammer fremgår der er mulighed for at indpasse mindre erhverv (klasse 1) i området, under forudsætning af, at ejer bor på ejendommen, og at denne fortsat har karakter af beboelse. Al parkering skal foregå på grunden. Der vil kun være mulighed for et skilt på maksimalt 0,25 m<sup>2</sup>.

Der må ikke anvendes blanke (herunder glasrede tegl) eller reflekterende tagmaterialer. De generelle rammer begrænser bebyggelsesprocenten til 30 % for den enkelte matrikel til fritliggende parcelhuse. Den enkelte grund skal være minimum 750 m<sup>2</sup>, eksklusiv evt. vejareal. Til fritliggende enfamiliehuse skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

I nye boligområder skal udnyttelse af overfladevand, så vidt muligt indgå som rekreative elementer, fx. i form af grønne tage, permeable belægninger, regnvandsbassiner eller regnbede. Ved indpasning af forsinkelsesbassiner til regnvand skal bassinerne anlægges med en hældning på 1:5 eller fladere. Der skal generelt tages højde for ændrede klimaforhold, herunder stigende nedbørsmængder.

I lokalplanområdet udlægges friareal, herunder bevaring af vandhul, svarende til 20 % af lokalplanområdets samlede areal.

## Trafikale forhold

Boligerne i lokalplanområdet vejbetjentes via den privat fællesvej Sneslev Stationsvej (delvist ejet af Ringsted Syd Invest ApS) til Haslevvej. Den overordnede vejbetjening for Sneslev er fastlagt i eksisterende lokalplan 7-2 for Sneslev Nord.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af busstoppested for lokal- og regionalbusser på Haslevvej. Der er cykelstier i begge sider langs områdets overordnede trafikåre Haslevvej.

## Naturbeskyttelsesloven

### Naturbeskyttelsesområder (§ 3)

Inden for lokalplanområdet findes et naturbeskyttet vandhul på 120 m<sup>2</sup>, som skal bevares og indpasses i udformningen af lokalplanens bebyggelse og vej anlæg.

## 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. Indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

Anvendelsen af boliger vurderes til ikke at være grundvandsstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandredegørelse i kommuneplanen.

## Forsyning

### Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand A/S.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan og er separatkloakeret.

## Spildevandstillæg

I spildevandsplanen er der opstillet krav til befæstelsesgrad for forskellige typer områder.

Området planlægges til åben / lav bebyggelse, og befæstelsesgraden er fastsat til 0,25, som er svarende til at maksimalt 25 % 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. Der er i denne lokalplan givet mulighed for at der kan søges tilladelse hos Ringsted Kommune til at aflede overfladevand til den eksisterende sø i lokalplanområdet. Denne mulighed er indarbejdet for at vandspejlet i søen kan opretholdes, hvis der bliver behov for det.

## Elforsyning

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

## Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke registeret som områdeklassificeret.

## Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

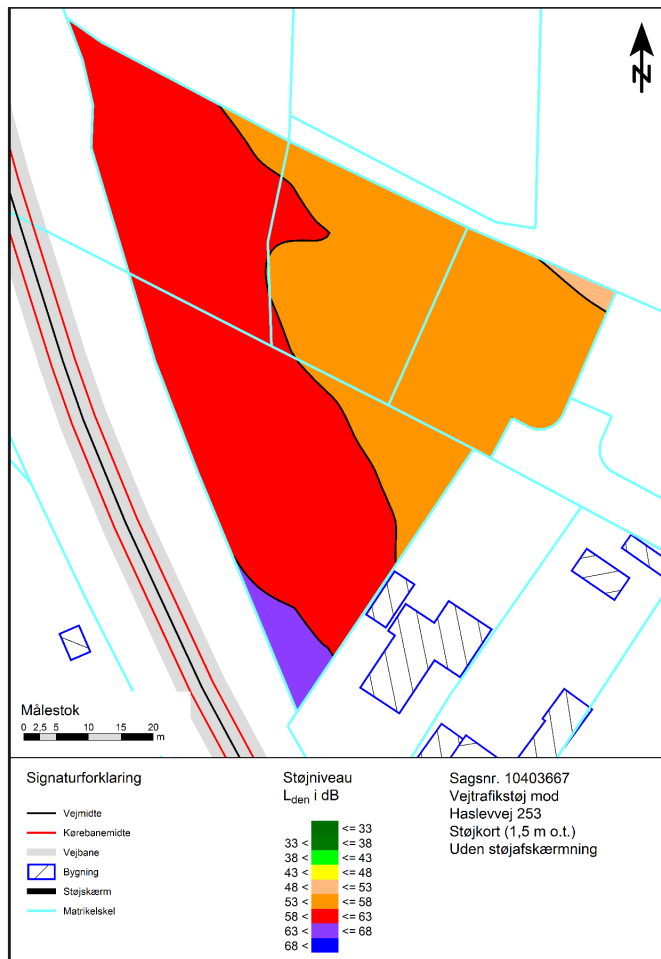
I henhold til Planlovens § 15a og § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse som for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening.

