

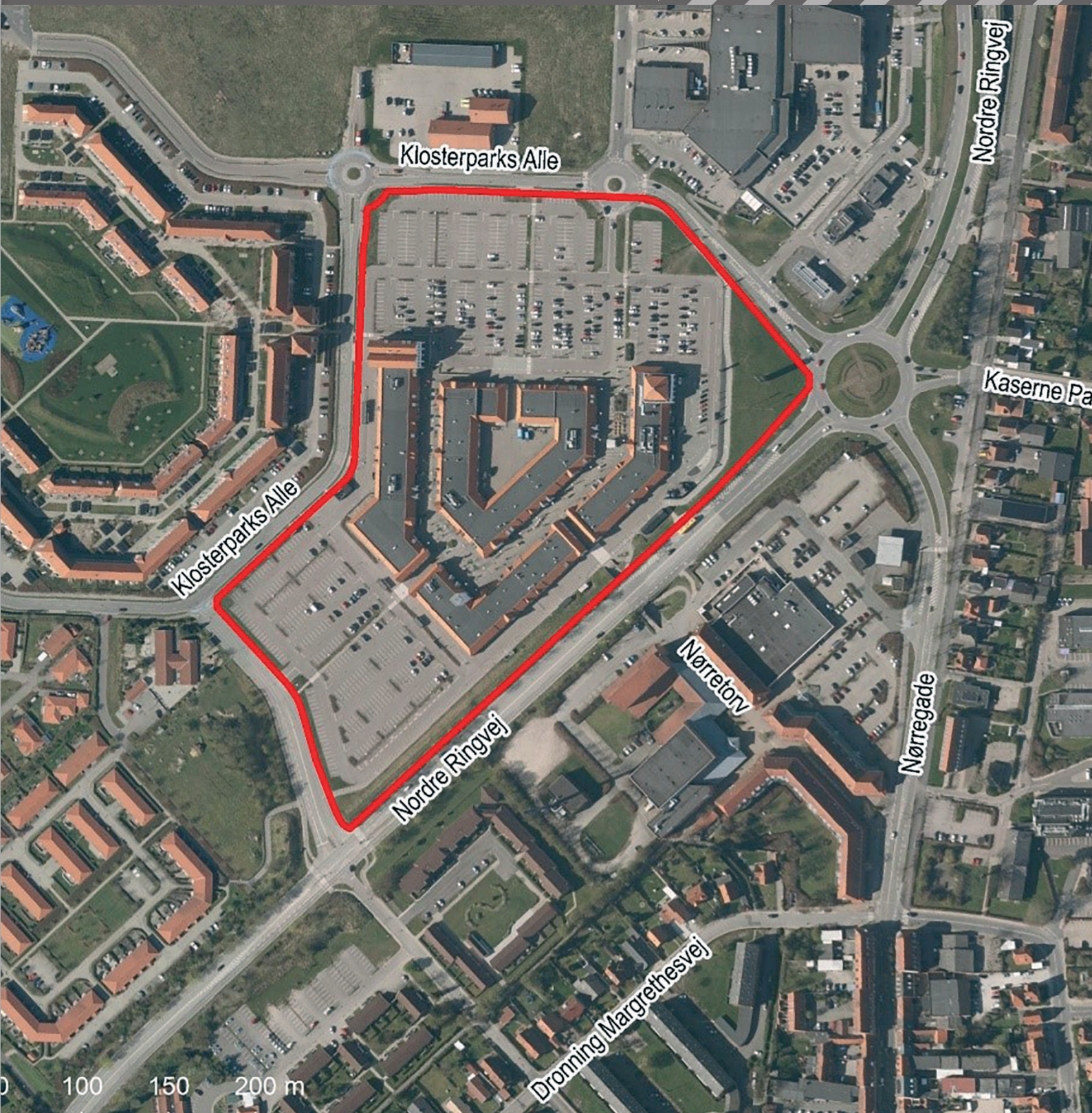
Lokalplan 290

Ringsted Outlet



Ringsted
Kommune

August 2019



Hvad er en lokalplan?

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

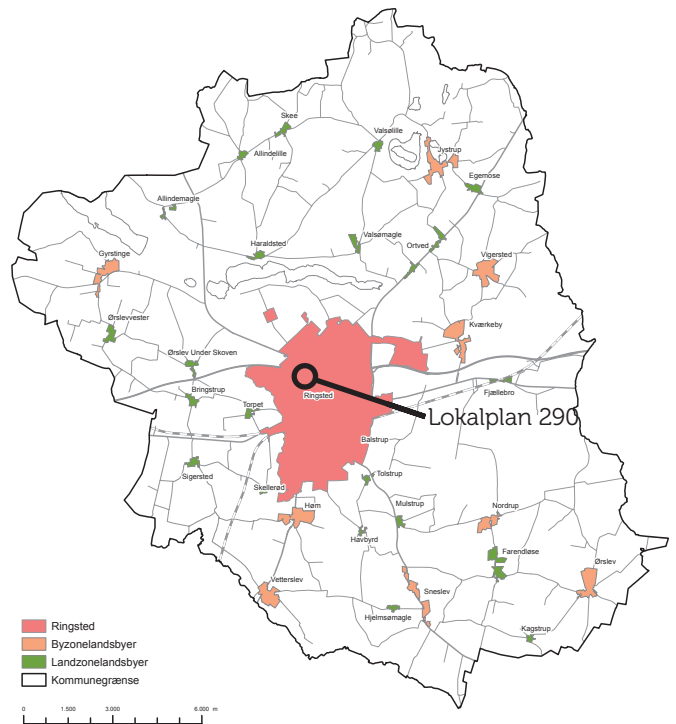
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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: 57 62 63 00.

Indhold

Redegørelse	4	Bestemmelser	32
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål.....	32
Eksisterende forhold.....	4	§ 2 Område og zonestatus.....	32
Lokalplanens indhold.....	8	§ 3 Anvendelse.....	32
Forhold til anden planlægning og lovgivning 22		§ 4 Udstykning	32
Kommuneplan 2017-2029	22	§ 5 Infrastruktur	32
Eksisterende lokalplan.....	25	§ 6 Teknisk forsyning.....	33
Detailhandel	25	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	34
Kvalitetsprogram.....	26	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
Trafikale forhold	26	§ 9 Skiltning.....	35
Vejlovgivningen	26	§ 10 Ubebyggede arealer.....	37
Natura 2000 og bilag IV-arter.....	26	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	38
Naturbeskyttelsesloven.....	27	§ 12 Lokalplan og servitutter.....	38
Grundvandsbeskyttelse	27	Midlertidige retsvirkninger	39
National naturgasledning	27	Retsvirkninger	39
Forsyning	27	Vedtagelser	39
Jordforureningsloven	27	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	40
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)	29	Kortbilag 2 - Fremtidig anvendelse, delområder	41
Kulturværdier	29	Kortbilag 3 - Fremtidig anvendelse.....	42
Museumsloven	30	Kortbilag 3A - Fremtidig anvendelse, trafik & parkering.....	43
Servitutter	30	Kortbilag 3B - Fremtidig anvendelse, byggefelt	44
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	31	Kortbilag 3C - Fremtidig anvendelse, skilte & flag.....	45
		Kortbilag 4 - Kotekort	46
		Kortbilag 5 - Illustrationsplan.....	47
		Bilag 1 - Skyggediagrammer, sommersolhverv	48
		Bilag 1 - Skyggediagrammer, vintersolhverv	50



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 fra Ringsted Outlet om at udvide det eksisterende center med ca. 7.500 m², så centrets fremtidige størrelse udgør ca. 21.500 m² ud af en samlet ramme på 22.000 m². Restauration og kontorer udgør ca. 800 m² af udvidelsen, ligesom der åbnes mulighed for etablering af yderligere parkering i form af et parkeringshus. Parkeringshuset placeres i lokalplanområdets nordlige del med ind- og udkørsel fra rundkørslen på Klosterparks Allé. Forslag til udvidelse af Ringsted Outlets centerbebyggelse med parkeringshus fremgår af illustrationsplanen på kortbilag 5.

Ringsted Outlet oplever et stigende besøgstal, og lokalerne er tæt på at være fuldt udlejet. Der ses derfor et potentiale i at udvide butikscentrets bebyggelse, så der bliver plads til flere butikker og restauranter. Udvidelsen skal være med til at øge Ringsted Outlets attraktivitet i såvel et regionalt som et nationalt perspektiv, da outlet-butikker tiltrækker kunder fra et stort opland.

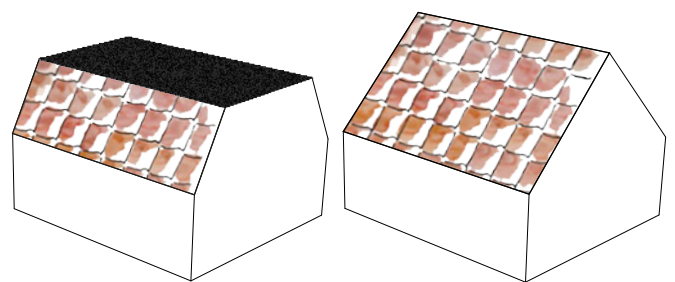
Lokalplanens formål er endvidere at sikre, at parkeringshuset og ny centerbebyggelse får et udtryk og en skala, som er i harmoni og samspil med både den eksisterende centerbebyggelse og de øvrige omgivelser. Der er særligt fokus på at videreføre den eksisterende centerbebyggelses udformning og udtryk i udvidelsen. Derudover lægges der vægt på, at parkeringshuset har en god visuel sammenhæng med omgivelserne og medvirker til at sikre et grønt helhedspræg i området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Klosterparken i Ringsted vest, som er omfattet af lokalplan nr. 137 og lokalplan nr. 180, som begge ophæves inden for området med nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og omfatter matr.nr. 15z Klosteret, Ringsted Jorder, som udgør et areal på cirka 65.000 m².

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af Klosterparks Allé, mod sydvest af Klostervangen og mod øst og sydøst af Nordre Ringvej. Nord for Ringsted Outlet ligger en Falck-station og RingStedet, som er et butik-



Figur 1: Til venstre ses et "Københavnertag", til højre ses et "Saddeltag". Kilde: COWIInfrastruktur

scenter med en dagligvarebutik og flere butikker med udvalgsvarer. Syd for området ligger to områder med henholdsvis boliger i form af en mindre etagebebyggelse og blandet bolig og erhverv, hvor der blandt andet findes et kongrescenter, et hotel og en dagligvarebutik. Vest for lokalplanområdet ligger en daginstitution samt et større boligområde med både tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri.

Terrænet i området falder med 10 m fra kote ca. 55 i syd til kote ca. 45 i nord, som vist på kortbilag 4. Områdets centrale del, hvor centerbebyggelsen er placeret, er relativt fladt og beliggende i kote 49-51. Arealerne syd og nord for centerbebyggelsen benyttes i dag som parkeringsarealer. Fra det sydlige parkeringsareal er der niveaufri adgang til centerbebyggelsen, mens det nordlige parkeringsareal ligger lavere (kote 45-48), hvor der er adgang til centerbebyggelsen via trapper og ramper.

Nuværende anvendelse

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet anvendes i dag af butikscentret Ringsted Outlet til centerformål. Ringsted Outlet består af 49 butikker, to restauranter og Ringsted

Outlets centerkontor. Butikscentret er opbygget som et gågademiljø med centergade, butikker og et torv disponeret i en hesteskoformet struktur. Bebyggelsen er opført med facader i røde tegl kombineret med pudsede og malede facader og enkelte variationer i andre materialer. Nord og syd for butikscentret findes to parkeringsområder, hvor der i dag er plads til i alt 872 biler.

Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende centerbebyggelse er kendetegnet ved et sammenhængende facadeforløb, som opbrydes med karnapper og gavlkviste. Vinduer, døre og skiltning er placeret efter specifikke retningslinjer for udformningen af butiksfacader henholdsvis med og uden karnapper og gavlkviste. Herved sikres et ensartet udtryk i hele centerbebyggelsen. Tage på centerbebyggelsen er københavner tage, og tage på kviste og gavlhuse er saddeltage, mens tage på karnapper er flade tage, jf. figur 1.



Figur 2: Parkeringsareal i den nordlige del af lokalplanområdet

Eksisterende infrastruktur og parkering

Vejadgang til området sker via Klosterparks Allé nord for lokalplanområdet og Klostervangen sydvest for lokalplanområdet. Begge adgangsveje er forbundet med Nordre Ringvej øst for området, hvor der er direkte adgang fra Vestmotorvejen E20 ved frakørsel 36. For fodgængere og cyklister er der adgang til området via et separat stisystem, som er koblet til det øvrige stisystem i Klosterparken. Stisystemet fortsætter mod syd til Ringsteds bymidte gennem en tunnel, som løber under Nordre Ringvej.

Der er adgang til centergaden fra områdets to parkeringsområder. For cyklister er der parkeringsmuligheder ved indgangene til centergaden, hvor der er opsat cykelstativer.

Parkeringsarealerne er belagt med asfalt med hvid opstribning af parkeringsbåse som vist på figur 2. I forbindelse med parkeringsarealet er der desuden indrettet mindre felter til beplantning, herunder smalle græs- eller græsarealer med opstammede træer og buske. Parkeringsarealerne oplyses i de mørke timer af gadelygter af typen Louis Poulsen 'Icon mini' og Louis Poulsen 'Kipp Post', som medvirker til at gøre området veloplyst og trygt at færdes i efter mørkets frembrud.

Fra parkeringsarealet nord for centerbebyggelsen er der adgang til den højere beliggende centergade via flisebelagte trapper og ramper, som vist på figur 3. Fra parkeringsarealet i syd er der niveaufri adgang til centergaden.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området fremstår i dag med en høj belægningsgrad på såvel parkerings- som centergadearealer.



Figur 3: Der er adgang til centergaden fra det nordlige parkeringsareal via trapper og ramper

Centergaden er belagt med betonsten suppleret med chaussesten af forskellige typer, som er lagt i forskellige mønstre, der visuelt inddeler centergaden i to gågadearealer og et centralt torv, som vist på figur 4. Langs det ene gågadeareal er der opsat rækker af gadelamper og bænke. I gågadearealet på modsatte side af torvet er der opstammede træer på en lige række. Som supplement til de opstammede træer findes krukker med blomster og buske langs butiksfacaderne.

I centergadens sydlige og nordøstlige del er det centrale torv en anelse bredere og udsmykket med kunst. Her er indrettet et cirkulært beplantningsbed i beton, som man kan sidde omkring (figur 5).

I centergadens nordøstlige del er der ligeledes kunst, beplantning og bænke, hvor der er mulighed for at tage en pause fra shoppingen. Her er der også et udeserveringsareal – se figur 6.

Lokalplanområdet afgrænses generelt mod omgivelserne af en rabat, som de fleste steder er græsbeplantet, som vist på figur 7. Ud mod Nordre Ringvej afgrænses lokalplanområdet af en græsbelagt støjvold beplantet med solitære træer, som vist på figur 8. I det nordøstlige hjørne findes desuden et større ubebygget græsareal mod rundkørslen Nordre Ringvej/Klosterparks Allé/Kaserne Parkvej/Nørregade. Her står en stor oplyst skiltepylon med skiltning for Ringsted Outlet. Flere steder i den græsbelagte rabat langs de omkringliggende veje, er der plantet rækker af egnspecifikke og hjemmehørende solitære træer.



Figur 4: Centergaden er opdelt i to gangarealer med et mellemliggende opholdsareal. Dette er markeret ved brug af forskellige typer betonsten lagt i forskellige mønstre. Træer, gadelygter og bænke er placeret på lige rækker gennem centergaden



Figur 5: Kunst, beplantningsbed og bænke på centergadens sydlige torv



Figur 6: Udeservering på centergadens nordøstlige del



Figur 7: Græsbelagt rabat mod Klostervangen



Figur 8: Græsbelagt støjvold med træer mod Nordre Ringvej

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af butikscentret Ringsted Outlets centerbebyggelse til centerformål herunder detailhandel med udvalgsvarer, administration og servicefunktioner samt til opførelse af et parkeringshus. Der må ikke indrettes butikker til salg af dagligvarer inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, hvor delområde A må anvendes til parkeringshus, parkeringsareal samt tekniske anlæg. Delområde B's primære anvendelse er detailhandel med udvalgsvarer og administration, mens den sekundære anvendelse er servicefunktioner som restaurant, frisør, turistrelaterede funktioner og øvrige supplerende funktioner (f.eks. hæveautomater) samt parkering og tekniske anlæg. Dette betyder, at hvis der indrettes en frisør i området, er hovedformålet med butikken salg af frisørprodukter.

Udstykning

Lokalplanområdet omfatter én matrikel, som ikke må udstykkes yderligere.

Veje, stier og parkering

Veje og overkørsler

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Klosterparks Allé og Klostersvangen ad eksisterende overkørsler ved rundkørslen på den nordlige del af Klosterparks Allé samt ad Klostersvangen. Der kan ikke etableres yderligere overkørsler til området.

Overkørsel til parkeringshuset og de øvrige parkeringsarealer i delområde A skal ske fra den nordlige adgangsvej ved rundkørslen på Klosterparks Allé. For parkeringsarealet i delområde B skal overkørsel ske fra Klostersvangen.

Varekørsel skal ske med indkørsel fra rundkørslen på Klosterparks Allé og med udkørsel ad Klostersvangen, for at minimere behovet for bakkende lastbiler inden for området.

Vejarealer skal udføres i asfalt og markeres med kantsten.

Stier

Der skal sikres adgang til centerbebyggelsen fra omkransende veje og parkeringsarealer via fortov udført i betonsten, som er handicapvenlige og tilgængelige for gangbesværede.

En eksisterende cykel- og gangsti løber langs Nordre Ringvej og Klosterparks Allé i lokalplanområdets østlige og sydøstlige afgrænsning. Stien, som blandt andet forbinder lokalplanområdet med Ringsted bymidte via en tunnel under Nordre Ringvej, skal bevares.

Parkering

Al parkering med relation til områdets funktioner skal foregå inden for området. Det fremtidige parkeringsbehov er vurderet på baggrund af en analyse af det fremtidige besøgstal i centret som viser, at der med udvidelsen kan forventes et besøgstal på 2,7 millioner besøgende frem mod 2030. Dette vil kræve 1.090 parkeringspladser i området.

I bestemmelserne er der fastsat en parkeringsnorm i forhold til de forskellige anvendelser. Parkeringsnormen fastsætter også andelen af handicapparkeringspladser, der skal etableres inden for området. Ydermere stilles der krav til etablering af minimum 10 parkeringspladser til elbiler med mulighed for opladning.

Med udvidelsen af området udlægges areal til 397 parkeringspladser på terræn og 828 parkeringspladser i parkeringshuset – i alt 1.225 parkeringspladser inklusive handicapparkeringspladser og pladser til handicappbus samt parkeringspladser til elbiler. Der stilles desuden krav til, at handicappadser placeres på det sydlige parkeringsareal i nærheden af butikscentrets indgang, hvor der er niveaufri adgang til centergaden, se kortbilag 3. Ydermere stilles der krav til, at der sikres adgang til terræn fra parkeringshuset via elevator og trappesamt til centergaden fra det nordlige parkeringsareal via ramper og trapper. Ramper skal udføres i betonsten i grå nuancer.

Parkeringsarealer på terræn skal belægges med asfalt med hvid opstrikning af parkeringsbåse. For at sikre et grønt helhedsudtryk i området, skal parkeringsarealerne nedbrydes i mindre arealer med plads til maksimalt 30 parkeringspladser for hvert delareal. De enkelte delarealer skal omkranses af bøgepur eller blomstrende buske, som eventuelt kan suppleres af hegn.

Cykelparkering

Der udlægges areal til 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal svarende til godt 200 cykelparkeringspladser i alt, hvoraf minimum en tredjedel skal udføres som overdækket cykelparkering. Der skal etableres cykelparkering i forbindelse med alle indgange til centergaden, som vist i princippet på kortbilag 3.

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 så som udluftningskanaler, ventilationskanaler og lignende må placeres på tage og skal holde sig inden for de maksimalt tilladte bygningshøjder. Af visuelle hensyn skal anlæg større end 6 m² afskærmes.