## Støj

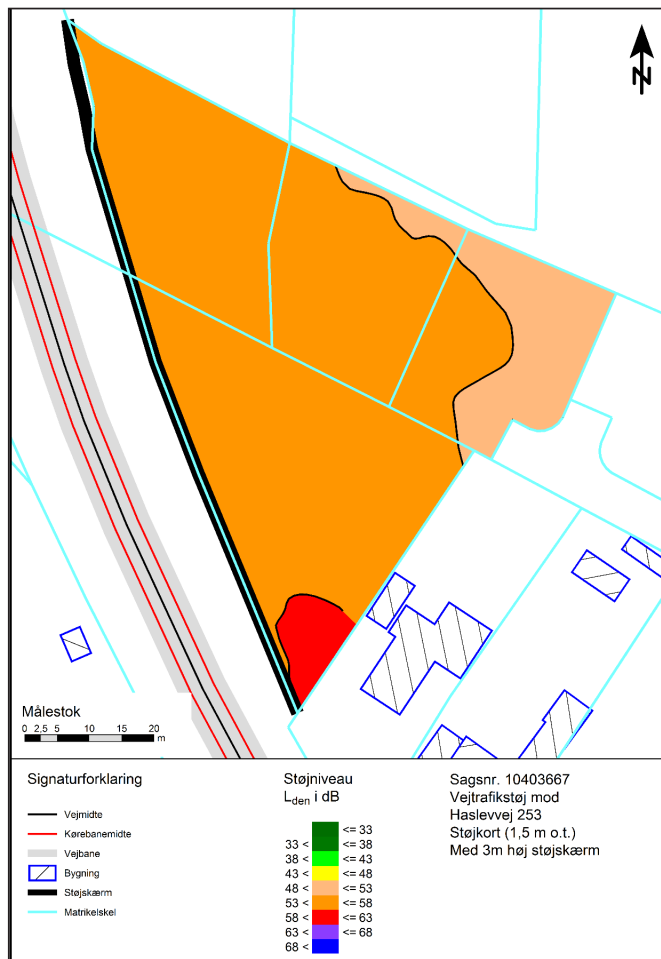
Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Haslevvej som giver anledning til støj, hvilket gør, at der kan forventes støjbelastning i lokalplanområdet.

Der er udarbejdet støjberegninger for området (se kortet næste side). Kortet viser støjbelastningen (beregnet i 2018) i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er i dag belastet med en støj på mellem 53 og 68 dB(A).

Der stilles krav om støjskærm. Efter etablering af støjskærm i 3 meters højde langs skel mod Haslevvej kan støjens reduceres til et maksimum på 58 dB(A) for hovedparten af området (svarende til lovkravet). Et mindre hjørne mod syd kan ikke bebygges, da støjen her vil være op til 63 dB(A) efter støjafskærmning.



Beregnet  $L_{DEN}$  støjniveau. Udført 2018.



Beregnet  $L_{DEN}$  støjniveau efter afskærmning. Udført 2018.

## 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 udtalelse om kulturhistoriske interesser indenfor mindre lokalplansområde i den nordlige del af Sneslev i henhold til museumsloven § 23.

Museum Vestsjælland er blevet anmodet om arkivalsk kontrol/udtalelse for et ud fra kortbilag defineret lokalplansområde på små 4.000 m<sup>2</sup> i den nordlige ende af Sneslev.

Det aktuelle lokalplansområde rummer ingen registrerede fortidsminder, og tilstødende arealer rummer ikke registreringer i større omfang. Lokalplansforslaget skønnes således ikke at være i indlysende konflikt med arkæologiske interesser.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jævnfør museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jævnfør museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal eventuelle udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jævnfør 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 i lokalplanområdet.  
**matrikel nr. 9d, 11b, 11d Tvindelstrup By, Farendløse og 12bd Hjelsømagle By, Sneslev:**

### Matr. nr. 9d Tvindelstrup By, Farendløse

Dato/løbenr.: 13.12.1937

Dokument om byggelinjer for Haslevvej

Vedrører: Byggelinie på 12 m fra vejens midte, Haslevvej

Bemærkning: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Dato/løbenr.: 13.08.1968

Dokument om Byggelinjer for Haslevvej

Vedrører: Byggelinie på 15 m fra vejens midte, Haslevvej

Bemærkning: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Dato/løbenr.: 31.07.1974

Dokument om adgangsforhold

Vedrører: Adgangsbegrænsning til Haslevvej

Bemærkning: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Dato/løbenr.: 30.10.1975

Dokument om Byggelinjer for Haslevvej

Vedrører: Byggelinie på 20 m fra vejens midte, Haslevvej

Bemærkninger: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan. Afgørende at støjafskærmning ikke etableres tættere end 13 meter fra vejmidten.

### Matr. nr. 12bd Hjelsømagle By, Sneslev

Dato/løbenr.: 09.11.1955

Dokument om højdebegrænsning for Haslevvej

Vedrører: Højdebegrænsning på 1 m i et bælte på ca. 13 m fra vejmidte på matr.nr. 12bd

Bemærkninger: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan. Afgørende at støjafskærmning ikke etableres tættere end 13 meter fra vejmidten på grund af oversigtforhold på Haslevvej.

Dato/løbenr.: 31.07.1974

Dokument om adgangsforhold

Vedrører: Adgangsbegrænsning til Haslevvej

Bemærkning: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Dato/løbenr.: 30.10.1975

Dokument om Byggelinjer for Haslevvej

Vedrører: Byggelinie på 20 m fra vejens midte, Haslevvej

Bemærkning: Servituten er gældende og skal overholdes. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

## **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Oversigten over svarene i skemaet viser, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planen, ikke kan begrundes.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

Planen ikke påvirker et Natura2000 område

- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø
- At planen omhandler et mindre område på lokalt plan

Ringsted Kommune konkluderer derfor, at det på det foreliggende grundlag er godtgjort, at etableringen og drift af projektet ikke vil resultere i væsentlige miljøpåvirkninger. Der vil derfor ikke være behov for at miljøvurdere planen.

# 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:

- give mulighed for at bygge boliger i den nordlige udkant af Sneslev.
- fastlægge retningslinjer for boligernes indpasning i landsbymiljøet.
- sikre hensyntagen til naturbeskyttet vandhul.
- fastlægge arealer til vejadgang og støjafskærmning mod Haslevvej.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr 9d, 11b, 11d Tvindelstrup By, Farendløse og 12bd Hjelmsømagle By, Sneslev, samt alle parceller, der efter den 15. november 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanområdet overføres med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan til byzone.

## § 3 Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligformål.

### 3.2

I åben-lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis

- virksomheden drives af den der ejer ejendommen,
- ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres,
- områdets karakter af boligområde ikke brydes - herunder fx med skiltning,
- virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt), og
- al parkering holdes på egen grund

### 3.3

Areal omkring naturbeskyttet vandhul (vist på kortbilag 2) må kun anvendes til grønne friarealer.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Matrikler må gerne udstykkes og sammenlægges.

### 4.2

Hvis den eksisterende udstykning ændres skal den enkelte grund udstykkes til minimum 750 m<sup>2</sup> pr. bolig eksklusiv vejareal og grønt friareal.

### 4.3

Matr. nr. 12bd Hjelmsømagle by, Sneslev må ikke udstykkes eller sammenlægges udover til vejformål.

## § 5 Infrastruktur

### Generel

#### 5.1

Befæstelsesgraden for vejarealerne må være op til 100 %.

### Veje og overkørsler

#### 5.2

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sneslev Stationsvej, som vist på kortbilag 2.

#### 5.3

Der må maksimalt etableres 1 overkørsel til Sneslev Stationsvej for hver grund. Overkørsler må maksimalt være 5 meter brede. Alle overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

#### 5.4

Intern fordelingsvej tilsluttes Sneslev Stationsvej, og udlægges i bredde, udformning og materialer svarende til Sneslev Stationsvej. Vejen placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

#### 5.5

Den interne fordelingsvej (vej A-A) skal udlægges som privat fællesvej i henhold til vejlovens regler.

5.7

Der kan langs den interne vej anlægges regnvandsgrøfter til forsinkelse af regnvand. I det tilfælde kan kørebanen forlægges og græsrabat samles i den ene side og anvendes til regnvandsgrøft.