Belysning

Belysning i området skal udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 4,2 meter. Belysningsplanen skal følge de eksisterende principper i området, hvor lamperne er opstillet i lige rækker gennem centergaden og omkring parkeringslommerne med en ens indbyrdes afstand på 10 - 20 meter. De to typer af gadelygter, som anvendes i dag, er vist på figur 9 og 10.

Foruden gadelygter kan der i forbindelse med varegård etableres bevægelsesstyret spotbelysning, og der kan etableres facadebelysning til understøttelse af indgange, skiltning og bygningsdetaljer. Armaturer for spot- og facadebelysning skal være i simpelt design og udføres i galvaniseret stål.

Ingen belysning må give anledning til blænding for forbi-passerende eller naboer.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet er opdelt i delområde A og B. Butikscenrets hovedbebyggelse etableres inden for delområde B, mens der inden for delområde A etableres parkeringshus og parkeringsareal.

En placering af parkeringshuset nord for centerbebyggelsen er vurderet mest hensigtsmæssig i forhold til terrænforskelle og butikstruktur. Ved at placere udvidelsen af outletcenteret syd for det eksisterende center bevares og styrkes desuden outletcenterets nærhed til Ringsted bymidte.

Hvis udvidelsen af outletcenteret i stedet havde ligget nord for det eksisterende center, ville hovedindgangen komme til at ligge midt i centerområdet. Dette ville udfordre hele den eksisterende udlejningsstruktur og skabe et mindre attraktivt kundeflowsmønster. Desuden vil varelevering til området og McDrive blive udfordret. Denne placering ville derudover også have medført, at det nye butiksareal skulle placeres på en høj kælder, på grund af terrænforskellene i området, som ville få den nye del af outletcenteret til at fremstå højere og mere massiv i forhold til det eksisterende center.

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter 1-4. Bebyggelsesprocenten må i delområde A ikke overstige 175, mens den i delområde B ikke må overstige 50.

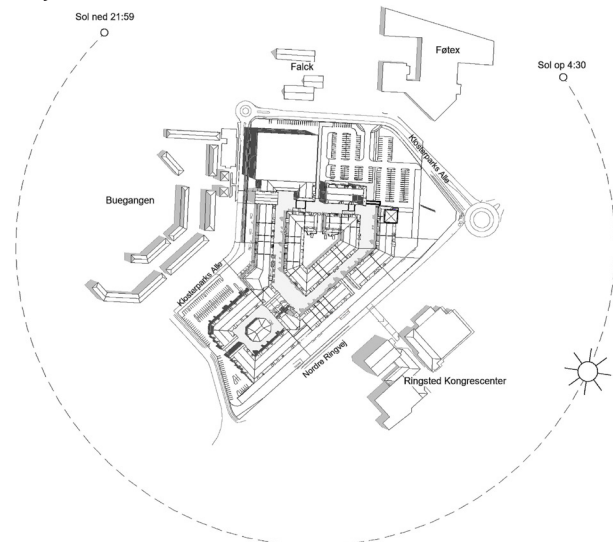


Figur 9: Gadelygte af typen Louis Poulsen 'Icon mini', som her er anvendt ved en parkeringslomme (uden bølgepur)

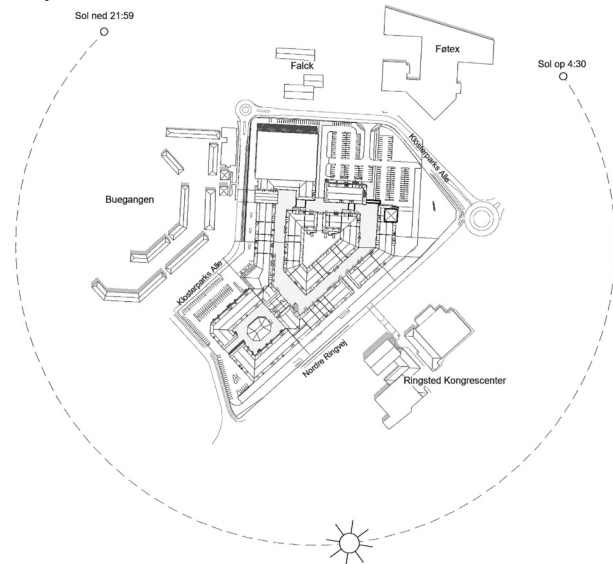


Figur 10: Gadelygte af typen Louis Poulsen 'Kipp Post', som her er anvendt ved fortov over parkeringsareal

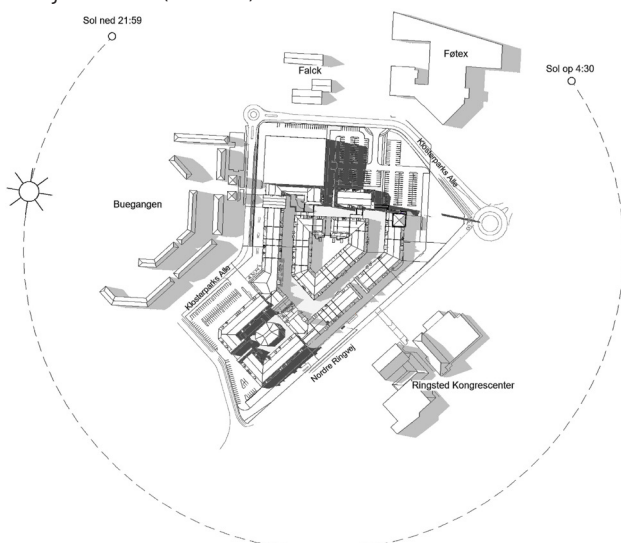
21. juni kl. 9 (1:4.000)



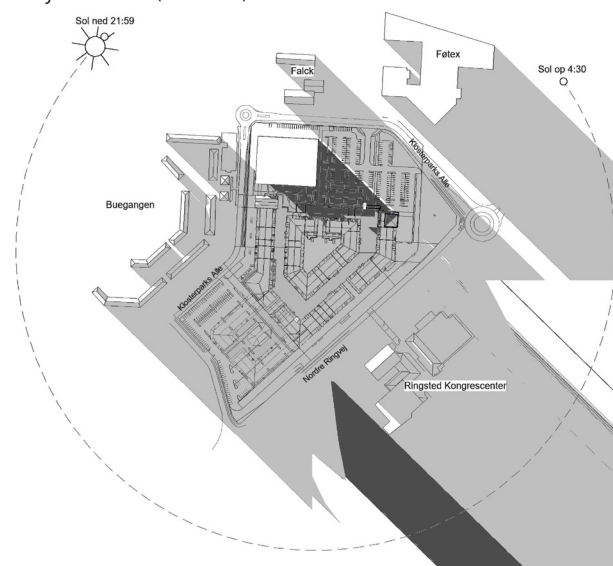
21. juni kl. 12 (1:4.000)



21. juni kl. 18 (1:4.000)



21. juni kl. 21 (1:4.000)



Figur 11: Skyggediagrammer for sommersolhverv vist med udgangspunkt i solens placering 21. juni kl. 9, 12, 18 og 21. Lysegrå viser skygger fra det eksisterende byggeri, mens mørkegrå er skygger fra det nye byggeri. Skyggediagrammer udarbejdet af arkitekterne BJØRK & MAIGÅRD

Inden for delområde A skal al bebyggelse placeres inden for byggefelt 1, hvor der må opføres et parkeringshus i en højde på maksimalt 20 meter og 6 etager. Der er udarbejdet skyggediagrammer for parkeringshuset, som viser, at parkeringshuset ikke vil kaste nye skygger på beboelsejendommene mod nordvest. Skyggediagrammer for henholdsvis sol- og vinterhverv fremgår af figur 11 og 12 samt bilag 1 og 2.

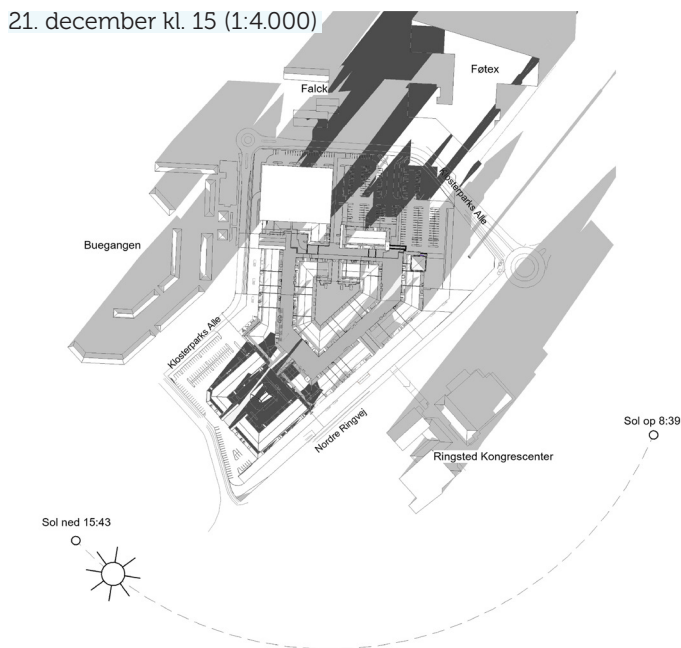
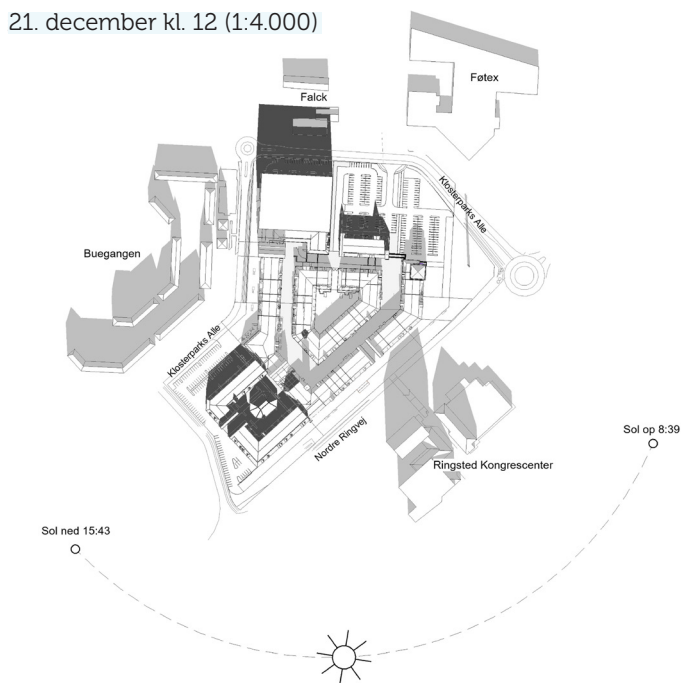
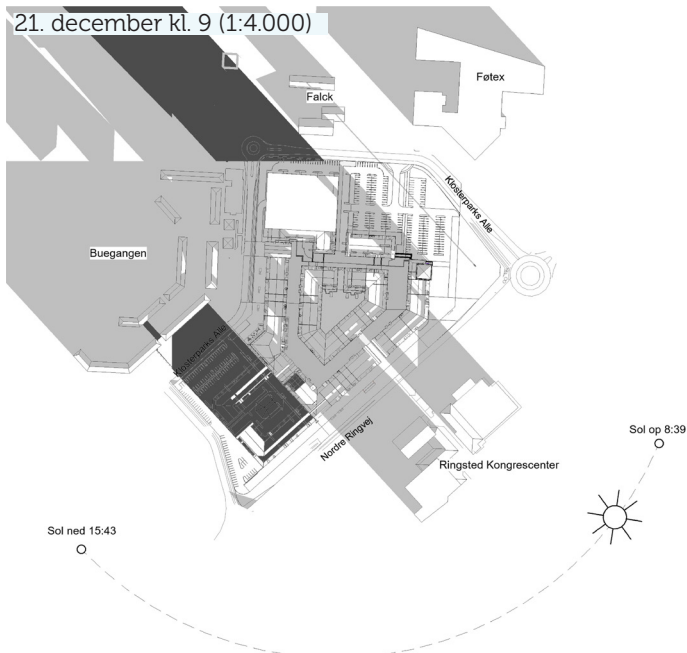
Butikscentrets hovedbebyggelse med butikker og restauranter skal opføres inden for byggefelt 2. Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager og i en højde på 11 meter. En stor del af byggefelt 2 er allerede bebygget.

Der må inden for byggefelt 3 opføres bebyggelse i op 2 etager og med en højde på maksimalt 20 meter. Bebyggelsen i den sydligt beliggende del af byggefelt 3, som vist på kortbilag 3, kan opført som et vartegn, f.eks. et skiltetårn som det er i dag, der fungerer som blikfang for området, jf. figur 13.

Inden for byggefelt 4 må der opføres én bygning i 1 etage og med en højde på maksimalt 5 meter. Bygningen vil være beliggende på et udendørs butikstov, hvor der med fordel kan etableres restauranter med mulighed for udeservering til understøttelse af torvets byliv.

Den maksimale højde og antallet af tilladte etager inden for byggefelterne 2, 3 og 4 svarer til en bebyggelsesprocent på 50, som er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området.

Der kan opføres sekundær bebyggelse med en maksimal højde på 1 etage og 3 meter uden for byggefelterne på betingelse af, at de ikke er til gene for trafikken og oversigtsforhold, ligesom de skal respektere vejbyggelinjen tinglyst mod Nordre Ringvej. Sekundær bebyggelse omfatter eksempelvis skure, cykelparkering og eventuelt overdækning af affaldshåndtering og oplag.



Figur 13: Eksisterende skiltetårn i byggefelt 3, der fungerer som blikfang for området

Figur 11 (til venstre): Skyggediagrammer for svintersolhverv vist med udgangspunkt i solens placering 21. december kl. 9, 12 og 15. Lysegrå viser skygger fra det eksisterende byggeri, mens mørkegrå er skygger fra det nye byggeri. Skyggediagrammer udarbejdet af arkitekterne BJØRK & MAIGÅRD



Figur 14: Den klassiske jordfarveskale samt nye pigmenter

Bebyggelsens ydre fremtræden

Den fremtidige bebyggelse skal i udtryk lægge sig op ad den eksisterende centerbebyggelse både i forhold til facader, tagudformning og materialer, så butikscentret kommer til at fremstå som en sammenhængende arkitektonisk helhed for så vidt angår udtryk og skala, samt materialevalg, farvesætning og skiltning.

Det nye parkeringshus skal i udtryk gennem materialevalget sikre samspil med centerbebyggelsen og samtidigt medvirke til at sikre området et grønt udtryk.

Facade

I den nye centerbebyggelse videreføres materialevalget fra den eksisterende centerbebyggelse. Butikscentrets hovedbebyggelse skal have en sammenhængende facade, hvor der er opbrud i form af karnapper og gavlkviste. For at fremhæve, at bebyggelsen er sammensat af individuelle butikker, skal facaderne fremstå med en variation af blank mur i røde tegl samt pudsede og malede facader

i forskelligartede støvede farvenuancer i jordfarveskalaen, som er vist på figur 14. Dog kan udvalgte arkitektoniske elementer – f.eks. et fremskudt facadeparti omkring dør eller vinduer, eller anden detaljering i murværket – gives en anden farve.

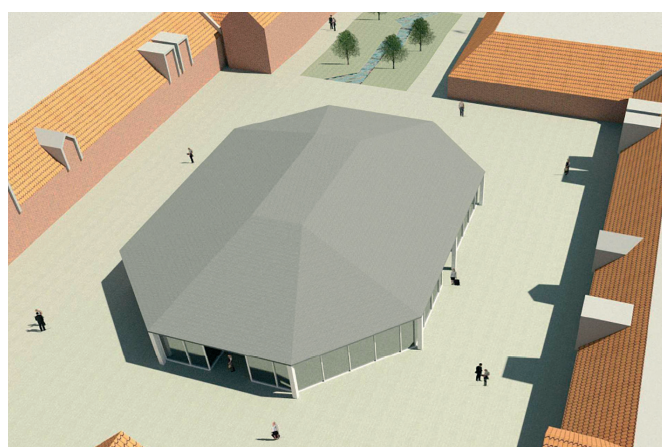
Vinduer og døre i centerbebyggelsens stueetage skal som i dag opføres med en højde på 2,3 meter målt fra gulv, så overkanterne flugter og dermed fremstår med en fast rytme. Stueetagevinduer skal inddeles i tre fag, som vist i forskellige udgaver på figur 15. Vinduer i karnapper skal opføres i fuld facadehøjde. Vinduer på første sal må gives en højde på 2 meter og en bredde på 1 meter, og der stilles ikke krav om inddeling af 1. sals vinduer i fag. Indgangspartier kan opføres med en højde på op til 4,75 meter, så de fremstår tydeligere i facadeforløbet.

Centerbebyggelsens vinduer og døre i byggefelt 2 og 3 skal gives et enkelt udseende med ikke-reflekterende glas og med rammer i hvid, antracitgrå eller aluminium.



Figur 15: På billederne ses et udsnit af butikscenterets facader, som her fremstår med en variation af blank mur i røde tegl samt pudsede og malede facader med forskellige facadebrud i form af karnapper og fremspringende gavlvviste

Facader i torvets lave bebyggelse (byggefelt 4) skal gives et transparent udseende med glas som det primære materiale suppleret med stål, metal eller komposit som illustreret på figur 16. Herved sikres et godt visuelt samspil med det omgivende byliv.



Figur 16: Visualisering af fritliggende bygning i byggefelt 4 med facader af glas, som giver et let og transparent udtryk

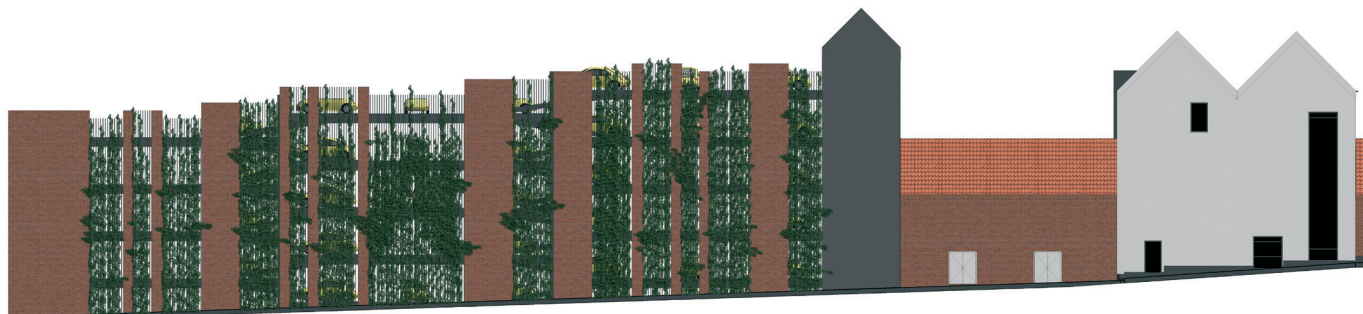
Facader på sekundære bebyggelser skal udføres i træ, metal, glas eller komposit i sorte eller brune nuancer som vist på figur 17.

Parkeringshuset skal gives et udtryk, der ved materiale- og farvevalg harmonerer med såvel centerbebyggelsen som omgivelserne og bidrager til områdets grønne præg.

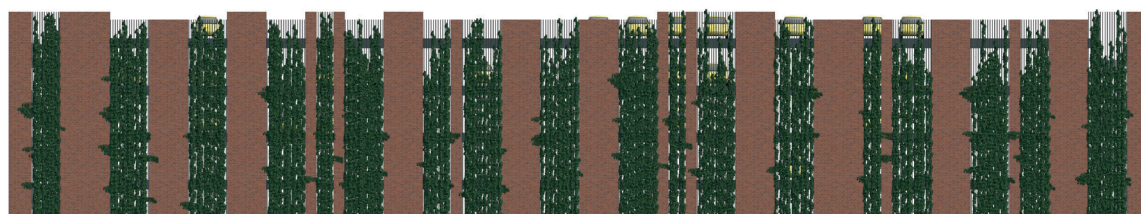
Parkeringshusets sydvendte facade, som er orienteret imod centerbebyggelsen, skal udføres i pudset og malet tegl i farven antracitgrå i samme byggestil som centerbebyggelsen.