### **Parkering**

5.8

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå i lokalplanområdet.

5.9

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. åben/lav bolig, hvoraf minimum 1 parkeringsplads skal anlægges. Ved anvendelse af græsrabat til regnvandsgrøft, jf. 5.7 skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. åben/lav bolig.

## **§ 6 Teknisk forsyning**

6.1

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

6.2

Der må ikke bygges henover vandløb, rørledninger og dræn.

6.3

Der må ikke plantes træer så tæt ved rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.

6.4

Paraboler må ikke være synlige fra offentlige veje eller stier. Der må ikke etableres antenner.

### **Belysning**

6.5

Vejbelysning skal udføres svarende til den eksisterende del af Sneslev Stationsvej.

6.6

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.

### **Tekniske anlæg**

6.7

Arealer omkring tekniske anlæg skal anlægges i henhold til bestemmelserne i § 9.12.

### **Energitekniske anlæg**

6.8

Der kan etableres solenergianlæg integreret i taget.

6.9

Energitekniske anlæg på bygninger skal integreres i bygningen, ved at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres og indfældes i facaden og/eller taget, og have samme farve som den flade hvorpå de placeres.

6.10

Energitekniske anlæg på fladt tag skal trækkes minimum 0,5 meter tilbage fra tagkant og afdækkes med kronekant.

6.11

Der må ikke opføres vindmøller eller vindturbiner indenfor lokalplanområdet.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

### **Omfang**

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte matrikel.

7.2

Bebyggelsen må ikke overstige 8,5 meter i højde og må ikke opføres i mere end 2 etager. Taghuse, skorstene, ventilationsafkast og lignende skal holdes indenfor den højde.

### **Placering**

7.4

Ingen dele af bebyggelsen må placeres nærmere end 20 meter fra vejmidten af Haslevvej jf. tinglyst servitut, se side 12 i redegørelsen og kortbilag 2.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Facade**

8.1

Facader skal fremstå i blank rød, gul, brun, grå eller sort teglstensmur eller pudset/vandskuret mur.

8.2

Maksimalt 20 % af den enkelte facade, kan udføres i andre materialer i form af beton, træ, zink eller stål. Vinduer og døre indgår ikke som en del af de 20 %.

### 8.3

Facadedele af tegl og metal skal fremstå med sit naturlige udtryk og farve. De må således ikke males, men må gerne behandles med gennemsigtig beskyttelse såsom coating.

### 8.4

Maling / kalkning af pudsede/vandskurede facader, betonfacader og træfacader skal holdes indenfor de hvide, gule, røde og grå jordfarver vist i jordfarveskalaen i redegørelsen på side 7, eller disse farver blandet med hvid og sort.

## Tag og tagrender

### 8.5

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med/uden valm med en hældning på 25-50° eller fladt tag.

### 8.6

Saddeltage med en hældning på 25-35° må udføres med et udhæng på maksimalt 20 cm. Tage med en hældning på under 25° og over 35° skal udføres uden tagudhæng.

### 8.7

Tage med en hældning under 10° skal udføres med kro-nekant.

### 8.8

Tage skal udføres i:

- vingetegl i rød, brun, grå eller sort farve,
- skiffer i grå eller sort eller
- græs-/sedumtag til forsinkelse af regnvand.

### 8.9

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmateriale i lokalplanområdet. Materialernes glanstal må ikke overstige 16 glansenheder. Se redegørelsen siden 7 og 8.

### 8.10

Tage på beboelsesbygninger indenfor samme matrikel skal udføres i samme type, materiale og farve.

### 8.11

Tagrender skal udføres i plast eller stål.

### 8.12

Ingen dele af tage og tagrender må give anledning til afgivelse af miljøfarlige stoffer over de gældende grænseværdier til regnvandet.

## Døre og vinduer

### 8.13

Vinduer og døre skal udføres i træ/alu eller træ. Farvesætning skal holdes indenfor de hvide, gule, røde og grå jordfarver vist i jordfarveskalaen i redegørelsen på side 7, eller disse farver blandet med hvid eller sort.

## Mindre bygninger

### 8.14

Mindre bygninger som garager, carporte, skure, lysthuse, drivhuse og overdækninger til ophold, skal udføres med ydervægge i samme materiale og farve som hovedhuset jævnfør §§ 8.1-8.4, eller i træ eller glas.