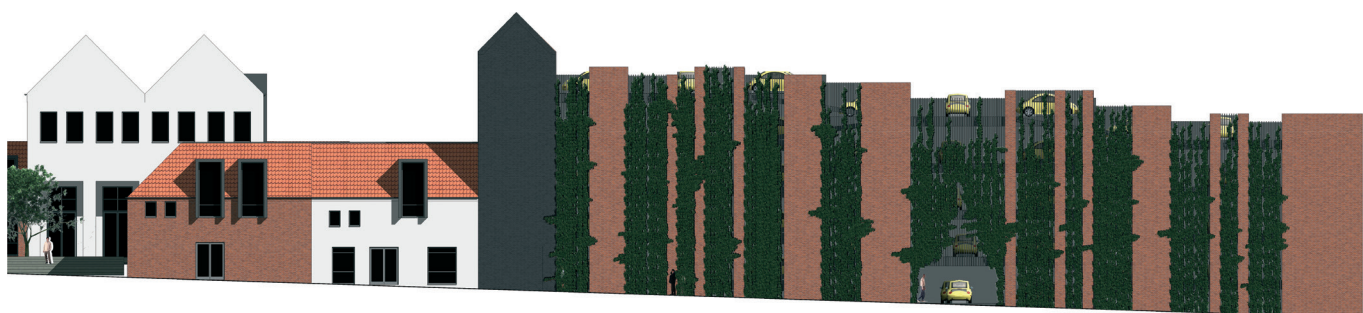
Figur 17: Sekundær bebyggelse i henholdsvis ubehandlet træ og træ malet i sort nuance



Figur 18: Princip for udformning af parkeringshusets facade mod vest, som skal udføres som en lukket konstruktion



Figur 19: Princip for udformning af parkeringshusets facade mod nord



Figur 20: Princip for udformning af parkeringshusets facade mod øst

Parkeringshusets øvrige facader skal fremstå med fag i varierende bredder med skiftevis blank mur i røde tegl og fag af stålrammer. Ved fag med stålrammer plantes vedbend suppleret med almindelig vildvin, som slynger sig op ad facaden – se figur 18, 19 og 20. Parkeringshusets vestvendte facade, som vender imod boligbebyggelse, skal af støjmessige hensyn udføres som en lukket konstruktion, og fremstå med samme udseende som de nord- og østvendte facader.

På figur 21 ses desuden en række referencer som inspiration til udformning og beplantning af parkeringshusets facader.

Tag

Tage på butikscentrets hovedbebyggelse (byggefelt 2) skal udformes som københavertage og skal beklædes med røde teglsten, og den midterste tagflade skal beklædes med sort tagpap, som vist på figur 22. Tage på bebyggelsen i byggefelt 3 og 4 kan formgives mere frit og udføres enten som flade tage, pyramidetage eller saddeltage, som vist på figur 22.

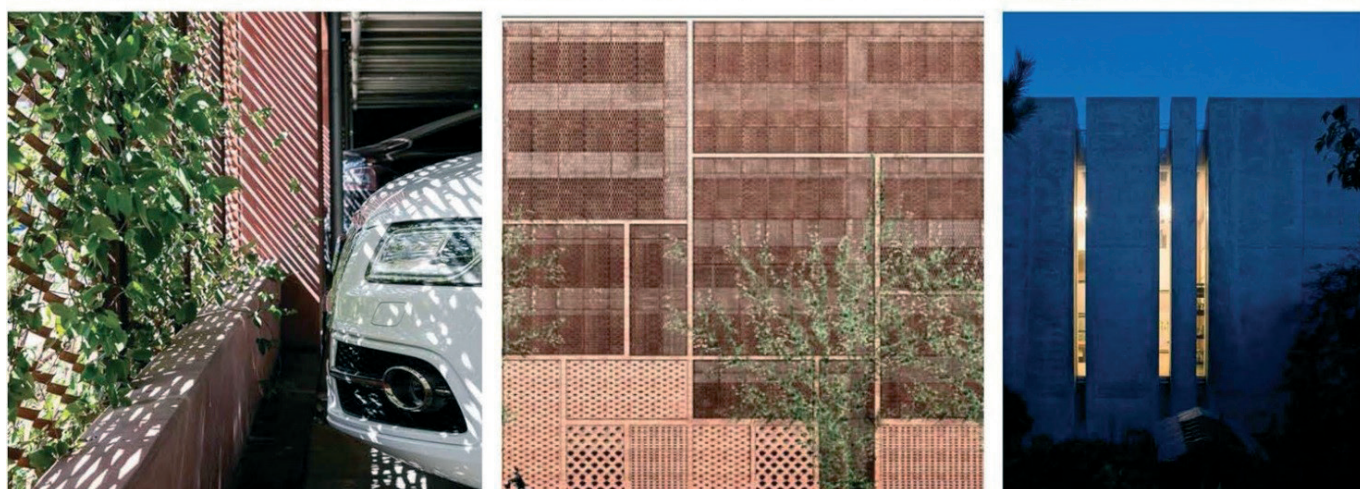
Øvrig bebyggelse i området såsom kviste, karnapper, indgangspartier og sekundær bebyggelse må udføres med en anden taghældning og andre tagmaterialer eksempelvis zinkplader, som vist på figur 23.

Skiltning

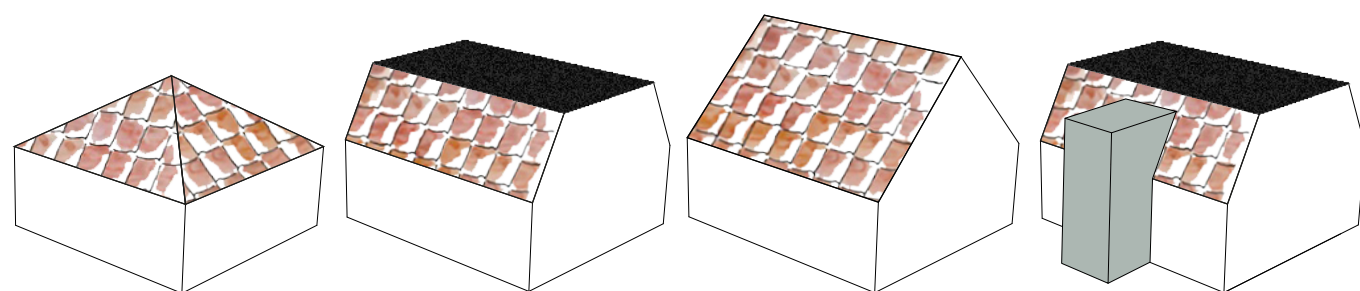
I forhold til skiltning skal lokalplanen sikre området et roligt og enkelte udtryk, som samtidigt gør det let for besøgende at finde rundt til områdets forskellige butikker og orientere sig. Lokalplanens stiller derfor klare krav til indhold, udformning og materialer på skilte i området.

Almindelig færdselsskiltning er fritaget for bestemmelserne i lokalplanen, og skal overholde gældende lovgivning i færdselsloven, privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsen. Skiltning i forbindelse med tyverisikring og hjertestartere er ligeledes fritaget for bestemmelserne.

Der tillades forskellige typer skiltning i området, som hver især har særlige krav.



Figur 21: Referencer - inspiration til udformning og beplantning af parkeringshusets facader



Figur 22: Forskellige tagformer og en facadedetalje. Set fra venstre: Pyramidetag, Københavertag, Saddeltag og front karnap.
Kilde: COWI



Figur 23: Butiksfacade med Københavertag i rødt tegl og fremspring af gavlkviste med tag i zinkplader

Pyloner

Som overordnet skiltning og markering af adgange til området, kan der opføres én hovedpylon og tre mindre pyloner med en placering som vist i princippet på kort-bilag 3.

Hovedpylonen må opføres med en maksimal højde på 18,5 meter og en maksimal bredde på 3,5 meter som vist på figur 24.

De tre mindre pyloner kan opføres med en maksimal højde på 2 meter og en maksimal bredde på 1 meter. De skal placeres med en afstand til omkringliggende veje på minimum 3 meter og må ikke være til gene for oversigtsforholdene.

Pylonerne må kun indeholde informationer, der skal hjælpe folk med at finde rundt og informere om områdets funktioner. Derudover må omfanget af logoer og skilte på pylonen ikke overstige omfanget af pylonen, som skiltet sidder på.

Drive-in skiltning

Inden for lokalplanen findes drive-in skiltning i forbindelse med den eksisterende McDonalds fastfoodrestaurant, som findes i området. Lokalplanen stiller ikke krav til drive-in skiltning, som er opstillet efter en skilteplan, der er særskilt godkendt af Ringsted Kommune. Ved etablering af anden fastfood-restaurant end den eksisterende McDonalds, skal der vedtages en ny skilteplan, som ny drive-in skiltning skal følge.

Facadeskiltning

På butiksfacader kan der monteres skilte med butikkens navn og logo udført som udskårne enkeltbogstaver som vist på figur 25.

Der må monteres ét facadeskilt pr. indgangsdør pr. butik, som skal placeres vandret over butikkens vinduer og/eller døre. Facadeskilte skal udformes og opsættes ensartet ud fra to forskellige principper afhængig af, om skiltet opføres på butiksfacade med eller uden karnapper og kviste, som illustreret på figur 26.

Facadeskilte på butiksfacader uden karnapper og gavlkviste skal gives en størrelse på maksimalt 470 x 47 cm og placeres minimum 25 cm over murkant af døre og vinduer. Facadeskilte på butiksfacader med karnapper og gavlkviste skal gives en størrelse på 200 x 80 cm, og placeres minimum 50 cm over murkant.

Der kan desuden opsættes stemningsbilleder med butikkens logo på vinduerne, men ikke produktfotos og lignende. Stemningsbillederne skal opføres i vinduets fulde størrelse som vist på figur 27.



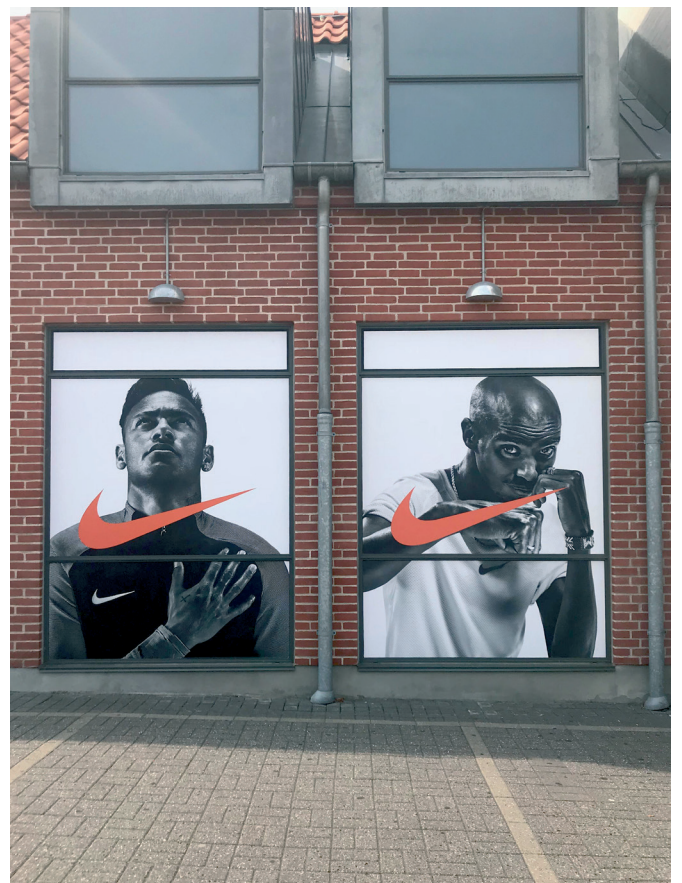
Figur 24: Illustration af udformning og dimensionering af hovedpylon



Figur 25: Eksempel på facadeskiltning med butiksnavn udført som udskårne enkeltbogstaver



Figur 26: Udformning og orientering af facadeskilte på butiksfacader henholdsvis med og uden karnapper og gavkviste



Figur 27: Eksempel på blanding af butiksvinduer med stemningsbilleder og butikkernes logo



Figur 28: Eksempel på skilt på parkeringshusets facade



Figur 29: Eksempel på udhængsskilt udført med sort smedejernsophæng



Figur 30: Eksempler på udhængsskilte, der følger brandets internationale designkoncept (SuperDry og Levi's)

Der kan på parkeringshuset facade monteres ét skilt med butikscentrets navn og logo, som illustreret på figur 28. Størrelsen på skiltet på parkeringshusets facade må ikke overstige 4 x 20 meter.

Udhængsskilte

Ind mod centergaden kan der monteres udhængsskilte med butikkens navn og logo som vist på figur 29. Skilteplade skal gives en størrelse på 70 x 73 cm og monteres på sort smedejernsophæng.

Der kan gives dispensation til andet format for udhængsskilte i de tilfælde, hvor der foreligger et internationalt designkoncept for den pågældende lejer, som vist på figur 30.

Informations- og henvisningsskilte

For at skabe bedre oplysning og samtidig styrke henvisninger til faciliteter som toiletter, hjertestarter, pengeautomat og babylounge samt eventuelle lokaliteter uden for butikscentret, kan der etableres en række henvisningsskilte. Der kan desuden opføres informationsskilte ved indgange med oversigt over området og butikkerne i centret. Informationsskiltene skal oplyses indefra, så tekstens synlighed styrkes i de mørke timer. Informations- og henvisningsskiltene skal følge samme udtryk i forhold til udformning og materialevalg som bænke, skraldespande og pullerter, som udføres i sort smedejern. Eksempler på henvisnings- og informationsskilte i sort støbejern fremgår af figur 31 og 32.

Digitale skærme

Der gives mulighed for opsætning af op til 10 digitale skærme i butikscentret med orientering mod gågadearealet, som har til hensigt at understøtte kommercielle kampagnebudskaber. De digitale skærme må ikke opsættes i grupper. Skærmene må kun bruges til at vise stillbilleder og må kun være tændt inden for butikkernes åbningstider.

Flag og markiser

Der kan opsættes et permanent flag – som et slags vartegn - på den sydlige del af butikscentrets bebyggelse samt tre permanente flagstænger ud mod Nordre Ringvej, se kortbilag 3. Derudover findes der i dag 3 midlertidige flagstænger ud mod rundkørslen ved Klosterparks Allé, som bidrager til at informere besøgende om Ringsted Outlets navn og placering. De 3 midlertidige flagstænger bibeholdes – se kortbilag 3.

Der kan desuden opsættes oprullelige markiser foran vinduer og døre, som maksimalt rækker 1,5 meter ud fra facaden.

sinkelse. Overstiger befæstelsesgraden 0,5 skal der – som nævnt ovenfor – etableres regnvandsbassiner og lignende løsninger til forsinkelse af regnvand.

Krav til belægning af stier og parkeringsarealer er angivet under afsnittet om 'Veje, stier og parkering'.

Centergaden skal belægges med betonsten suppleret med chaussesten og underinddeles i to gangarealer med et torv i midten. Underinddelingen skal markeres ved brug af forskellige typer af sten lagt i forskellige mønstre. Der skal desuden etableres regnvandsgrøfter langs gangarealerne, som skal medvirke til en visuel inddeling af centergaden.

Ned langs centergaden skal der etableres rækker af opstammede træer i støbejernsgitre og rækker af gadelygter og bænke, som placeres parallelt med rækken af træer. Som supplement til trærækkerne skal der opstilles krukke med buske og blomster, som skal bidrage til et grønt område.

Langs lokalplanområdets kant skal der etableres græsbelagte rabatter med rækker af solitære træer, som vist i princippet på kortbilag 3. Træerne skal være af arterne lind, platan, spidsløn eller lignende løvfældende arter, som er naturligt hjemmehørende på egnen.

Byinventar i form af bænke og skraldespande, der er placeret i centerområdet, skal udføres med de bærende dele i smedjern eller galvaniseret stål, som kan suppleres af andre materialer for eksempel træ til sæder og ryglæn på bænke. Øvrigt udendørs som pullerter, skilte og lignende skal udføres i sort smedjern.

Naturgasledning

Langs lokalplanområdets østlige side findes en naturgasledning med 2 x 2 meter konsekvenszone, som vist på kortbilag 3. Inden for konsekvenszonen er det ikke tilladt at opføre bebyggelse eller plante træer med dybdegående rødder, ligesom der ikke må placeres hegnsplæ i en dybde på mere end 0,6 meter. Der er i dag en sti og parkeringsareal inden for konsekvenszonen, som ikke er omfattet af ovenstående.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

Desuden skal der være etableret parkering i henhold til §§ 5.8-5.14.

Herudover skal beplantning på parkeringshusets facade etableres i henhold til § 8.2 og beplantning i lokalplanområdets kant skal etableres i henhold til § 10.5 senest i førstkommande plantesæson efter opførelse af bebyggelse.

Midlertidige flag som beskrevet i § 9.19 skal ligeledes nedtages senest når facadeskiltningen på parkeringshuset er opført, for at begrænse skiltningen i området.

Afslutningsvist er det en forudsætning for ibrugtagning af udearealer at gældende støjgrænseværdier er overholdt. Dette skal påvises ved måling eller beregning.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdets delområde A er omfattet af kommuneplanramme 1C10 "Outletbyens parkeringsplads", mens delområde B er omfattet af kommuneplanramme 1C9 "Outletbyen". Begge rammer er lokaliseret i plandistrikt: Ringsted Bymidte.

Rammerne er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 290, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som ses i afsnittet "Kommuneplantillæg nr. 3".

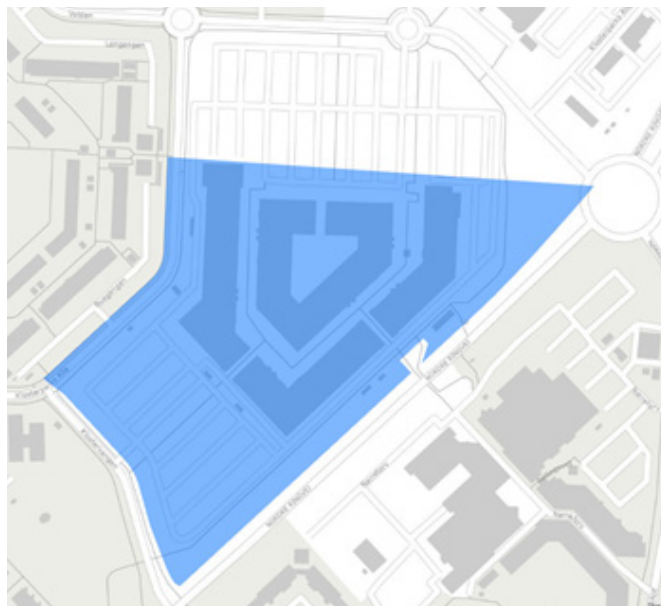
Herudover er der en række retningslinjer i kommuneplanen, som har relevans for Lokalplan 290. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed. Disse ses under afsnittet "Kommuneplanens retningslinjer"

Kommuneplantillæg nr. 3

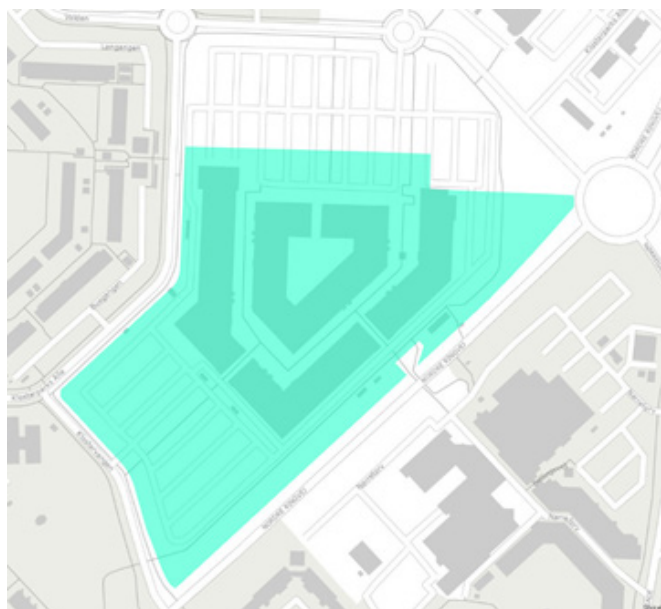
1C9 "Outletbyen" - ny rammeafgrænsning

Rammeafgrænsningen af rammeområde 1C9 ændres idet der er behov for at flytte et område fra 1C10 til 1C9, der skal anvendes til butiksformål. Med denne ændring indeholder rammeområde 1C9 detailhandelsdelen af Outletcentret, og 1C10 parkeringsarealerne og parke- ringshuset til Outletcentret.

Den nye ramme vil fortsat have følgende indhold	
Plannummer	1C9
Plannavn	Outletbyen
Plandistrikt	Ringsted Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde og butikker
Anvendelse specifik	Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	20 m



Afgrænsningen af rammeområde 1C9 før ændring.



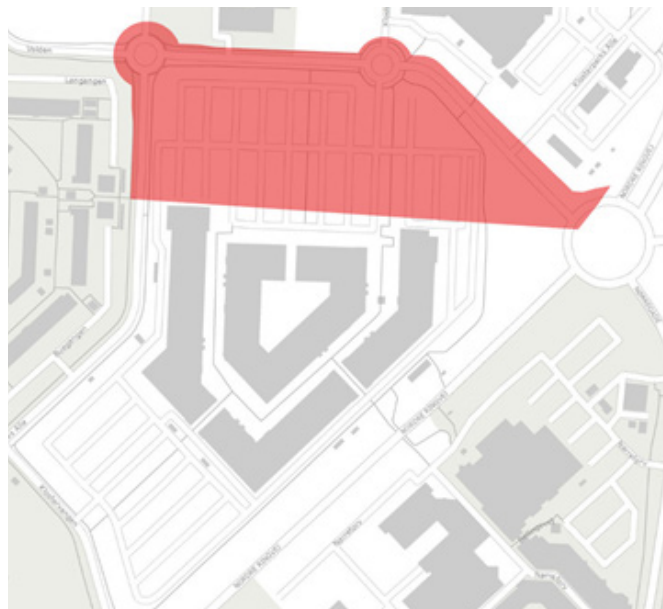
Afgrænsningen af det nye rammeområde 1C9.

1C10 "Outletbyens parkeringsplads" - ny ramme og rammeafgrænsning

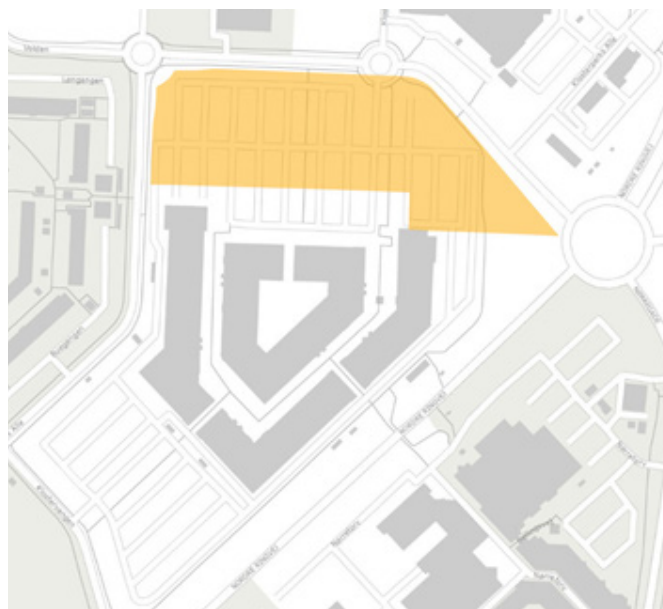
Rammeafgrænsningen af rammeområde 1C9 ændres idet der er behov for at flytte et område fra 1C10 til 1C9, der skal anvendes til butiksmål. Med denne ændring indeholder rammeområde 1C9 detailhandelsdelen af Outletcentret, og 1C10 parkeringsarealerne og parke-ringshuset til Outletcentret.

Udover ændringen i afgrænsningen af rammeområderne, ændres rammebestemmelserne for rammeområde 1C10 også. Bebyggelsesprocenten ændres fra 90 % til 175 % og antallet af etager ændres fra 5 til 6.

Den nye ramme får følgende indhold	
Plannummer	1C10
Plannavn	Outletbyens parkeringsplads
Plandistrikt	Ringsted Bymidte
Anvendelse generelt	Centerområde og butikker
Anvendelse specifik	Bymidte
Anvendelse konkret	Parkeringsareal
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	175 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maks. antal etager	6 etager
Maks. bygningshøjde	20 m



Afgrænsningen af rammeområde 1C10 før ændring.



Afgrænsningen af det nye rammeområde 1C10.

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplan 290 er omfattet af kommunens retningslinjer vedrørende rammer for lokalplanlægningen, parkeringsnorm, klimatilpasning, detailhandel og arkitektur. I det følgende fremgår de retningslinjer, som har relevans for Lokalplan 290.

Retningslinjerne for arkitektur er indeholdt i de generelle rammebestemmelser i forbindelse med lokalplanlægning, som også indeholder relevante bestemmelser vedrørende friarealer og klimatilpasning.

Retningslinje - Generelle rammer for lokalplanlægningen

Kommuneplanens retningslinje "Generelle rammer for lokalplanlægningen" indeholder en definition af centerområder. Den del af definitionen, som vedrører Lokalplan 290 er gengivet herunder:

"Målet er at skabe et levende og mangfoldigt byliv. Der kan kun etableres erhverv i miljøklasse 1. Der kan desuden i disse områder indpasses f.eks. offentlige institutioner, cafeer, restauranter, hoteller, kulturelle institutioner, kontor, service og liberale erhverv. Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger skal overholdes i forhold til omgivelserne. Bebyggelsen kan udformes med blandet anvendelse i den enkelte bygning f.eks. boliger i de øverste etager, detailhandel medvidere i stueetagen og kontorer i midten. Fordelingen mellem bolig og erhverv kan være forskellig fra bygning til bygning. I en del af Ringsted bys bymidte skal de aktiviteter, der placeres i stueetagen, have åbent i butikernes almindelige åbningstid".

Lokalplan 290 er desuden omfattet af følgende retningslinjer:

Generelle rammebestemmelser

- Anlæg af trafikveje, stier med mere skal beskrives og indarbejdes i lokalplanlægningen.
- Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger skal overholdes i forhold til veje, jernbaner og erhvervsvirksomheder.
- Ved lokalplanlægning skal beplantning hjemmehørende i Ringsted Kommune i henhold til Beplantningsoversigten anvendes.
- I forbindelse med nyt byggeri skal de gældende befæstelsesgrader i henhold til Spildevandsplanen overholdes.
- Ved tagudskiftning eller etablering af tage i Ringsted historiske bymidte må der kun anvendes røde teglsten i samme farve som traditionelle røde vingetegl.
- Ved tagudskiftning eller etablering af tage i Ringsted vest må der kun anvendes tagsten i samme røde farve som traditionelle røde vingetegl.
- Maksimalt 30 % af tagfladen på røde tage i Ringsted

historiske bymidte og Ringsted vest må anvendes til vinduer, kviste, solceller eller andet.

- Inddækninger til vinduer, kviste og andet i røde tage i Ringsted historiske bymidte og Ringsted skal udføres i farver, der gør inddækningerne mindst synlige.
- Der kan etableres både kviste og ovenlysvinduer i eksisterende tage.
- Ved etablering af kviste i eksisterende tage skal kvistene følge det enkelte fag i den nærmeste etage og placeres symmetrisk.
- Ved etablering af ovenlysvinduer i eksisterende tage skal disse placeres symmetrisk.
- Der må kun placeres en række vinduer / kviste på den side af eksisterende tage, der vender ud mod gaden.
- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- Der må ikke anvendes glaserede tegl på bygninger med mindre end 3 fulde etager.

Friarealer

- I forbindelse med detailplanlægning af nye områder skal der udlægges friareal svarende til: Bymidten 10 %.
- I bymidten kan tagterrasser, altaner over 3 m², grønne områder etableret oven på parkeringskældre og gårdarealer indgå i beregningen af friareal. Ethvert friareal skal indeholde mulighed for ophold i solen i løbet af dagen i sommerhalvåret.
- Friarealer kan indeholde forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne skal anlægges med en hældning på 1:5.

Klimatilpasning

- Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord.
- Der skal i anlægsprojekter til nyt byggeri tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Retningslinje - Parkeringsnorm

Erhverv

- Udvalgswarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 40 m² bruttoetageareal
- Serviceerhverv: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal
- Kontorer: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal
- Restauranter: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetagearealpladser

Handicapparkeringspladser

- I forbindelse med større parkeringsarealer til offentlig parkering eller som samlet parkering for en boligbebyggelse skal 5 % af parkeringspladserne etableres som handicapparkeringspladser - heraf skal 1 % kunne anvendes af handicapbus.

Cykelparkeringsnorm

- Erhverv skal vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Retningslinje - Klimatilpasning

- Ved planlægning af erhvervsområder og byområder skal der i lokalplaner indarbejdes mulighed for opstuvning af vand ved skybrudsregn på befæstede arealer.

Retningslinjer - Detailhandel

- Ringsted bymidte kan indeholde dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, kulturelle institutioner, offentlig service, privat service og oplevelsesområder.
- Stueetagen i rammeområderne 1C1, 1C2 og 1C3 må kun anvendes til butikker eller andre funktioner, der har åbent for offentligheden i den almindelige, daglige åbningstid.
- I rammeområde 1C1 og 1C2 kan der etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 3.900 m² og for udvalgsvarebutikker på 2.000 m².
- Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 123.500 m² i bymidten. Der er anvendt 63.100 m².
- Der må ikke etableres dagligvarebutikker i rammeområde 1C1 og Ringsted Outlet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 137 "Factory Outlet og institution i Klosterparken", som udlægger området til detailhandel med udvalgsvarer samt administration, serviceerhverv, kulturelle funktioner og lignende offentlige formål, fritidsformål, kommercielle forlystelser og lignende.

Lokalplan nr. 137 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende Lokalplan 290. Delområde B i lokalplan nr. 137, der er udlagt til offentlige formål (institution med videre.), ændres ikke med Lokalplan 290.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af lokalplan nr. 180 "Grønne områder, institution og boligområde i Klosterparken", som aflyser lokalplan nr. 137's bestemmelse vedrørende oprettelse af bydelslaug.

Lokalplan nr. 180 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende Lokalplan 290.

Detailhandel

Jævnfør Planlovens § 16, stk. 5, skal lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver i alt mulighed for 22.000 m² bruttoetageareal til udvalgsvarebutikker inklusiv eksisterende udvalgsvarebutikker. Der er ved lokalplanens vedtagelse registreret 12.000 m² bruttoetageareal detailhandel inden for området, så det bliver med lokalplanen muligt at etablere yderligere 10.000 m² detailhandel. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m².

Ny bebyggelse til detailhandel vil kunne øge kundestrømmen til området og derved bidrage positivt til bymiljøet i og ved området. Besøgstallet i Ringsted Outlet er steget i de senere år, og der forventes fortsat vækst. Der er gennemført beregninger med udgangspunkt i udviklingen i strukturelle forhold, konkurrenceforhold, trafikale forhold og udbygningen af Ringsted Outlet, det vil sige med udgangspunkt i befolknings- og forbrugsudviklingen, nethandlen og Ringsted Outlets markedsandel i forhold til de konkurrerende regionale udbudspunkter, samt samspillet mellem eksisterende butikker og nye butikker i Ringsted Outlet. Det vurderes, at antallet af besøgende i Ringsted Outlet inklusiv udbygningen i perioden 2018-2030 vil kunne stige med knap 50 %. På den baggrund vurderes det, at ny bebyggelse til detailhandel vil have en positiv indvirkning på bylivet og bymiljøet i lokalplanområdet og de tilstødende områder med detailhandel og kundeorienterede erhverv.

Ringsted Outlet ligger jævnfør kommuneplanens retningslinjer inden for den afgrænsede bymidte. Den nye detailhandel vil påvirke det eksisterende handelsliv. Det vurderes, at den nye detailhandel vil indgå i synergi med den eksisterende detailhandel og samlet set styrke detailhandlen og handelslivet i Ringsted.

Outletshopping adskiller sig fra den almindelige detailhandel ved fortrinsvist at sælge overskudsproduktion og restvarer fra tidligere kollektioner, som tidligere er solgt i den almindelige detailhandel. Detailhandlen i Ringsted Outlet er karakteriseret ved, at der f.eks. sjældent forefindes fuldt sortiment i alle størrelser, og at varerne adskiller sig fra de nyeste og sæsonaktuelle varer, der sælges i bymidten og øvrige traditionelle butikcentre. Forskellen mellem Ringsted Outlet og den øvrige del af Ringsted bymidte kommer også til udtryk ved, at der ikke findes

traditionelle bymidtefunktioner som supermarkeder, posthuse, apoteker og lignende i Ringsted Outlet. Ifølge Ringsted Outlets egne opgørelser udgør lokale borgere kun godt 10 % af de besøgende i Ringsted Outlet, mens den resterende del af de besøgende fortrinsvist udgøres af borgere fra det øvrige Sjælland og til dels Fyn, Jylland og i mindre grad udenlandske turister.

Den nye detailhandel forventes at hente en del af kunderne fra den eksisterende detailhandel i Ringsted Outlet, eftersom der vil være et sammenfald mellem varegrupperne i de eksisterende outletbutikker og de nye outletbutikker. Det vurderes, at den nye detailhandel kun vil hente en begrænset del af omsætningen fra den øvrige, almindelige detailhandel i Ringsted, da outletshopping adskiller sig fra den almindelige detailhandel, og da der er tale om udbygning af et eksisterende outletcenter. Der vil således fortsat være en klar rollefordeling mellem Ringsted Outlet og den øvrige del af bymidten med almindelig detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner. Den nye detailhandel forventes derfor at hente en væsentlig del af sine kunder fra et større, regionalt opland bestående af store dele af Sjælland.

Lokalplanlægningen for en udvidelse af Ringsted Outlet vurderes samlet set at styrke Ringsted bymidte og Ringsted som regional handelsby. Det vurderes desuden, at udvidelsen vil fremme et varieret butiksudbud i et område med god tilgængelighed for alle trafikarter, og bidrage til et velfungerende marked med en effektiv butiksstruktur.

Ved etablering af yderligere detailhandel i området, er det sandsynligt, at den samlede trafikmængde i lokalplanområdet samt til og fra lokalplanområdet øges. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for hvordan lokalplanområdet skal betjenes trafikalt under hensyntagen til trafikafviklingen. Påvirkning af trafikale forhold er nærmere beskrevet i afsnittet Trafikale forhold og uddybes yderligere i miljøvurderingen.

Kvalitetsprogram

Der er i 2005 udarbejdet kvalitetsprogram for Klosterparken. Kvalitetsprogrammet beskriver intentionerne for arkitektur og landskab, vej- og stisystemer, bebyggelsens karakter, byinventar mm. Det er hensigten, at en række vigtige byelementer fra den gamle bykerne skal gå igen i det nye bymidteområde i Klosterparken, så der skabes en visuel sammenhæng. Det gælder f.eks. de røde mure, røde tegltage og byinventar i form af bænkke, blomsterkummer og pullerter.

Der tages i nærværende lokalplan højde for kvalitetsprogrammets retningslinje om at skabe visuel sammenhæng

med den gamle bykerne ved at fastlægge bestemmelser om brug af rød tegl som hovedelement i butikscentrets facader og som en del af taget samt ved at stille krav til byinventarets materialer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har god adgang til det overordnede vejnet. Der er eksisterende vejadgang fra rundkørsel på Klosterparks Allé og fra T-kryds på Klostervangen. Lokalplanområdet grænser med øst op til Nordre Ringvej, som blandt andet leder ud til Vestmotorvejen nord for området.

Med udvidelsen af Ringsted Outlet forventes trafikbelastningen at stige. Der er foretaget kapacitetsberegninger med udgangspunkt i en stigning på 35 %. Stigningen i trafikken på 35% er baseret på en vurdering af, at der vil være mere end én person i hver bil. Stigningen forventes at have marginal betydning for trafikafviklingen på de tilstødende veje, dog med undtagelse af Kaserne Parkvej, hvor den øgede trafikmængde på sigt kan udfordre kapaciteten i spidsperioder. Der redegøres nærmere for dette i "*Miljøvurdering af Lokalplan 290 for Ringsted Outlet*" og miljøkonsekvensrapporten "*Udvidelse af Ringsted Outlet*".

Der er i dag 872 parkeringspladser ved Ringsted Outlet. Med omdannelse af området, som blandt andet omfatter etablering af parkeringshus, øges antallet af parkeringspladser inden for området til 1.225.

Fra lokalplanområdet er der adgang til kollektiv trafik i form af bus med stop lige uden for lokalplanområdet fra både Nordre Ringvej, Klosterparks Allé og Klostervangen. Der er fra lokalplanområdet gode stiforbindelser til nærområdet, og en dobbeltrettet cykel- og gangsti forbinder området med Ringsted Bymidte blandt andet via tunnel under Nordre Ringvej.

Vejlovgivningen

Ændring af kryds og overkørsler til kommuneveje kræver Ringsted Kommunes tilladelse som vejmyndighed.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-områder, habitatområderne '*Allindelille Fredskov*' og '*Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen*', ligger henholdsvis ca. 6,5 km nord for lokalplanområdet og 6,5 km syd for lokalplanområdet. Alene på grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området med en udvidelse af centret hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-områderne.

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. Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der inden for lokalplanområdet findes bilag IV-arter. Den nærmeste registrering er spidssnudet frø, som findes i området omkring Ringsted Å, cirka 800 meter sydvest for lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arternes yngle- og rasteområder.

Naturbeskyttelsesloven

Der findes ingen beskyttede naturtyper (§ 3-områder) inden for lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Nærmeste beskyttede område er åbeskyttelseslinjen omkring Ringsted Å, som findes ca. 500 meter sydvest for lokalplanområdet. Lokalplanens realisering vil ikke påvirke området.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et 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. For håndtering af regnvand inden for området, se afsnittet vedrørende spildevand.

Anvendelsen af området til centerformål vurderes ikke at være grundvandsstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegørelse i kommuneplanen og "*Miljøvurdering af Lokalplan 290 for Ringsted Outlet*" samt miljøøkonsekvensrapporten "*Udvidelse af Ringsted Outlet*".

National naturgasledning

Et mindre areal i den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for konsekvenszonen for national naturgasledning, som går igennem Ringsted Kommune langs med Vestmotorvejen. Konsekvenszonen udgør en 2x200 meter zone omkring naturgasledningen, inden for hvilken der ikke må opføres bebyggelse eller indrettes arealet til ophold og parkering, jævnfør kortbilag 3.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand A/S.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan og er udlagt som separatkloakeret. Regnvand føres til regnvandsledninger i Klosterparks Allé, hvorfra det føres til regnvandsbassin beliggende nær motorvejen. Der er i løsningen for udformning af ubebyggede arealer indarbejdet mulighed for lokal forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet via regnvandsbassiner.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Forsyning.