### 8.15

Tage på mindre bygninger skal udføres i samme materiale som beboelsesbygningen eller i tagpap, tagpap med listedækning eller græs-/sedumtag til forsinkelse af regnvand.

### 8.16

Tage på alle mindre bygninger indenfor samme matrikel skal være ens i materiale og farve.

## Skiltning

### 8.17

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

## § 9 Ubebyggede arealer

### Støjbeskyttelse

#### 9.1

Der skal langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod Haslevvej etableres støjafskærmning, som reducerer trafikstøjen til under 58 L<sub>DEN</sub> dB(A) i lokalplanområdet.

Se i øvrigt krav til udformning af støjskærm i § 9.10 (støjskærm).

### Friarealer

#### 9.2

Naturbeskyttet vandhul vist på kortbilag 2 skal bevares. Ringsted Kommune kan dog give tilladelse til terrængulering af brinker. Se §§ 9.16 og 9.17.

#### 9.3

Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, indkørsel eller parkering skal anlægges og vedligeholdes som have. Parkeringspladser skal anlægges og vedligeholdes som parkeringsareal. Se i øvrigt §§ 9.6-9.7 (belægning) og §9.8-9.10 (hegn).

## Belægning

9.4

Befæstelsesgrader er afløbstekniske befæstelser. Der må maksimalt befæstes 25 % af den enkelte grund. Veje kan befæstes med 100 %.

9.5

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

## Hegn

9.6

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk eller åbent espalier med klatreplanter i maksimalt 1,2 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke være højere end 1,2 meter.

9.7

Levende hegn mod skel til vej skal placeres 30 cm inde på grunden.

9.8

Langs lokalplanens nordlige afgrænsning skal der etableres et minimum 2,5 meter bredt plantebælte (som vist på kortbilag 2) med egnstypiske og hjemmehørende træer og buske.

## Tekniske anlæg

9.9

Arealer til affaldsstationer og tekniske installationer større end 1,5 m<sup>2</sup> skal afskærmes med lukket hegn i træ, fast mur eller espalier, som er beplantet med klatreplanter. Højden på hegnet må maksimalt svare til den genstand, der afskærmes med et tillæg af 10 cm.

## Støjskærm

9.10

Der skal etableres støjskærm som vist på kortbilag 2. Støjskærmen skal være mindst 3 meter høj. Støjskærmen skal mod omgivelserne fremstå som "plantehegn" med foranstående hæk eller med espalier med klatreplanter. Støjskærmen skal etableret inden for lokalplanområdet.

Højde af støjskærm måles fra naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter i henhold til Ringsted Kommunes kotesystem.

## Terrænregulering

9.11

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri.

Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 1 betragtes som eksisterende

terræn.

9.12

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

9.13

Som del af byggemodningen kan jernbanedæmningen (som vist på kortbilag 2) langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning fjernes. Bestemmelserne i § 9.12 finder ikke anvendelse, hvis dæmningen fjernes.

9.14

Terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering er fritaget for § 9.12.

9.15

Der kan gives tilladelse til at aflede overfladevand til den sø, der ligger i lokalplanområdet. Tilladelse skal gives af Ringsted Kommune.

9.16

Skråninger langs søen kan reguleres, så hældninger blive 1:5. Tilladelse skal gives af Ringsted Kommune.

## Oplag

9.17

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

9.18

Indenfor lokalplanområdet må der ikke udendørs parkeres:

- uindregistrerede køretøjer
- pølsevogne og lignende
- både
- campingvogne

- køretøjer over 3.500 kg

## § 10 Grundejerforening

### 10.1

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

### 10.2

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

### 10.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvej og fælles arealer inden for lokalplanområdet.

### 10.4

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

### 10.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

### 11.1

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

### 11.2

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal vejadgang og intern vej være anlagt efter bestemmelserne i § 5.

### 11.3

Før der kan gives byggetilladelse til ny bebyggelse skal støjafskærmning være etableret efter bestemmelserne i § 9.1. Det skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse dokumenteres at støjafskærmning opfylder kravet om maksimal støjniveau på  $58 L_{DEN}$  db(A).

11.4 Før ny bebyggelse kan tages i brug skal plantebælte i henhold til § 9.8 være etableret.

## § 12 Lokalplan og servitutter

### 12.1

Der findes ingen servitutter i modstrid med nærværende lokalplan.