Elforsyning

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

Affaldshåndtering

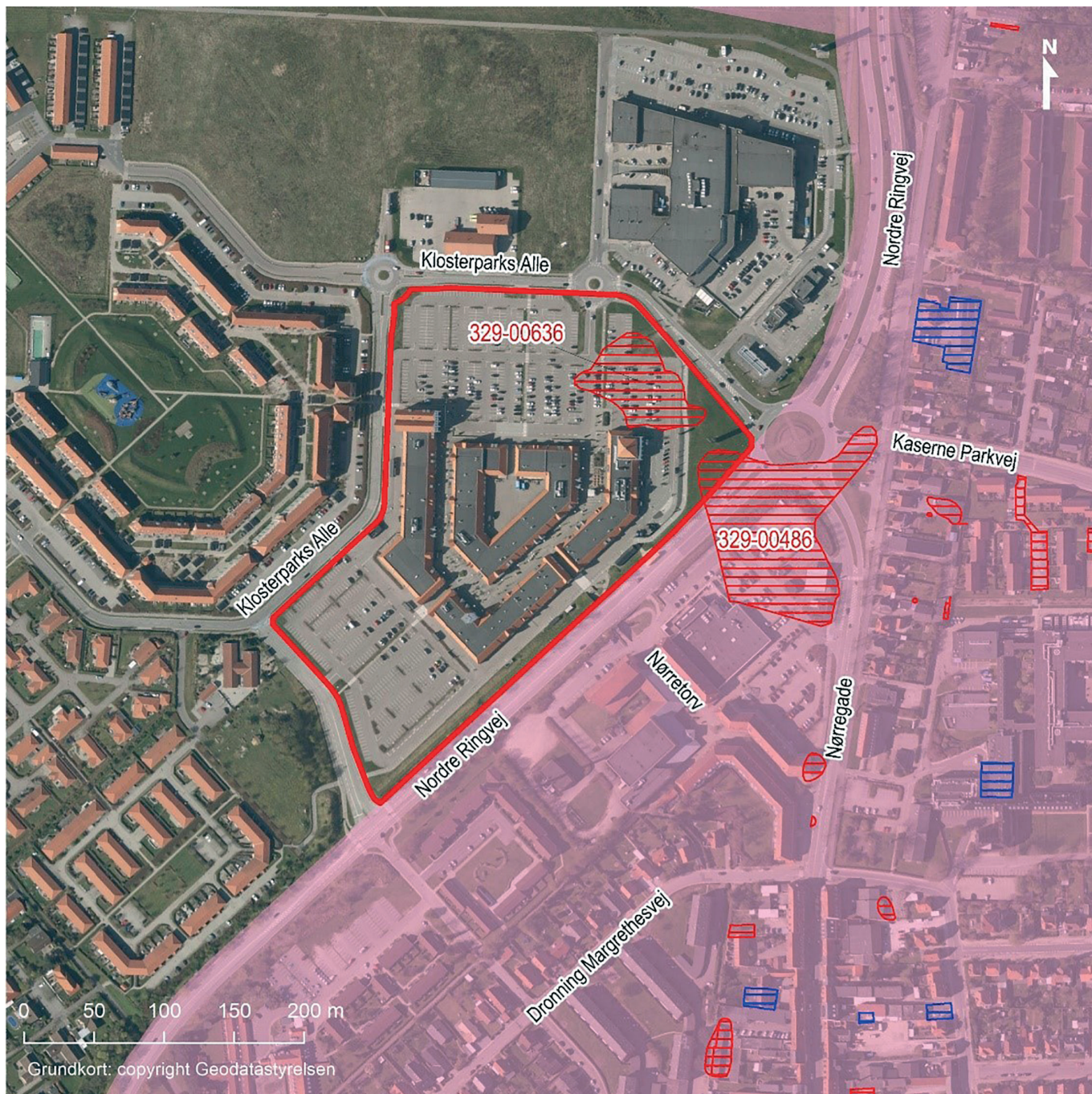
Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet findes to afgrænsede arealer, der er registreret som forurenet på vidensniveau V2 – se figur 33. Når et areal er kortlagt på vidensniveau V2 betyder det, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger hen på, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Forureningen inden for området stammer fra hhv. slagger og andet affald samt fra forurening fra en tidligere tankstation. Forureningerne er ikke til hinder for den planlagte anvendelse af planområdet.

NB: Området er ikke områdeklassificeret. Lokalplanområdet er i 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.

Størstedelen af projektområdet er ikke kortlagt eller områdeklassificeret efter jordforureningslovens bestemmelser. Som udgangspunkt er jorden ikke forurenet i områder, der ikke er kortlagt eller områdeklassificeret. I udgangspunktet er områder der ligger i byzone områdeklassificeret. Projektområdet ligger i byzone men er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Baggrunden er, at Ringsted Outlet er et relativt nyt byområde, hvor der historisk ikke er grundlag for at mistænke jorden som muligt forurenet. Før Ringsted Outlet blev etableret, blev



 Lokalplan 290

 Jordforurening V1

 Områdeklassificeret

 Jordforurening V2

Figur 33: Jordforurening



Figur 34: Støjkortlægning for området. Grøn farve: 58-63dB. Rødfarve: 63-68 dB. Kilde: Ringsted Kommune

arealerne enten anvendt til landbrug eller lå ubenyttet hen. Overordnet forventes det derfor ikke at projektområdet er forurenet.

Inden for projektområdet findes dog to arealer, hvor der er kendt jordforurening. Begge er kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at der er dokumenteret jordforurening indenfor arealerne. Arealerne er vist på figur 33. Forureningen stammer henholdsvis fra slagger og andet affald samt fra en tidligere Q8 servicestation. Jorden herfra skal håndteres efter gældende regler i jordforureningsloven.

Ringsted Kommune har ikke kendskab til, at der i den øvrige del af lokalplanområdet har foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening.

Miljøbeskyttelse (forureningspå-virkning)

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. 300 meter syd for Vestmotorvejen og langs Nordre Ringvej, hvilket giver anledning til støj. Der er på baggrund af støjberegninger for området udarbejdet et kort – se figur 34 – som viser støjbelastningen i området. Størstedelen af området er støjbelastet med 58- 63 dB. For en mindre del af lokalplanområdet ligger støjbelastningen mellem 63 og 68 dB.

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, at der for liberale erhverv skal sikres et støjniveau under 63 dB – for butikserhverv kan der dog i nogle tilfælde støjes op til 68 dB. Området vil derfor ikke blive påvirket af støj over de tilladte grænseværdier.

Opførelse af nyt byggeri inden for lokalplanområdet kan desuden virke som støjskærm for opholds- og gangarealer og dermed bidrage til at nedbringe støjpåvirkningen fra Vestmotorvejen.

Kulturværdier

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

Museumsloven

Området kan være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelse af jordarbejder bør gives meddelelse til Museum Vestsjælland, så der kan ske eventuel standsning af arbejdet i henhold til § 27 i museumsloven.

Der er indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til museumsloven. Museum Vestsjælland udtaler, at der ikke længere er arkæologiske interesser på arealerne.

Servitutter

Private servitutter (det vil sige pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (det vil sige servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (det vil sige servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen, men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherrer skal forud for bygge- og anlægsarbejder sikre sig overblik over relevante tinglyste servitutter.

Lokalplanen aflyser ingen private tilstandsservitutter. Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet på matr.nr. 15z, Klosteret, Ringsted Jorder:

Dato/løbenr.: 11.11.1111-912708-26

Tekst: Fortidsminder er forbeholdt det offentlige. Findes ikke i akten.

Indhold: Oldtidsminder og danefæ forbeholdes det offentlige. Tinglyst servitutstiftende i forbindelse med en ejendomshandel.

Bemærkninger: Museumsloven indeholder i dag de samme bestemmelser.

Dato/løbenr.: 09.05.1972-2788-26

Tekst: Dok om adgangs begrænsning

Indhold: Forbud mod etablering af adgang fra Nordre Ringvej.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet og Ringsted Kommune.

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 29.05.1972-3971

Tekst: Dok om byggelinjer mv.

Indhold: Byggelinjer på 24 meter fra vejskel mod Nordre Ringvej. Vejbyggelinjerne er indtegnet på kortbilag 2.

Påtaleberettiget: Ringsted Kommune.

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 11.09.1986-16247-26

Tekst: Dok. om naturgas/anlæg mv.

Indhold: Naturgasledning langs skel mod Nordre Ringvej. Servitutbælte på 2x2 meter fra ledningsmidte, hvor der ikke må graves, bores mv. indenfor areal pålagt bygge-linje jf. ovenstående. Påtaleberettiget: Ledningsejer er Naturgas Sjælland (nu Dansk Gas Distribution).

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 18.06.2002-13035-26

Tekst: Dok om trækrør-, vand- og fjernvarmledninger mv.

Indhold: Vedrører ledninger, trækrør, vand- og fjernvarmeledninger fra Klosterparks Alle til Nordre Ringvej. Umiddelbart ned langs de sydvestlige bygninger. Servitutbælte på 2 meter på hver side af fjernvarmeledning. Påtaleberettiget: Ringsted Kommune.

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato(løbenr.: 12.11.2007-22226-26

Tekst: Dok om kabler og evt. transformerstation Ej til hinder for prioritering.

Indhold: Vedrører 0,4 kV og 10 kV kabelsystemer samt signalkabler/rør samt 10 kV transformerstation alle placeret indenfor bygningsområdet.

Påtaleberettiget: SEAS NVE Net A/S.

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 27.08.2008-12297-26

Tekst: Dekl. om fælles vej- og stiarealer mv.

Indhold: Vedrører private stier og fællesveje på matr. nr. 15z. Aftale om at veje og stier inden for området er offentligt tilgængelige.

Påtaleberettiget: Ringsted Kommune

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 13.02.2015-1006090110

Tekst: Skilteaftale

Indhold: Skilteaftale mellem Ringsted Outlet Center og McDonald's Danmark. Aftalen indeholder bestemmelser for opsætning af McDonald's skilte i Ringsted Outlet.

Påtaleberettiget: McDonald's Danmark

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 19.02.2015-1006122036

Tekst: Lejekontrakt

Indhold: Vedrører lejekontrakt mellem Ringsted Outlet Center og McDonald's Danmark

Påtaleberettiget: McDonald's Danmark

Bemærkninger: Aflyses ikke med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 24.04.2015-1006313627

Tekst: Deklaration om teleledninger

Indhold: Vedrører teleledninger anlagt i vejareal med servitutbælte på 0,5 meter. I henhold til servitutrids vedrører servitutten ikke matr.nr. 15z.

Påtaleberettiget: Ringsted Antenneforening

Bemærkninger: Servitutten vedrører ikke matr.nr. 15z.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan 290 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) – LBK nr. 1225 af 25.10.2018 med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport.

Ringsted Kommune har på baggrund af en screening truffet afgørelse om, at lokalplanen er miljøvurderingspligtig efter miljøvurderingsloven. Lokalplanen skal miljøvurderes, da den kan medføre ændrede forhold, som ikke på forhånd kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er blandt andet ændrede trafikforhold, øget støj og visuelle påvirkninger, som skal undersøges.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens punkt 10b i bilag 2 i miljøvurderingsloven. Projektet er samtidig sammenfaldende i tid og areal med lokalplanen og mange af de samme miljøpåvirkninger for plan og projekt kan derfor forventes. Ringsted Outlet har derfor ansøgt om at udarbejde en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM).

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:

- muliggøre opretholdelse og udvidelse af Ringsted Outlet,
- muliggøre etablering af et parkeringshus,
- sikre, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende bebyggede miljø ved fastlæggelse af principper for bygningernes placering, højde og udformning.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 15z Klosteret, Ringsted Jorder, samt alle parceller, der efter den 22. november 2018 udstykkes fra ejendommen.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde A må kun anvendes til parkeringshus og parkeringsareal samt tekniske anlæg.

3.2

Delområde B's primære anvendelse må kun være til detailhandel med udvalgsvarebutikker og administration.

3.3

Delområde B's sekundære anvendelse må kun være servicehverv såsom restaurant, frisør og turistrelaterede funktioner med fokus på salg af produkter samt parkering og tekniske anlæg.

3.4

Inden for lokalplanområdet må det samlede bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker ikke overstige 22.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m².

3.5

Der må ikke etableres dagligvarebutikker inden for lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

§ 5 Infrastruktur

Veje og overkørsler

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Klosterparks Allé og Klostervangen ad eksisterende overkørsler, som vist på kortbilag 3.

5.2

Der må ikke etableres yderligere overkørsler til området.

5.3

Der er tinglyst vejbyggelinje mod Nordre Ringvej 24 meter fra vejskel, jf. kortbilag 3, som skal respekteres.

5.4

Vejarealer skal udføres i asfalt og markeres med kantsten.

5.5

Nye adgange og udvidelse af eksisterende adgange til offentlig veje og stier må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.

Stier

5.5

Der skal sikres adgang til området for fodgængere fra omkringliggende veje via fortov og der skal etableres fodgængerfelter de steder, hvor fortovene krydser et kørebaneareal. Ved eventuelle terrænforskelle/niveauspring skal fodgængerforbindelser sikres via ramper eller trapper.

Fortovsbelægning skal udføres i betonsten i grå nuancer.

5.6

Alle stier og fortov skal være offentligt tilgængelige og udføres som handicapvenlige og tilgængelige for gangbesværede i henhold til Bygningsreglementet.

5.7

Den eksisterende cykel- og gangsti, a-a, som vist på kortbilag 3, skal bibeholdes.

Parkering

5.8

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå i lokalplanområdet.

5.9

Der skal inden for lokalplanområdet udlægges parkeringsarealer svarende til 1.225 parkeringspladser.

Minimum 5 % af parkeringspladserne skal udføres som handicapplads til almindelig bil, og heraf skal minimum 1 % af parkeringspladserne udføres som handicapplads til handicapbus. Handicappladser skal placeres på det sydlige parkeringsareal i nærheden af butikscentrrets indgang som vist på kortbilag 3.

Minimum 10 parkeringspladser skal udføres som parkering til elbiler med mulighed for opladning.

5.10

Parkeringspladser skal udlægges som parkering på terræn eller i parkeringshus i byggefelt 1, jævnfør kortbilag 3 og § 7.2.

Af hensyn til tilgængelighed for gangbesværede og handicappede skal der fra det nordlige parkeringsareal sikres adgang til butikscentret fra parkeringspladserne på terræn via ramper og trapper. Tilsvarende skal der fra parkeringshuset sikres adgang til terræn via elevator og trapper.

Rampebelægning skal udføres i betonsten i grå nuancer.

5.11

Parkeringsarealer på terræn skal belægges med asfalt, og parkeringsbåse skal optegnes med hvide streger.

Parkeringsarealer på terræn skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 parkeringspladser eller opbrydes i mindre parkeringsarealer med maksimalt 30 pladser omkranset med bøgepur eller blomstrende buske med en maksimal højde på 1 meter. Beplantning skal placeres minimum 30 cm fra kant af vej- og parkeringsarealer og kan suppleres af hegn på maksimalt 1 meter som vist på figur 3.

5.12

Træer på parkeringsarealer skal være af arterne lind, platan eller spidsløn.

5.13

Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal

Heraf skal minimum en tredjedel etableres som overdækket cykelparkering.

Antal af cykelparkeringspladser regnes på grundlag af etageareal.

5.14

Cykelparkering skal placeres i tilknytning til alle indgange til området, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Elledninger må kun udføres som jordkabler.

6.2

Udluftningskanaler, ventilationsafkast og øvrige tekniske anlæg til brug for områdets drift og forsyning må placeres på tag og skal holdes inden for den i § 7 fastsatte maksimale bygningshøjde.

Anlæg større end 6 m² skal afskærmes.

Belysning

6.3

Vej-, sti- og parkeringsbelysning skal etableres med lamper med en maksimal lyspunktshøjde på 4,2 meter opsat i lige rækker langs fortov og omkring parkeringslommer med en ens indbyrdes afstand på 10-20 meter og i øvrigt udført efter samme princip, som nævnt i lokalplanens redegørelse.

6.4

Der kan etableres facadebelysning til visning af indgange, skiltning samt bygningsdetaljer. Armaturet skal være simpelt i design uden udsmykning, udføres i galvaniseret stål og opsættes som punktbelysning.

6.5

I forbindelse med varegård kan der etableres spotbelysning. Armaturer skal være i simpelt design uden udsmykning, udføres i galvaniseret stål og placeres diskret på bygningerne. Belysningen skal være rettet mod arbejdsområdet og må kun oplyse selve dette område. Lysene skal styres af bevægelsessensorer.

6.6

Ved alle typer belysning i området (med undtagelse af belysning i henhold til § 6.5) skal lyskilden være 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.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet.

7.2

Sekundær bebyggelse som skure, overdækning til cykelparkering, affald, oplag og lignende kan placeres uden for byggefeltet, dog med en afstand på minimum 2,5 meter til vejskel. Den sekundære bebyggelses placering skal desuden respektere vejbyggeelinjerne mod Nordre Ringvej, jævnfør § 5.3. Jævnfør endvidere § 10.10 i forhold til hegning ved affaldsanlæg.

7.3

Sekundær bebyggelse må gives en maksimal højde på 1 etage og 3 meter.

Delområde A

7.4

Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175.

7.5

Inden for byggefelt 1 må der opføres et parkeringshus i maksimalt 6 etager og i en højde, som ikke overstiger 20 meter målt fra naturligt terræn, jævnfør kortbilag 4.

Delområde B

7.6

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

7.7

Inden for byggefelt 2 må der opføres bebyggelse i op til 2 etager og i en højde, som ikke overstiger 11 meter målt fra naturligt terræn, jævnfør kortbilag 4.

7.8

Inden for byggefelt 3 må der opføres bebyggelse i op til 2 etager og i en højde på maksimalt 20 meter målt fra naturligt terræn, jævnfør kortbilag 4.

7.9

Inden for byggefelt 4 kan der opføres én bygning i 1 etage og i en højde, som ikke overstiger 5 meter målt fra naturligt terræn, jævnfør kortbilag 4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Principper for udformning af facader og tage er illustreret i redegørelsen

Facader

Delområde A

8.1

Parkeringshusets sydvendte facade, som er orienteret imod centerbebyggelsen, skal udføres i tegl og fremstå med pudset eller vandskuret overflade malet i antracit-grå.

8.2

Parkeringshusets nord- og østvendte facader skal fremstå skiftevis med fag af henholdsvis blank mur i røde tegl og fag af stållameller, som beplantes med vedbend suppleret med almindelig vildvin. De enkelte fag skal være 2-5 meter brede.

8.3

Parkeringshusets vestvendte facade, som vender imod boligbebyggelse, skal udføres som en lukket konstruktion og udformes som beskrevet i § 8.2.

Delområde B

8.4

Butikscentrets bygninger inden for byggefelt 2 skal have et sammenhængende facadeforløb med opbrud i form af karnapper og gavlkviste.

8.5

Facader og gavle på butikscentret i byggefelt 2 skal fremstå med en variation af blank mur i røde tegl samt pudsede og malede facader for at fremhæve, at bebyggelsen er sammensat af en række individuelle butikker. Tilstødende butikkers facader må ikke have samme farve.

8.6

Vinduer og døre i butikscentrets bygninger i byggefelt 2 og 3 skal i stueetagen etableres fra naturligt terræn med udgangspunkt i eksisterende koter, jf. kortbilag 4, og udføres med en fast højde på 2,3 meter. Undtaget herfra er vinduespartier i karnapper, som skal etableres i fuld facadehøjde, og kan opspores horisontalt. Vinduer i stueetagen skal udføres med tre fag.

8.7

Indgangspartier i butikscentrets bygninger i byggefelt 2 og 3 må maksimalt have en højde på 4,75 meter målt fra naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter, jævnfør kortbilag 4.

8.8

Vinduer og indgangspartier i butikscentrets bygninger i byggefelt 2 og 3 skal fremstå i glas med ramme i hvid, antracitgrå eller aluminium. Glas skal være klart glas, som ikke er reflekterende.

8.9

Facader på bebyggelsen inden for byggefelt 3 skal fremstå med blank mur i rød tegl, pudset mur eller i glas, stål, metal, træ eller komposit.

8.10

Facader på bebyggelsen i byggefelt 4 skal udføres i glas som det primære materiale suppleret med stål, metal, træ eller komposit.

8.11

Facader på sekundær bebyggelse skal fremstå i træ i brune eller sorte nuancer eller som ubehandlet træ.

Farver

8.12

Teglsten skal fremstå i farven rød, som afspejler eksisterende bygninger.

8.13

Pudsede, malede og vandskurede mure skal udføres i støvede farvenuancer i jordfarveskalaen som vist på figur 14.

Facader på den enkelte bygningsfacade skal være ensfarvet. Enkelte arkitektoniske elementer kan farves i andre farver.

Tage

Delområde A

8.14

Ved udnyttelse af den øverste etage til parkeringsdæk, skal dækket udføres i asfalt eller beton.

Delområde B

8.15

Tage på butikscentret i byggefelt 2 skal udformes som københavner tage med en hældning på 45 grader, se figur 1.

Tagryggen på bebyggelse i byggefelt 2 skal følge den vertikale bebyggelsesstruktur.

8.16

Tage på gavlhuse skal udføres med saddeltag. Tagryggen på gavlhuse skal ligge i en 90 graders vinkel på tagryggen på den øvrige bebyggelse.

8.17

Tage på bebyggelse i byggefelt 3 og byggefelt 4 skal udformes som fladt tag med en maksimal hældning på 5 grader, eller som pyramidetag eller saddeltag med en maksimal hældning på 25-45 grader.

8.18

Tage skal beklædes med røde teglsten. Flade tagflader kan beklædes med sort tagpap.

8.19

Tage på kviste, karnapper, indgangspartier og sekundære bebyggelser må udformes med en anden taghældning og tagbeklædning f.eks. tagpap og zinkplader. Se figur 23.

§ 9 Skiltning

Principper for udformning og dimensionering af skiltning er illustreret i redegørelsen.

9.1

Reklameskiltning af enhver art skal opstilles, så det ikke lysmæssigt eller oversigtsmæssigt forringer færdselssikkerheden. Almindelig færdselsskiltning er undtaget fra bestemmelserne i §§ 9.2-9.28, der blandt andet regulerer facade- samt informations- og henvisningsskiltning, og skal overholde gældende lovgivning i færdselsloven, privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsen. Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet inden endelig udførsel. Skiltning i forbindelse med tyverisikring og hjertestartere er ligeledes undtaget bestemmelserne i §§ 9.2-9.28.

Pyloner

9.2

Der må etableres én hovedpylon med logoer for butikkerne i en højde på maksimalt 18,5 meter og en bredde på maksimalt 3,5 meter. Hovedpylonen skal placeres i hjørnet ved rundkørslen på Nordre Ringvej ved Klosterparks Allé som vist i princippet på kortbilag 3.

Omfanget af et skilt placeret på en pylon må ikke overstige omfanget af den pylon, skiltet er placeret på.

9.3

Der må etableres tre mindre pyloner i en højde på maksimalt 2 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Pylonerne skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3. Afstanden til omkringliggende veje skal være minimum 3 meter.

Facadeskiltning

9.5

Der må monteres ét facadeskilt med butiksnavn og logo pr. indgangsdør pr. butik. Facadeskiltet skal centreres over butikkens vinduer og/eller dør.

9.6

Ved skiltning på facader uden karnapper skal facadeskiltet placeres vandret over butikkens vinduer og/eller dør, og det skal have en størrelse på maksimalt 470 x 47 cm. Skiltet skal placeres i en afstand på minimum 25 cm til murkant over vinduer og/eller dør. Se figur 25 og 26.

9.7

Ved skiltning på karnapper eller kviste skal facadeskiltet placeres vandret over butikkens vinduer og/eller dør, og have en størrelse på 200 x 80 cm. Skiltet skal placeres i en afstand på minimum 50 cm til murkant over butikkens vinduer og/eller dør. Se figur 26.

9.8

Facadeskilte skal fremstå med udskårne enkeltbogstaver eventuelt suppleret med enkeltudskåret logo, monteret direkte på facaden. Se figur 15.

9.9

Der må opsættes stemningsbilleder på butikkernes vinduer. Billederne skal opsættes i hele vinduets størrelse. Billederne må ikke illustrere produktreklamer, men gerne butikkens navn.

9.10

Der må ikke opsættes skilte på centerbebyggelsens syd- og østvendte facader.

9.11

Der må ikke opsættes skilte på tagflader.

9.12

Der må opsættes ét facadeskilt på parkeringshuset med angivelse af butikscentrets navn og logo. Facadeskiltet skal have en størrelse på maksimalt 4 x 20 m. Se figur 28.

Udhængsskilte

9.13

Der skal monteres ét udhængsskilt på butikkens facade pr. butik. Skiltepladen skal have en højde på 70 cm og en bredde på 73 cm, og skal monteres 40 cm fra lejemålets sidebegrænsning. Skiltepladen skal monteres på sort smedejernsudhæng som vist på figur 29. Butikker, som er beliggende på et hjørne, eller har en facadelængde på over 15 meter, må opsætte op til to skilte.

Informations- og henvisningsskilte

9.14

Der skal opføres informations- og henvisningsskilte til overvågning, alarmgivere og sikkerhedsforanstaltninger samt eksterne lokationer.

9.15

Informationsskiltene skal dimensioneres og udføres i støbejern. Der må kun placeres informationskilte med oversigtskort ved hovedindgange til butikscentret.

9.16

Henvisningsskilte skal udføres i støbejern.

Digitale skærme

9.17

Der må opsættes maksimalt 10 digitale skærme til understøttelse af kommercielle kampagnebudskaber. Digitale skærme må have en størrelse på maksimalt 171 x 116 cm. Skærmene skal placeres individuelt, og må ikke stilles sammen, så de udgør en større flade.

9.18

Digitale skærme må kun anvendes til at vise stillbilleder med praktisk information om udsalg og lignende begivenheder for virksomheder på den pågældende adresse. Lysskærme må ikke anvendes til specifikke produktreklamer eller film og animationer. Skiftetiden for billedvisninger på skærmen skal være på minimum 20 sek.

9.19

Digitale skærme må ikke orienteres mod boligbebyggelse og offentlige vejarealer, og må kun være tændt i butikernes åbningstid.

Flag og markiser

9.20

Der må opsættes fire permanente flagstænger og 3 midlertidige flagstænger. Flagstængerne skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

9.21

Der må kun opsættes markiser foran vinduer. Markiserne skal være oprullelige og markisens bredde skal svare til vinduets bredde plus 30 cm. Markiser må maksimalt række 1,5 meter ud fra facaden. Der må ikke opsættes markiser i hele facadens længde.

Midlertidig skiltning

9.22

Der tillades midlertidig skiltning med beachflag og A-skilte i forbindelse med kampagner og arrangementer.

A-skilte må kun placeres inden for butikscentrets areal. Midlertidig skiltning må kun finde sted inden for arrangementets og kampagnens løbetid.

Belysning af skilte

9.23

Skiltebelysning må ikke virke blændende eller generende for trafikanter og omkringboende og skal respektere gadebelysningen.

9.24

Pyloner må oplyses indefra eller nedefra.

9.25

Informationsskilte skal oplyses indefra.

9.26

Facadeskilte skal være bagbelyste, hvor belysningen monteres på muren bag skiltet.

9.27

Der må ikke opsættes neonskilte med fritlagte rør samt laser- og projektorlysskilte.

9.28

Elkabler til skilte og belysning skal fremføres skjult. Der må ikke monteres synlige transformatorer eller andre installationer.

9.29

Skilte og belysning skal tilsluttes den enkelte butiks egen elinstallation. Undtaget herfra er skilte og belysning på butikscentrets fællesarealer, herunder centergade, parkeringsarealer og varegård.

§ 10 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

10.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1 meter. Højder måles i forhold til det naturlige terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter, som fremgår af kortbilag 4.

10.2

Terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering i henhold til § 10.3 er fritaget fra § 10.1. Tildelse til reguleringen skal søges hos Ringsted Kommune.

Klimatilpasning

10.3

Der kan etableres regnvandsanlæg til forsinkelse af regnvand f.eks. små bassiner, regnbede og vandrender.

Belægning, beplantning og byinventar

Principper for belægning, beplantning og byinventar er illustreret i redegørelsen.

10.4

Den maksimale befæstelsesgrad for området som helhed er 0,5. Såfremt der befæstes yderligere, skal der ske lokal forsinkelse af regnvand f.eks. i regnvandsgrøfter, regnvandsbassin og lignende.

10.5

I lokalplanområdets kant skal der etableres og vedligeholdes en beplantning med græs og solitære træer, som vist i princippet på kortbilag 5. Træer i lokalplanområdets kant skal være af arterne lind, platan, spidsløn eller lignende løvfældende arter, som er naturligt hjemmehørende på egnen.

10.6

Centergaden skal belægges med betonsten suppleret med chaussesten, og underindeles i to gangarealer, som adskilles af et opholdsareal i midten af centergaden. Underinddelingen skal markeres ved brug af forskellige typer betonsten nedlagt i forskellige mønstre/retninger. Der skal etableres regnvandsgrøfte mellem opholds- og gangarealerne til afledning af regnvand.

10.7

I den ene side af centergadens opholdsareal skal der etableres opstammede træer omsluttet af støbejernsgitter. Træerne skal opføres i en lige række.

10.8

I gågadearealet i den modsatte side af rækken med træer, skal der opsættes belysning efter samme principper og med samme udformning, som gælder området i dag, jævnfør redegørelsens afsnit om "Belysning". Belysning skal opsættes med en indbyrdes afstand på 10-20 meter.

Beplantningen i gågadearealet skal suppleres op med krukker af buske og/eller blomster.

10.9

Byinventar som bænke, skraldespande og pullerter skal

udføres med de bærende dele i smedjern eller galvaniseret stål. Sæde og ryglæn på bænke samt andre siddeflader kan udføres i træ.

Hegning og oplag

10.10

Hegn må kun udføres som levende hegn eller hæk af løvfældende træer og/eller buske, eventuelt suppleret med trådhegn på den indvendige side med en maksimal højde på 1,80 m med undtagelse af hegning omkring affaldscontainere, skraldespande og områder til affaldssortering, jævnfør § 10.11.

10.11

Der skal etableres hegning omkring affaldscontainere, skraldespande og områder til affaldssortering. Hegningen må være op til 1,8 meter, og skal udføres i fyr eller lærk, der fremstår i sit naturlige udtryk, og må således ikke males, men kan behandles med transparent eller sort træbeskyttelse. Affaldsanlæg kan desuden nedgraves.

10.12

Udendørs oplag i øvrigt må kun finde sted i afskærmede gårdrum.

10.13

Henstilling af køretøjer over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, skibscontainere og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Naturgasledning

10.14

Inden for konsekvenszonen omkring den nationale naturgasledning, vist på kortbilag 3, må der ikke opføres bebyggelse eller indrettes arealer til ophold og parkering.

10.15

Inden for området for naturgasledning, som vist på kortbilag 3, må der ikke opføres bebyggelse eller plantes træer med dybdegående rødder, ligesom der ikke må placeres hegnspæle i en dybde på mere end 0,6 meter.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1

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

11.2

Før ny bebyggelse til centerformål kan tages i brug, skal der være etableret parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 5.8-5.14.

11.3

Beplantning på parkeringshusets facade skal etableres i henhold til § 8.2 senest i førstkommande plantesæson efter opførelsen af parkeringshuset.

11.4

Græsribat med beplantning i lokalplanområdets kant skal være vedligeholdt og etableret i henhold til § 10.5 senest i førstkommande plantesæson efter påbegyndt udvidelse af centerområdets bebyggelse, herunder opførelse af parkeringshus.

11.5

Midlertidige flag, som beskrevet i § 9.19, skal nedtages senest når facadeskiltningen på parkeringshuset er opført i henhold til § 9.12.

11.6

Forud for ibrugtagning af arealer til udeservering, skal det ved måling eller beregning være påvist, at gældende støjgrænseværdier er overholdt.

§ 12 Lokalplan og servitutter

12.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 290 ophæves Lokalplan nr. 137 og Lokalplan nr. 180 for det område, der er omfattet af Lokalplan 290.

12.2

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, 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.

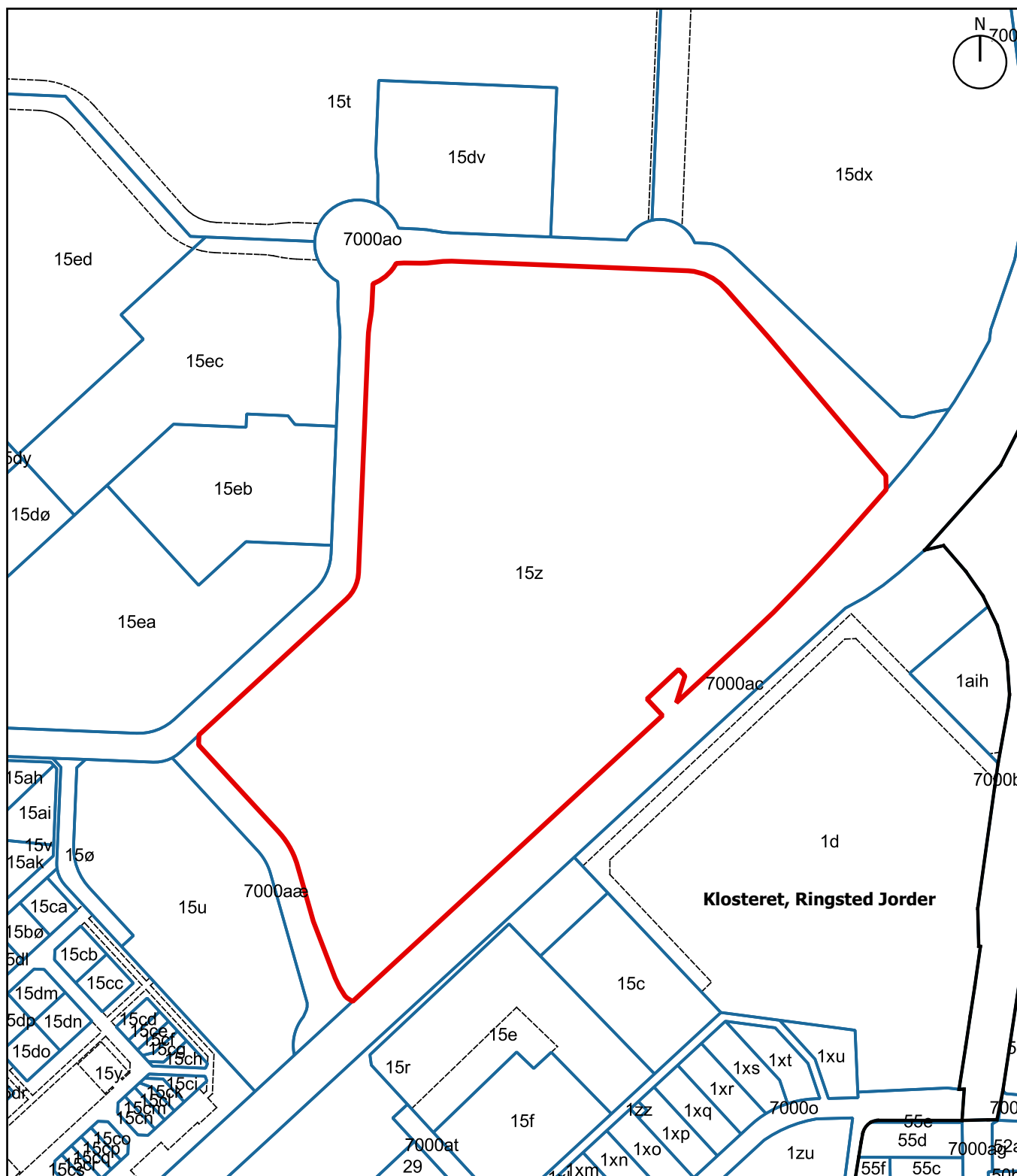
Vedtagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog mandag den 29. april 2019 at udsende forslag til Lokalplan 290 i 8 ugers offentlig høring i perioden fra mandag 6. maj 2019 til og med mandag den 1. juli 2019.

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

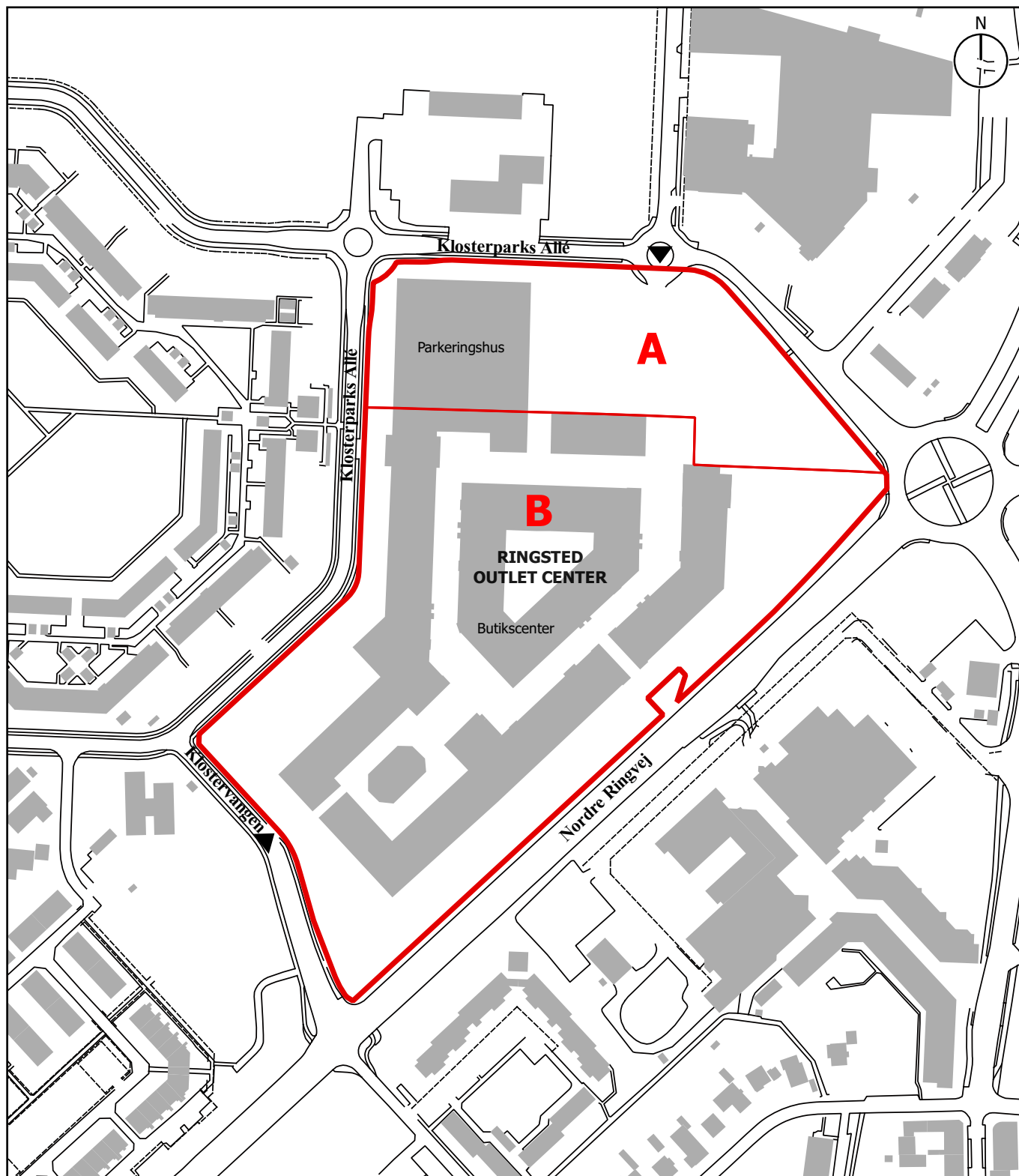
Lokalplanen 290 blev offentlig bekendtgjort den XX. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.