## 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.

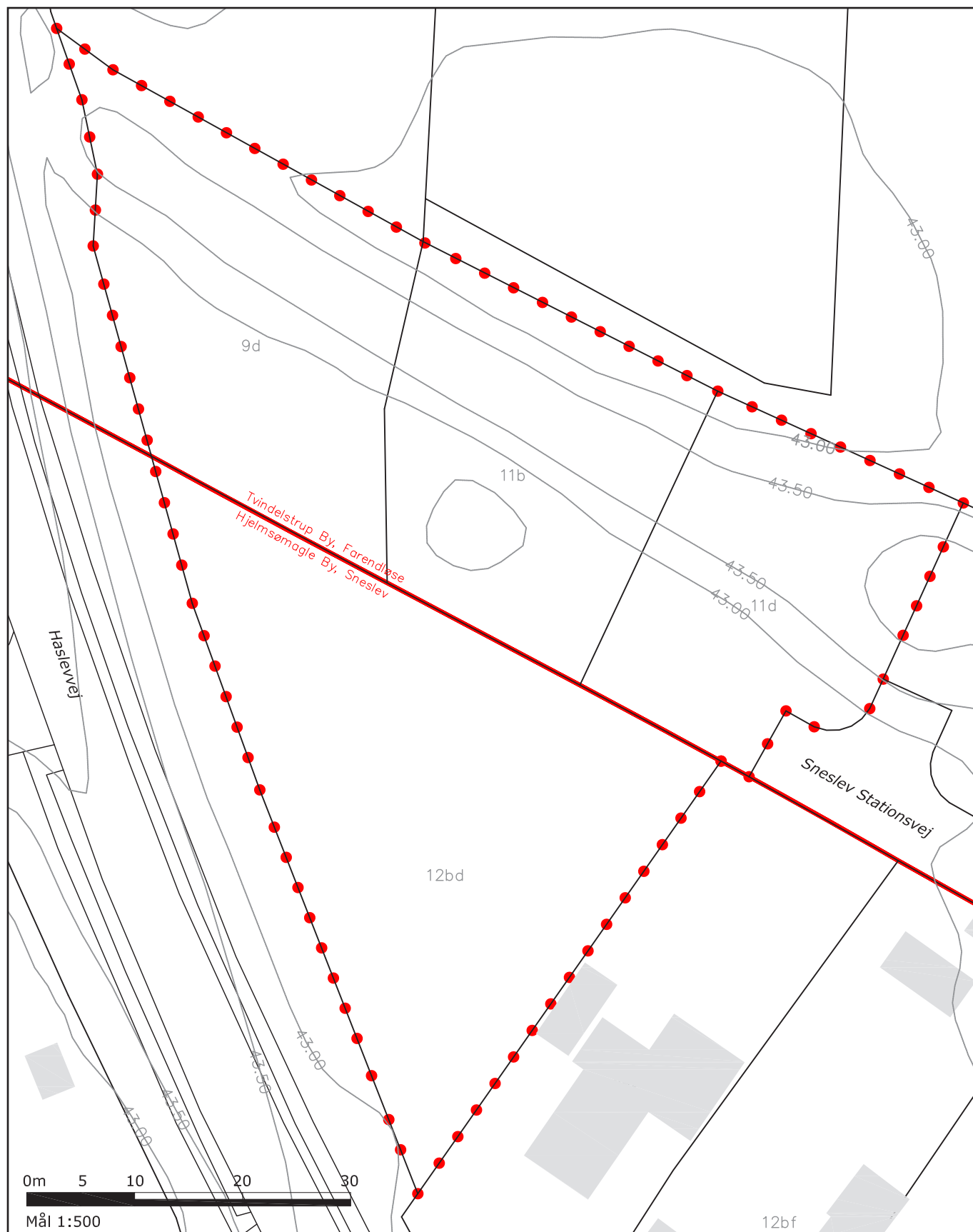
## Vedtagelser

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 indenfor lokalplanområdet.