Kortbilag 1 - Matrikelkort



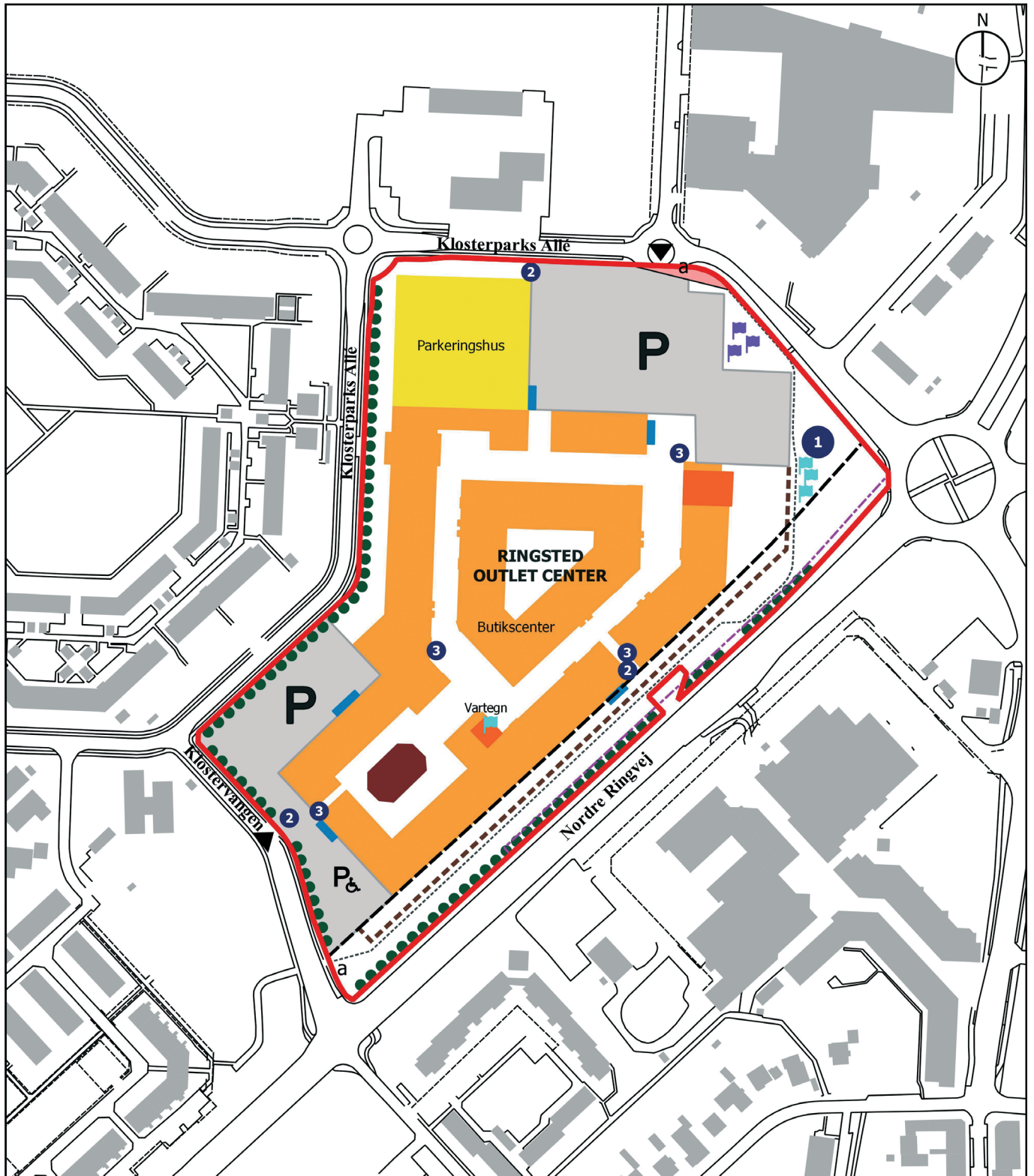
- Lokalplanens afgrænsning
- Ejerlavsgrense
- Matrikelskel

Kortbilag 2 - Fremtidig anvendelse, delområder



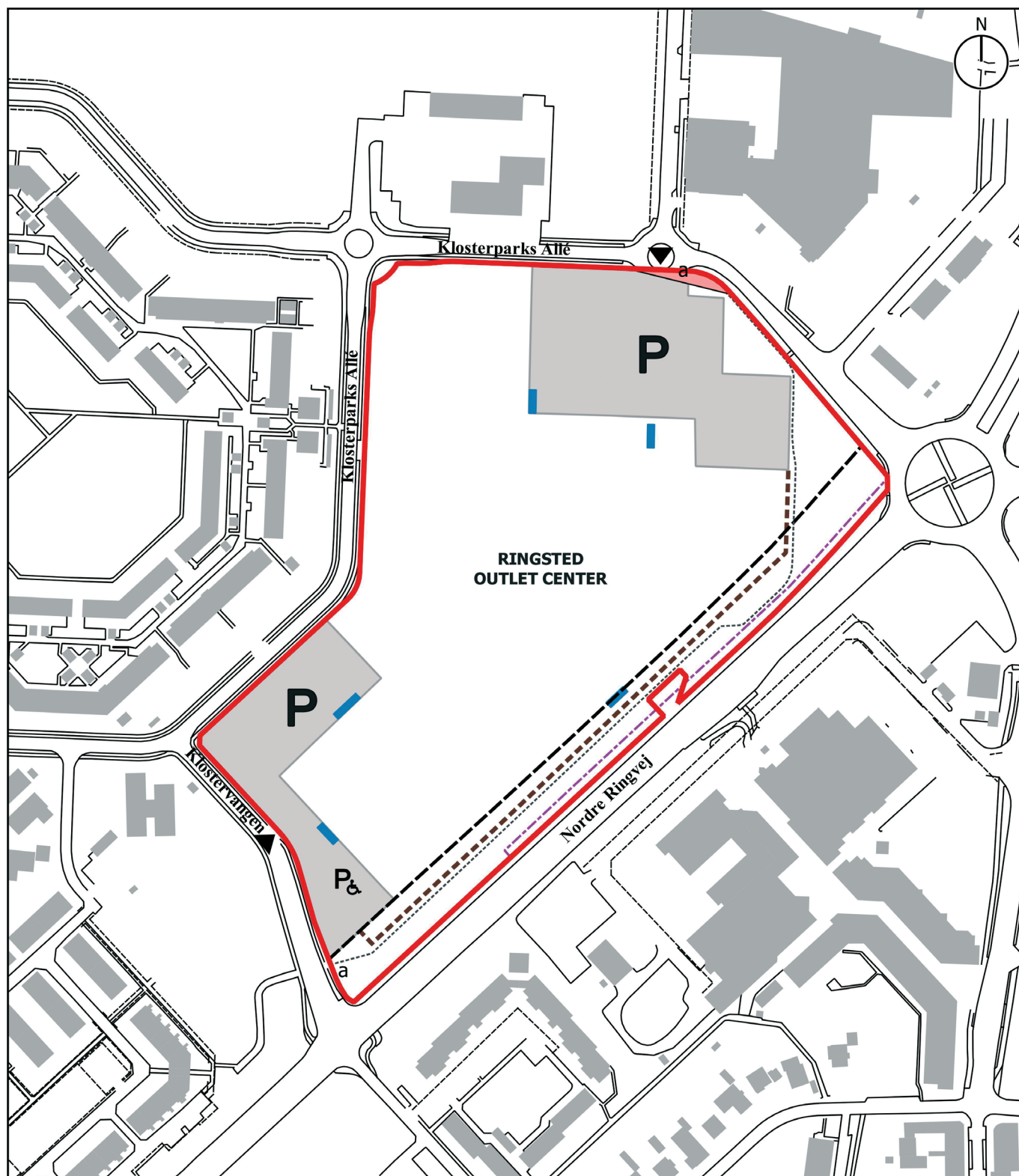
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Bebyggelse
-  Vejadgang











Kortbilag 3 - Fremtidig anvendelse



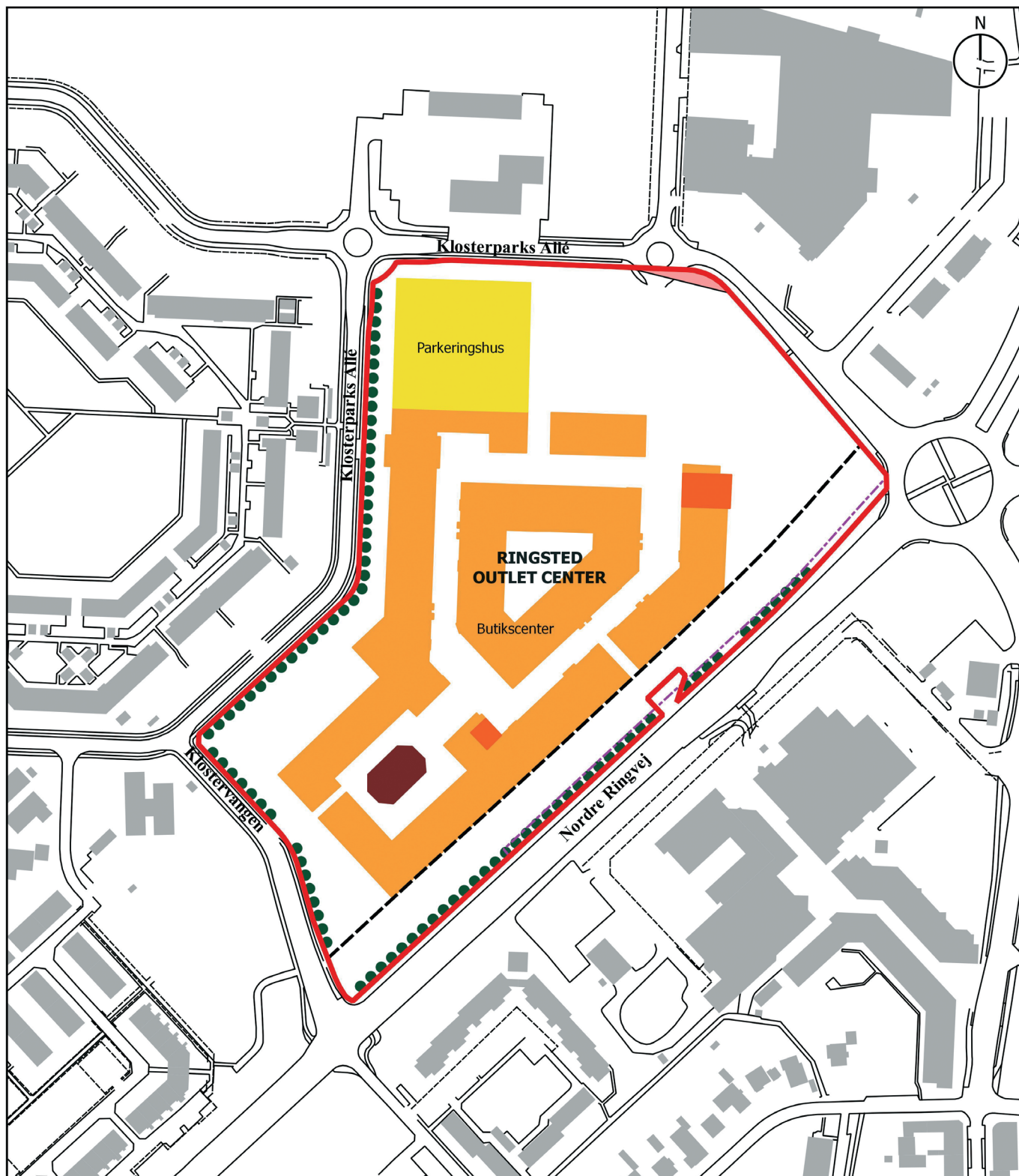
- | | | | |
|---|-----------------|----------------|-------------------|
| Lokalplanens afgrænsning | Byggefelt 1 | Hovedpylon | Midlertidige flag |
| Eksisterende bebyggelse | Byggefelt 2 | Mindre pyloner | Permanente flag |
| Konsekvenszone for national naturgasledning | Byggefelt 3 | Infoskilte | Vejadgang |
| Naturgasledning | Byggefelt 4 | Solitære træer | Interne veje |
| Vejbyggelinje | Cykelparkering | a---a Sti | |
| | Parkeringsareal | | |











Kortbilag 3A - Fremtidig anvendelse, trafik & parkering



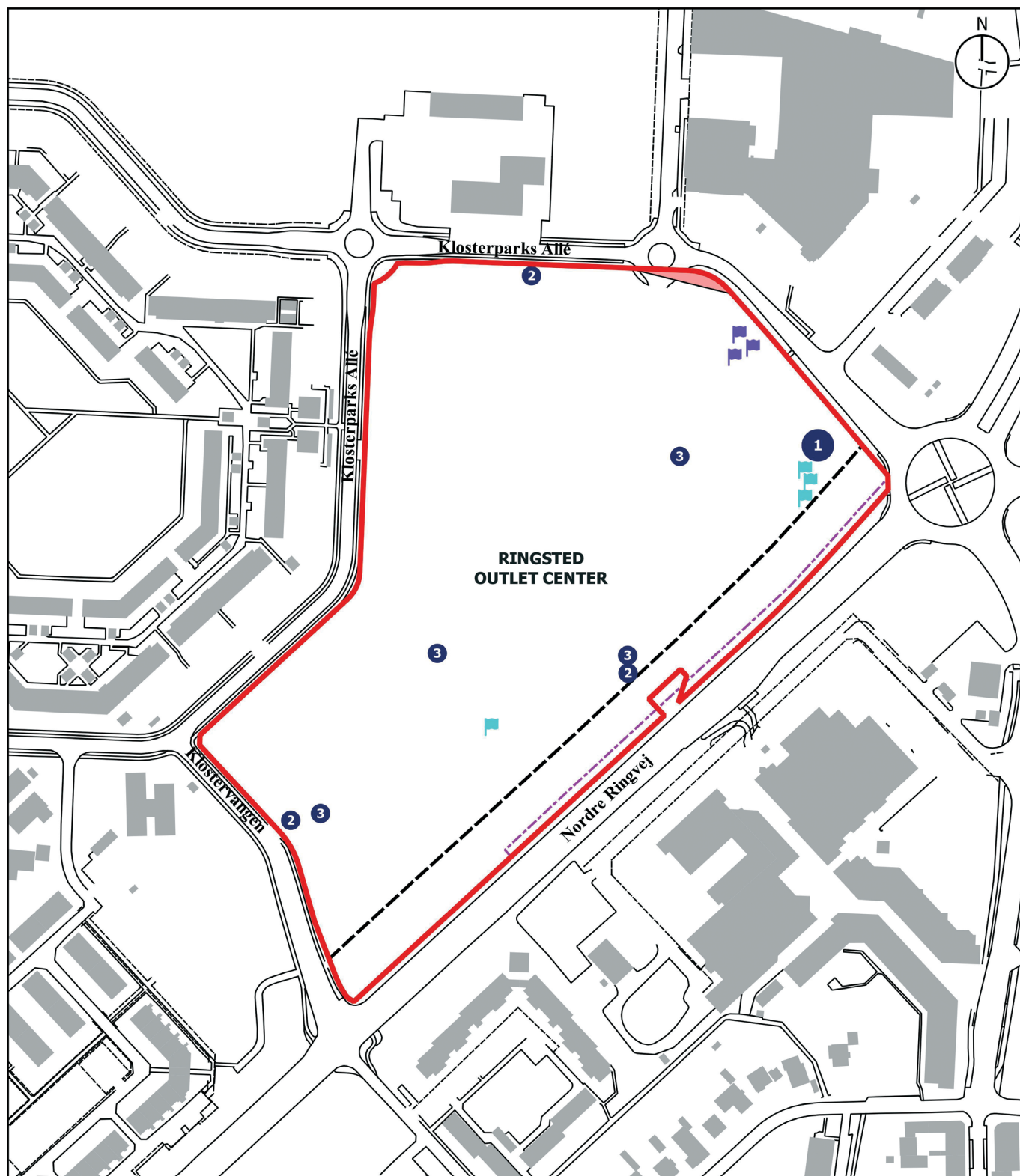
- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
|  | Lokalplanens afgrænsning |  | Naturgasledning |
|  | Eksisterende bebyggelse |  | Parkeringsareal |
|  | Vejbyggelinje |  | Cykelparkering |
|  | Konsekvenszone for national naturgasledning |  | Interne veje |
|  | Vejadgang |  | a---a Sti |

Kortbilag 3B - Fremtidig anvendelse, byggefelter



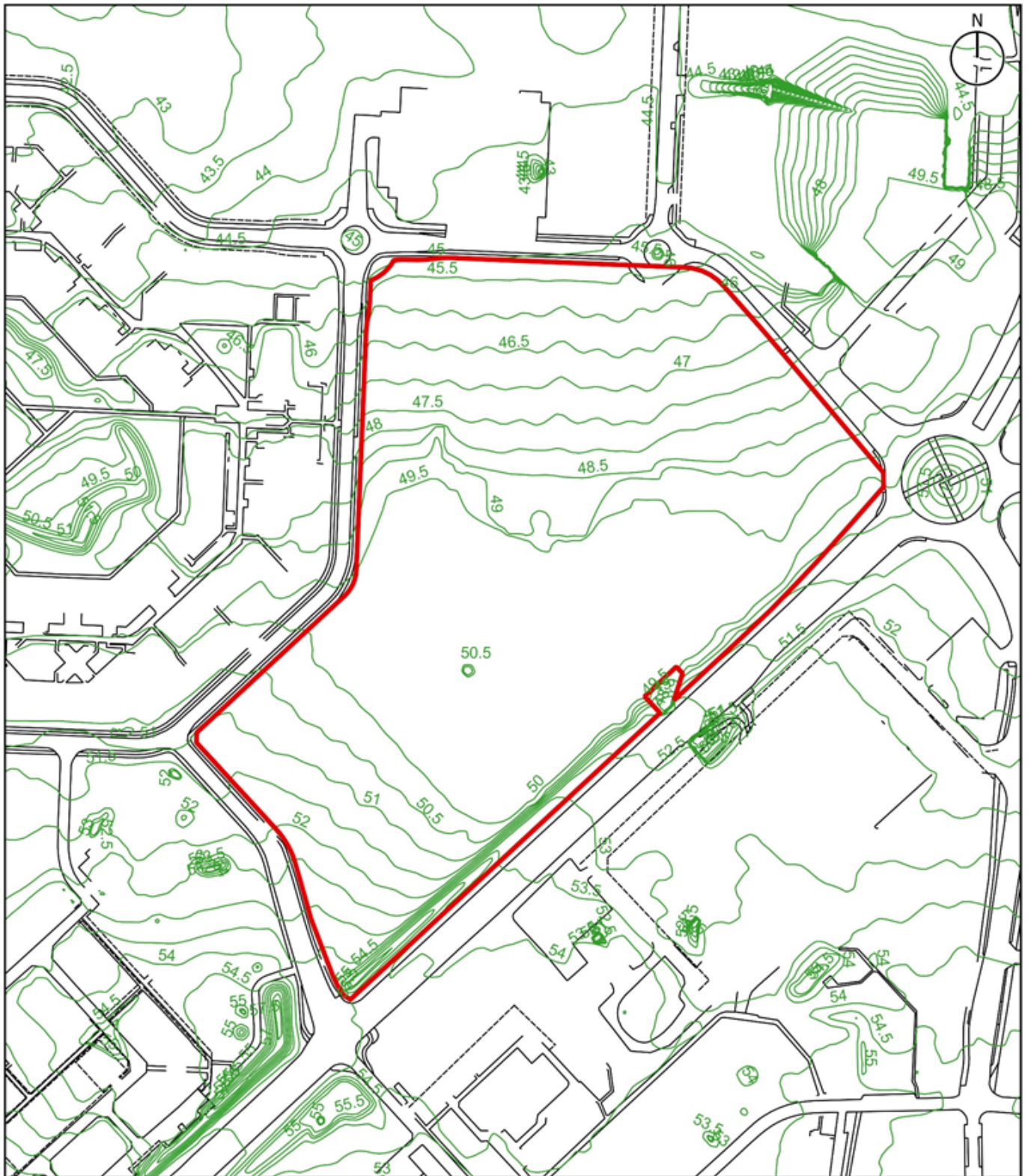
- | | | | |
|---|---|---|----------------|
|  | Lokalplanens afgrænsning |  | Solitære træer |
|  | Eksisterende bebyggelse |  | Byggefelt 1 |
|  | Vejbyggelinje |  | Byggefelt 2 |
|  | Konsekvenszone for national naturgasledning |  | Byggefelt 3 |
|  | Naturgasledning |  | Byggefelt 4 |