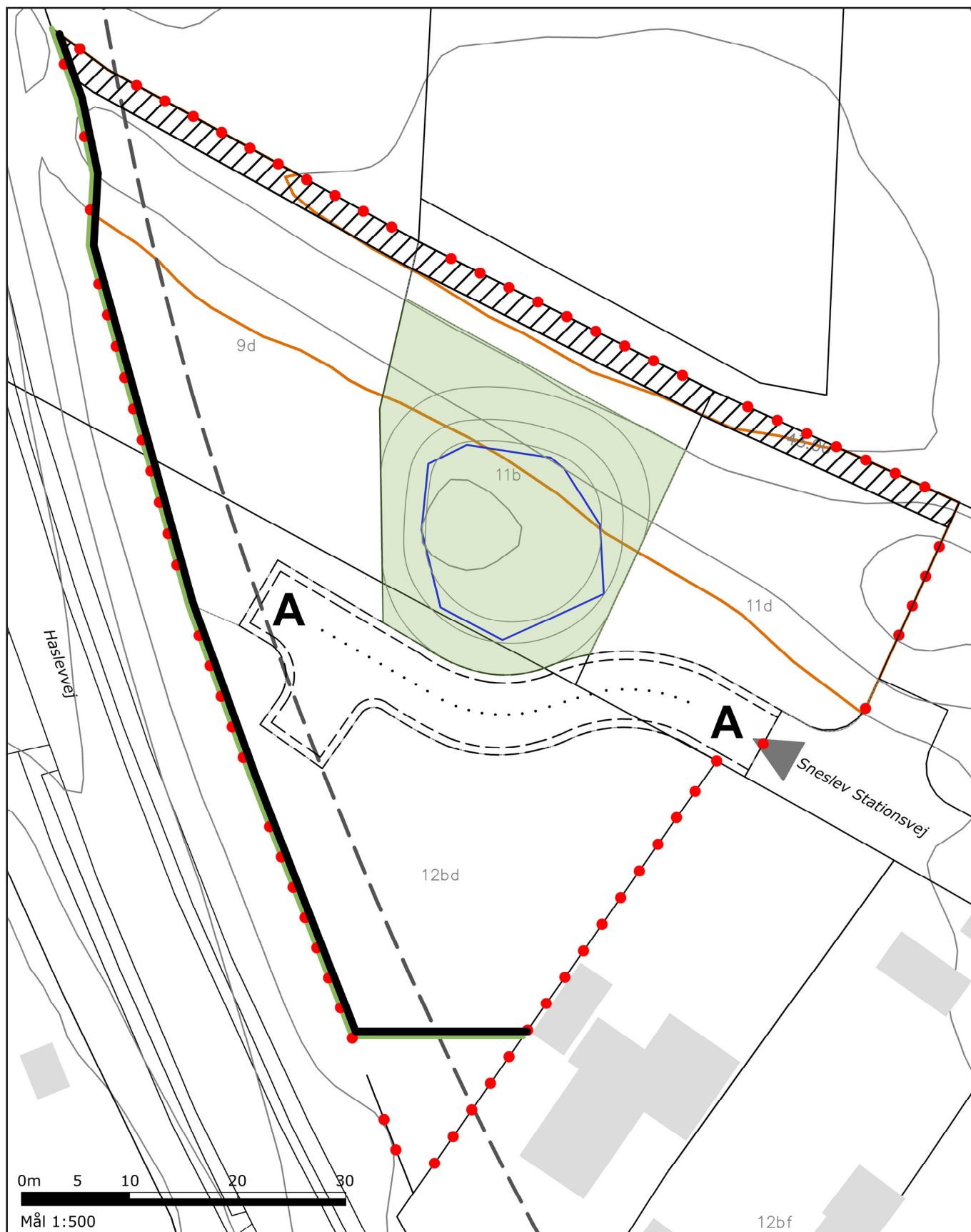
# Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort



## Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 129c Matrikel nr.
- Ejerlavsgrense
- Højdekurver (pr. 0,5 m)
- Eksisterende bebyggelse

# Kortbilag 2 - Teknisk kort



## Signaturforklaring

<span style="color: red;">●</span> <span style="color: red;">●</span>	Lokalplangrænse	<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #8bc34a; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Friareal	<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Bepplantningsbælte	<span style="border: 2px solid orange; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Banedæmning
-----	Fremtidige matrikelskel	<span style="border: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Naturbeskyttet sø	<span style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 8px solid black;"></span>	Overkørsel	-----	Vejbyggelinje (20m)
129c	Matrikel nr.	<span style="border-bottom: 2px solid green; display: inline-block; width: 20px;"></span>	Hegn	-----	Intern vej		
<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Eks. bebyggelse	<span style="border-bottom: 4px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span>	Støjskærm	<b>A</b> ..... <b>A</b>			

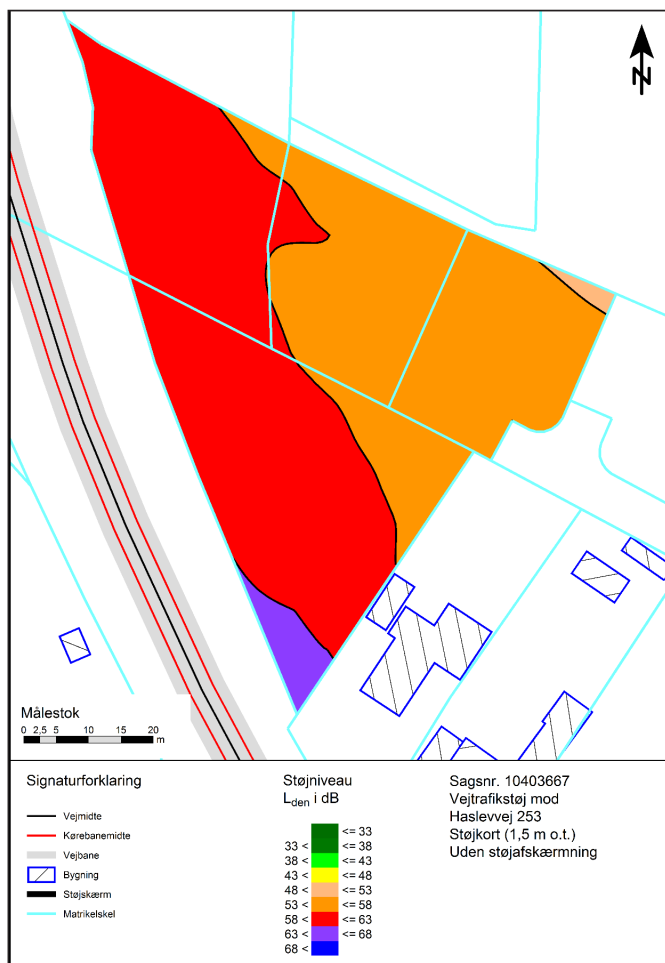
# Kortbilag 3 - Illustrationsplan



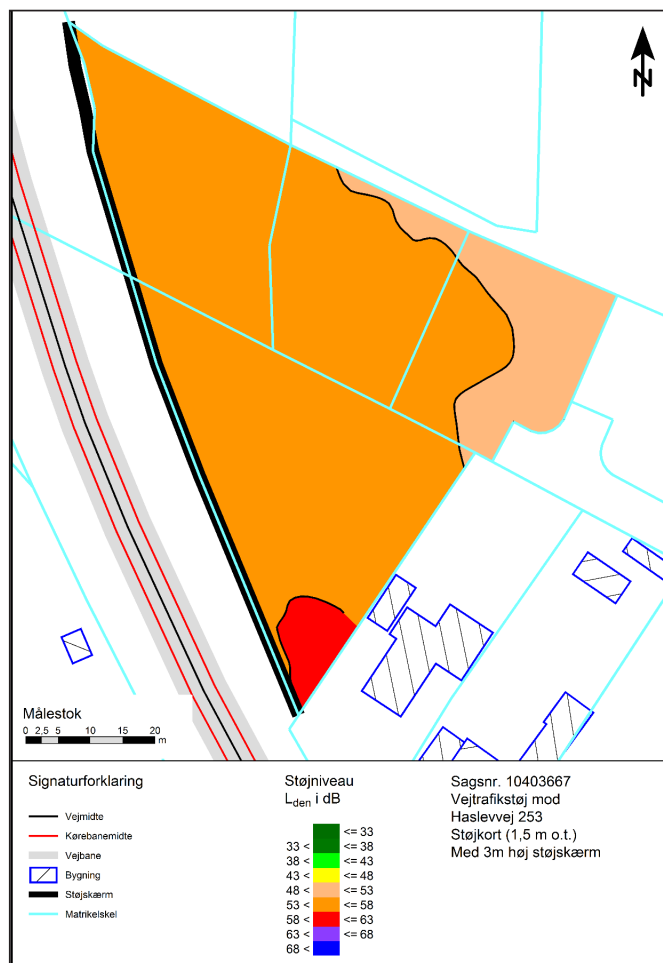
## Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Grønt område
- Plantebælte
- Sø
- Ophold

## Kortbilag 4 - Støjkort



Beregnet L<sub>DEN</sub> støjniveau. Udført 2018.



Beregnet L<sub>DEN</sub> støjniveau efter afskærmning. Udført 2018.

**Ringsted Kommune**

Teknik- og Miljøcenter  
Team Byplan og Vej

Rønnevej 9  
4100 Ringsted

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