Kortbilag 3C - Fremtidig anvendelse, skilte & flag



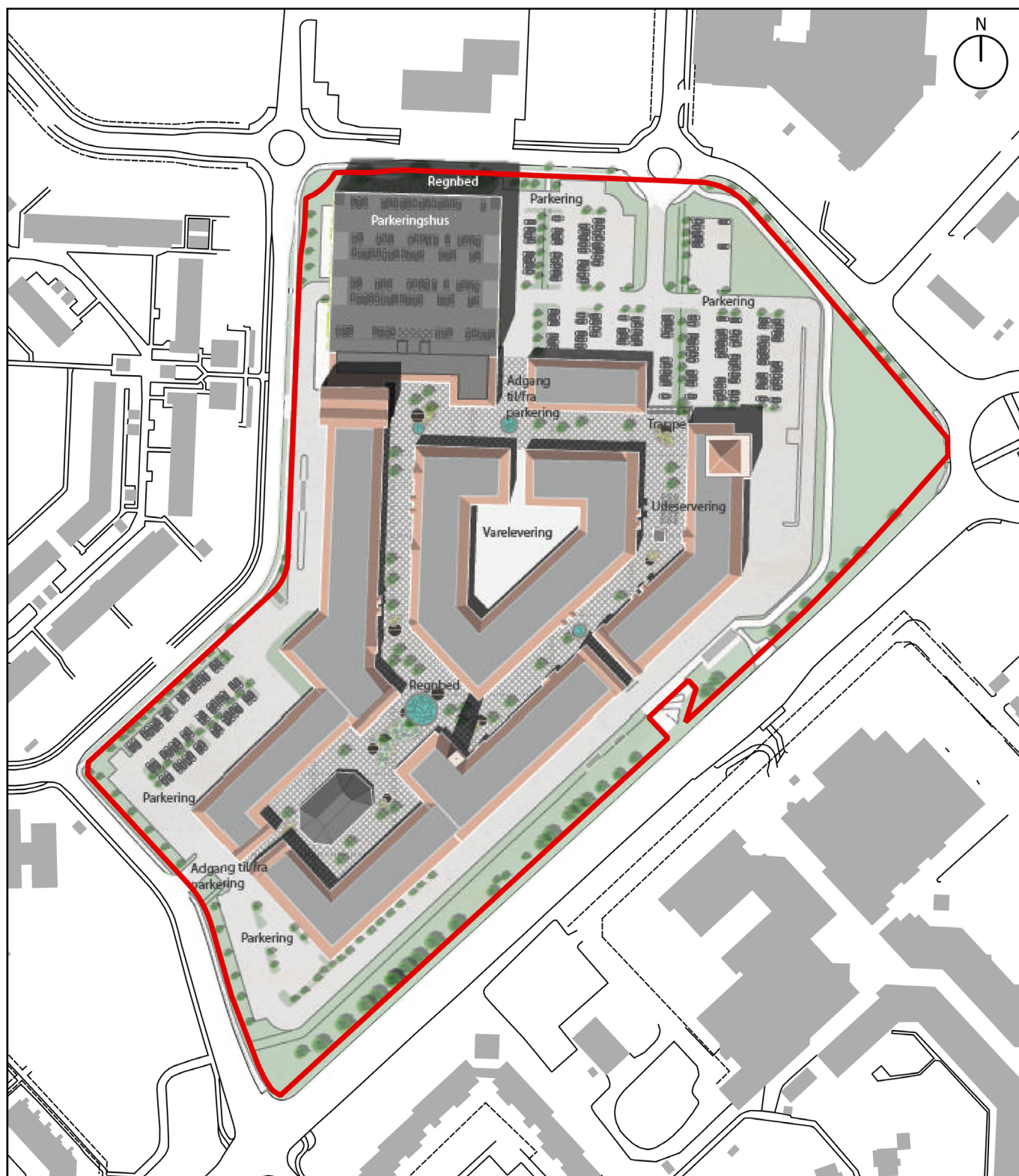
- | | | |
|---|--|---|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Naturgasledning |  Midlertidige flag |
|  Eksisterende bebyggelse |  1 Hovedpylon |  Permanente flag |
|  Vejbyggelinje |  2 Mindre pyloner | |
|  Konsekvenszone for national naturgasledning |  3 Infoskilte | |

Kortbilag 4 - Kotekort



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Højdekurver 0,5 m

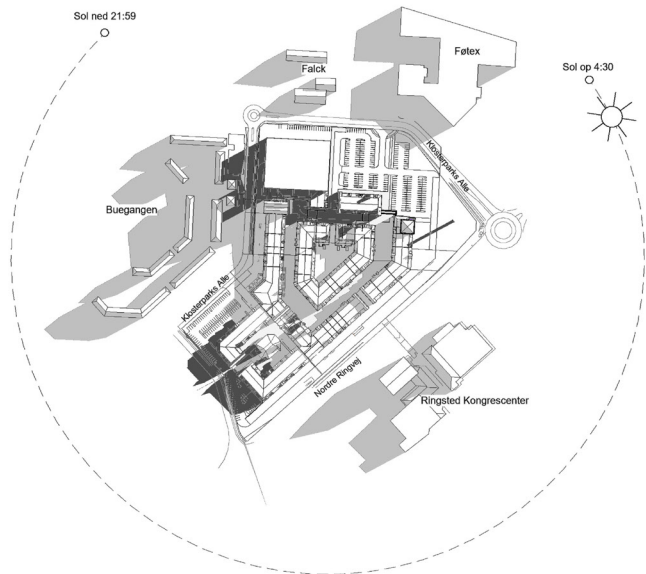
Kortbilag 5 - Illustrationsplan



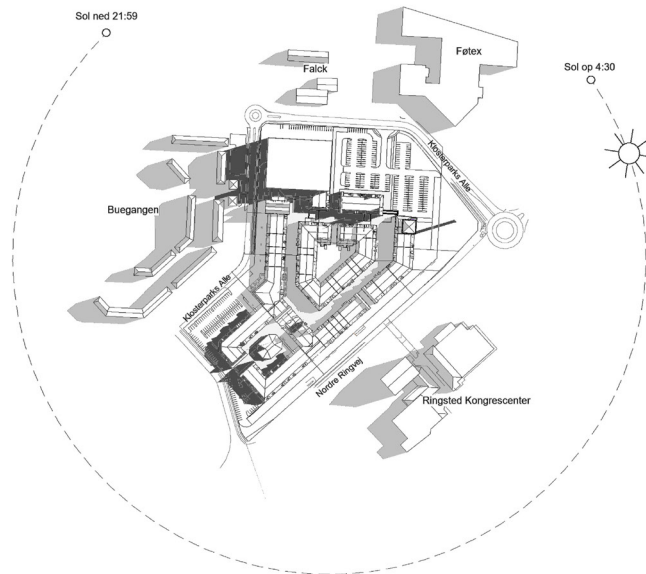
 Lokalplanens afgrænsning

Bilag 1 - Skyggediagrammer, sommersolhverv

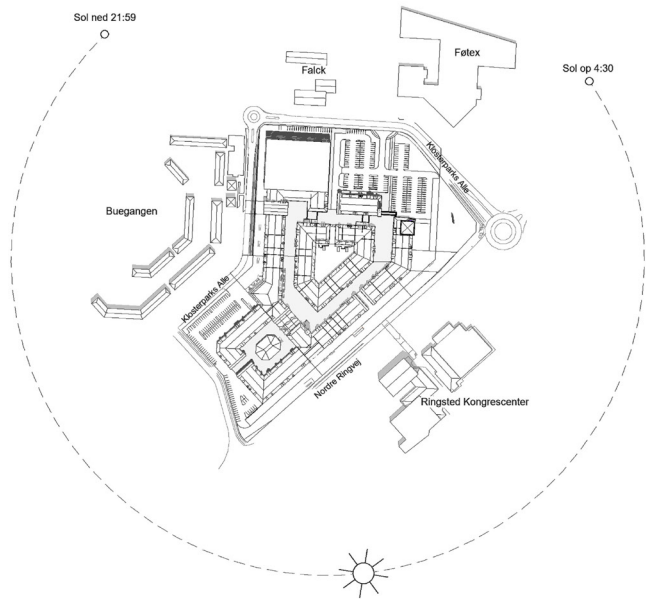
21. Juni kl 05.00 1 : 4000



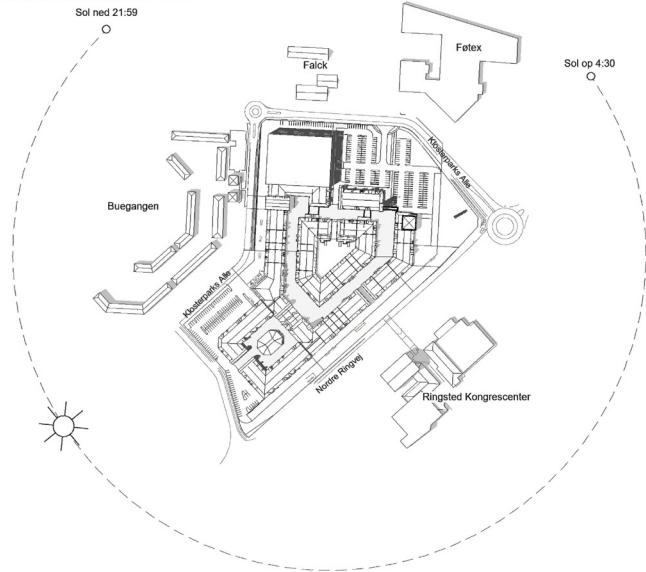
21. Juni kl 06.00 1 : 4000



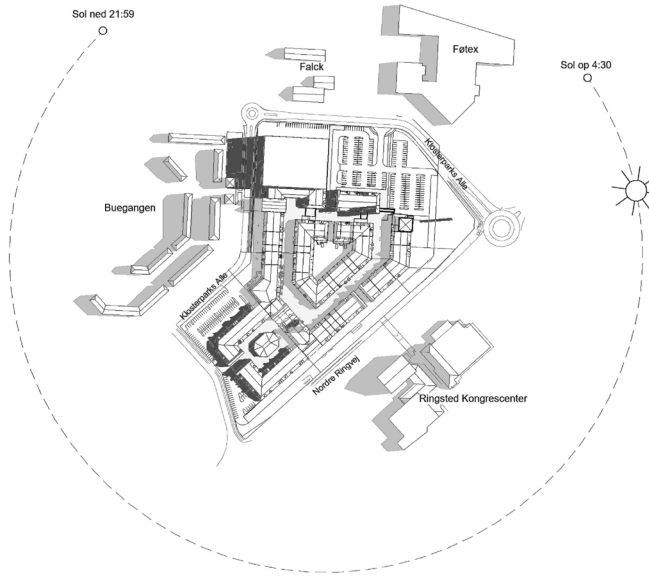
21. Juni kl 12.00 1 : 4000



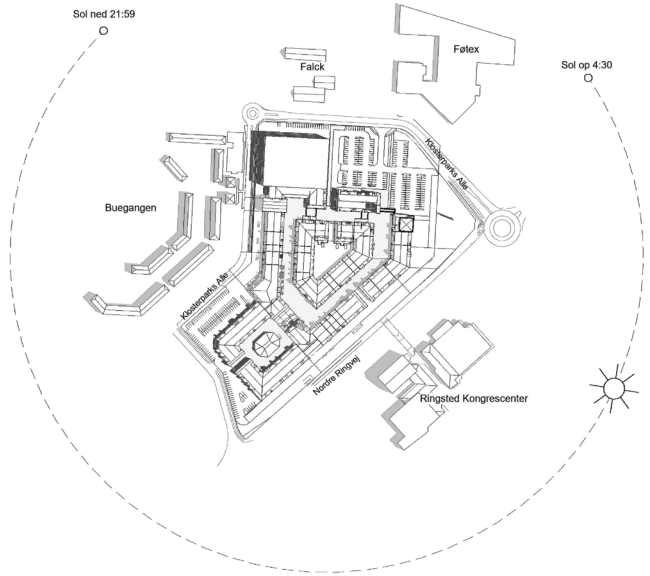
21. Juni kl 15.00 1 : 4000



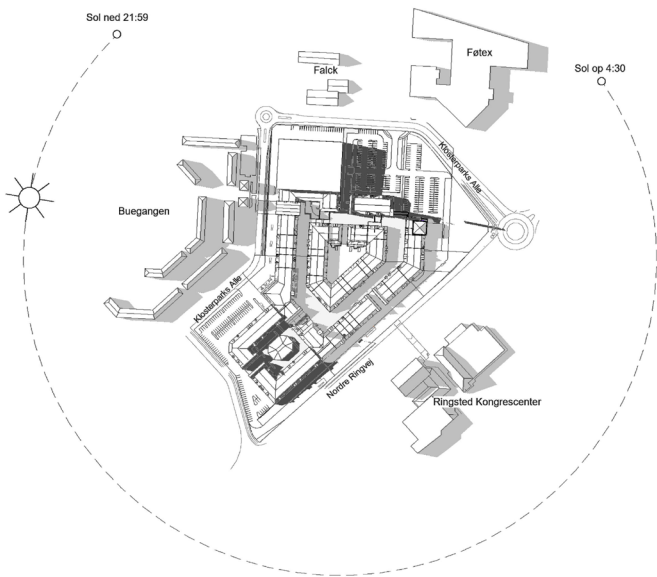
21. Juni kl 07.00 1 : 4000



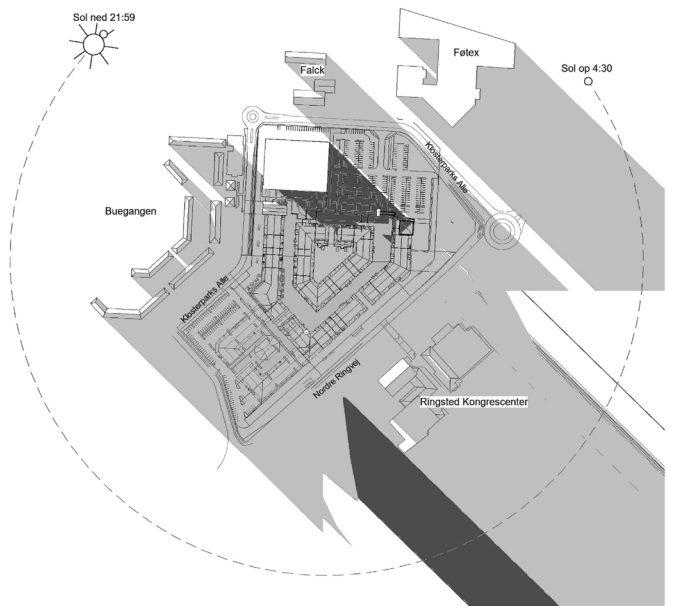
21. Juni kl 09.00 1 : 4000



21. Juni kl 18.00 1 : 4000



21. Juni kl 21.00 1 : 4000



Skygge fra udvidelse

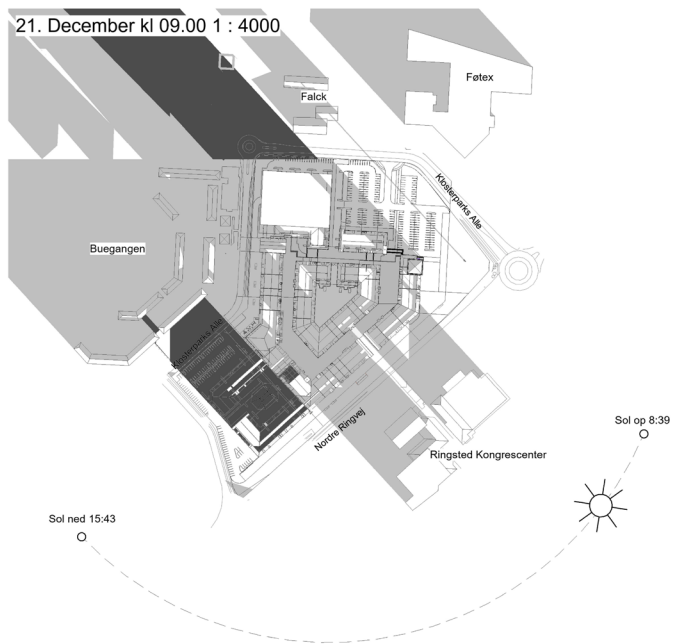
Skygge fra eksisterende

Retelse	Dato	Udarb.	Kontr.	Rev.nr.
Ringsted Outlet Center	Tegn. nr. 1-11			
Sag nr. 1533	Dato 06-02-2019			
Emne Skyggediagram Sommersolhverv	Måb 1:4000			
	Udført MLA			

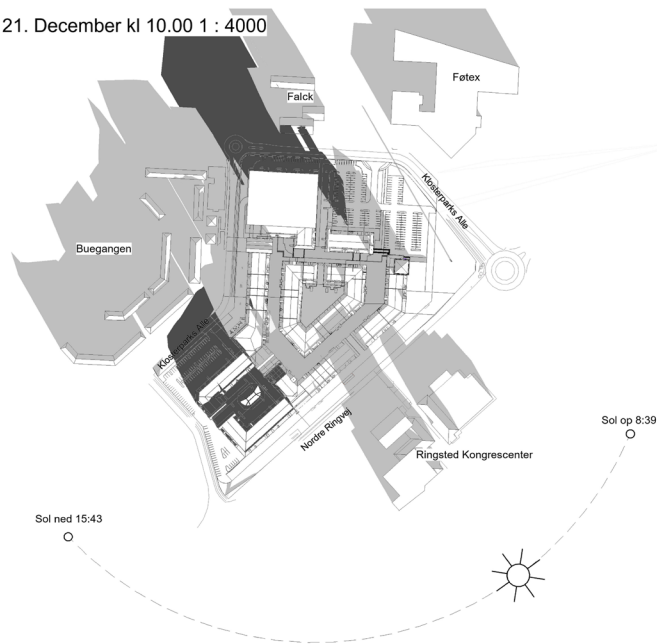
arkitektfirma
BJØRK & MAIGARD
 Glasværkvej 30C, 2. sal - 9500 Ålborg
 tlf. +45 98 18 88 69 - fax +45 9819 88 64

Bilag 1 - Skyggediagrammer, vintersolhverv

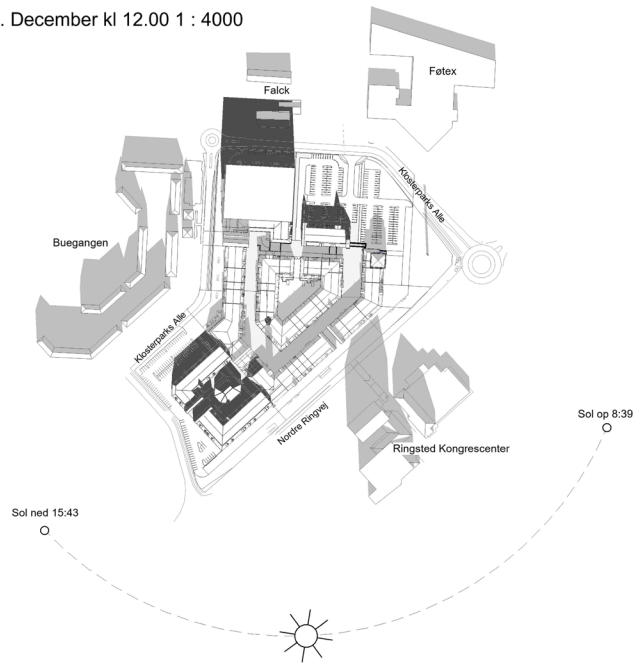
21. December kl 09.00 1 : 4000



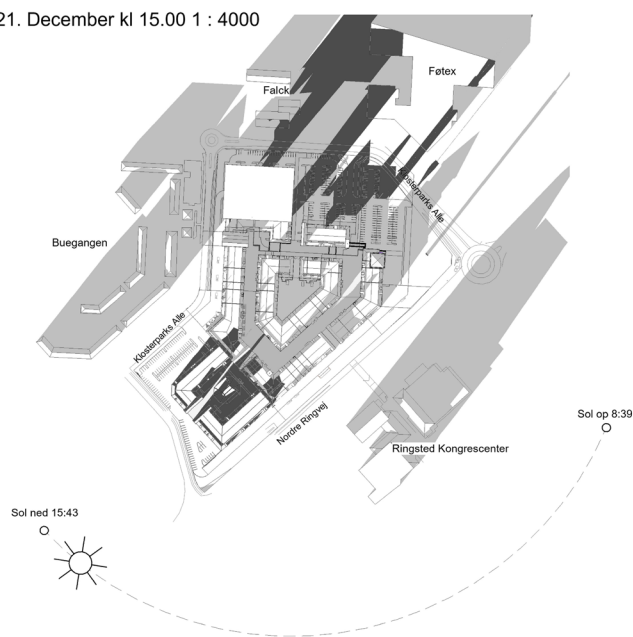
21. December kl 10.00 1 : 4000



21. December kl 12.00 1 : 4000



21. December kl 15.00 1 : 4000



- Skygge fra udvidelse
- Skygge fra eksisterende

Rettelse	Dato	Udarb.	Kontr.	Rev. nr.
Ringsted Outlet Center	Tegn. nr. 1-12	 arkitektfirmaet BJØRK & MAIGARD Gasværksvej 30C, 2. sal - 9000 Aalborg tlf. +45 98 16 88 66 - fax. +45 98 16 88 84		
Sag nr. 1533	Dato 06-02-2019			
Emne Skyggediagram Vintersolhverv	Mål 1 : 4000			
	Udført MLA			

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Byplan og Vej

Rønnevej 9
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00
Mail: byplan@ringsted.dk
www.ringsted.dk

