

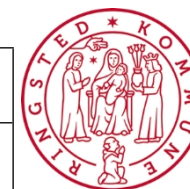


Hvidbog for forslag til Lokalplan 304

Der er indkommet fem høringssvar til lokalplanen:

(RS)	Roskilde Stift, Stændertorvet	Udtalelse fra Kgl. Bygningsinspektør
(MB)	Maria Bay, Vigersted Bygade 4	Nabo til lokalplanområde
(NP)	Nicky Petersen, Ringsted	Formand, Bygningskultur Ringsted
(PH)	Peter Hansen, Borup	Bygherre, SalgsOptimering A/S
(FA)	Finn Andersen, Kværkeby	Formand for Fjellebro-Kværkebyegnens borgerforening

Overordnet emne - kort resume af indsigelse	Lokalplanens indhold - hvad der står i lokalplanforslaget om emnet	Administrationens indstilling - samt eventuel begrundelse
Udsyn til og fra kirken "...det bør sikres, at der i forbindelse med opførelsen af boliger på det grønne område nord for Vigersted Kirke, fortsat vil være udsyn fra kirken til det grønne område med birketræerne, og at indsynet til kirken fra Vigersted Bygade øst for det aktuelle lokalplanområde opretholdes." (RS)	Lokalplanen indeholder bestemmelser om at sammenbyggede boliger maksimalt må udgøre 3 boligenheder (§7.6), og med en indbyrdes afstand på min. 5 m. (§7.9) – Disse begrænsninger er for at sikre mellemrum i bebyggelsen, som skal bevare adgangen og udsynet fra Vigersted Bygade til det grønne område og kirken.	Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til denne bemærkning.
Vandledning gennem delområde 1 "Vores vandledning går tværs ind over den grund som man vil bygge på og over til den gamle skole på grund 3c /Vigersted Bygade 47; der er vores lukkehane til vandet ovre. Dette skal der tages hensyn til dette	Lokalplanen indeholder intet kort der viser vandledningens placering.	Det indstilles, at der tilføjes en ledningsplan, med illustration af vandledning, til lokalplanens kortbilag.



Ringsted
Kommune

når der graves på vores nabogrund.” (MB)		
Pudsede facader kan fremstå grove Indsiger påpeger, at formuleringen giver mulighed for et groft lag industripuds, som på de nye bygninger i Sct. Knudsgade 9, (NP)	Lokalplanen indeholder en bestemmelse (§9.2) om, at facader kan fremstå i pudset/filtset/vanskuret mur.	Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til denne bemærkning.
Ingen gavltrekanter på bevaringsværdigt hus Der er ikke nogen gavltrekanter i delområde 2, da de bevaringsværdige bygninger her har hhv. halv- og helvalmet tag. (NP)	Lokalplanen indeholder en bestemmelse (§9.3) om, at facader, gavl og gavltrekanter i delområde 2 skal fremstå i blank rød teglstensmur.	Det indstilles, at betegnelsen 'gavltrekanter' fjernes fra til bestemmelsen.
Vinduer i bevaringsværdigt hus Den bevaringsværdige bygning fremstår med utilpassede vinduer uden sprosser. Indsiger foreslår bestemmelser for, at nye vinduer her skal være med sprosser, og dermed tilbageføres til oprindelige arkitektoniske udtryk (NP)	Lokalplanen indeholder en bestemmelse (§9.18) for at vinduer og døre skal udføres i træ	Det indstilles, at der til bestemmelsen tilføjes, at vinduer skal være flerfagsvinduer med sprosser tilpasset husets byggeskik i delområde 2.
'Tagsten' muliggør beton. Bør rettes til Tegl Tegl er den traditionelle byggeskik i en landsby som Vigersted. Ordlyden 'tagsten' medfører ofte betonsten i stedet for tegl. Tegl er slankere og mere elegant; beton er tykkere og ser hurtigt klodset ud. Tegl kan i princippet holde 100 år uden at falme. Betonsten holder i 40 år men falmer efter 10, se ref.foto nedenfor (NP)	Der er uoverensstemmelse mellem redegørelse og bestemmelser; I redegørelsen står der "I delområde 1 og 2 skal tagene være røde tegl", mens der i bestemmelse §9.7 blot står "tagsten" om delområde 1.	Det indstilles at bestemmelsen rettes til teglsten i stedet for tagsten, så der kommer overensstemmelse mellem bestemmelser og redegørelse



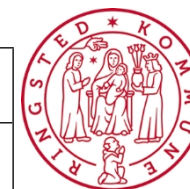
Ringsted
Kommune

Bygherres indsigelse		
<p>Generelt: stram og detaljeret plan</p> <p>Materiale og tegninger som er leveret til administrationen er blevet tilsidesat og der er i sidste øjeblik ændret kurs, med høj detaljeringsgrad og lav bebyggelsesprocent.</p> <hr/> <p>Det specifikke indhold i indsigelsen gennemgås og behandles nedenfor emnevis under punkt A - Å. Udvalgte emner gentages i høringsbrev fra Finn Andersen og markeres med +(FA)</p> <p>Indsigelserne er behandlet i rækkefølge efter de bestemmelser, som de vedrører.</p>	<p>Bestemmelserne muliggør landsbyhuse og deres omfang, ydre fremtræden og placering, som de i væsentlige træk er blevet formidlet:</p> <ul style="list-style-type: none">- I Helhedsplan for Det nye Vigersted, udarbejdet af Vigersted Lokalråd feb. 2018 (Acadre dok. nr. 49933/19)- I Startredegørelse for Vigersted Bygade 2, udarbejdet af bygherre 16. jan. 2019 (Acadre dok. nr. 49924/19)- Ved møder mellem bygherre og TMC 27.marts, 15. maj og 21. maj 2019- På bebyggelsesplan leveret af bygherre 21. maj 2019 (dateret 29. jan. 2019) Se side 15 i hvidbog. (Acadre dok. nr. 70100/19)	<p>Det indstilles, at lokalplanens principper for omfang, placering og udseende i høj grad fastholdes, men at detaljegraden mindskes i de bestemmelser, hvor det vurderes at Vigersteds centrale landsbymiljø fortsat vil blive beskyttet. De enkelte ændringer beskrives i de efterfølgende punkter.</p> <p>Begrundelse: Lokalplanen skal give et tydeligt billede af, hvilket byggeri der kan tillades inden for området. Bestemmelserne beskriver og sætter rammerne for dét byggeri som administrationen og bygherre er kommet frem til, og som illustreres af den seneste bebyggelsesplan, som bygherre har indleveret til administrationen. Kommune og Bygherre er enige om at landsbymiljøet skal beskyttes.</p> <p>Skiftende administration har de seneste år givet bygherre skiftende meldinger om, hvad hans matrikel kan rumme; gående fra to-tre fritstående landsbyhuse, til 7 boliger i form af rækkehuse der omslutter området mod nord og vest. På de seneste tre møder mellem bygherre og TMC, er der søgt at finde kompromiser mellem de to yderligheder. Der blev enighed om, fortsat at tillade 7 boliger, men at dele dem op i mindre enheder.</p>
<p>A. Bebyggelsesgrad (husenes fodaftryk) på 20%</p> <p>En bebyggelsesgrad på 20% for boliger er for stramt. Der ønskes at bygge 1-plans boliger, men den lave bebyggelsesgrad vil fremtvinge udnyttelse af 1. sal.</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastsætter en maksimal bebyggelsesgrad på 20 % (Bygningernes fodaftryk på grunden)</p> <p>Lokalplanen har ikke tydeligt defineret om sekundære bygninger er med.</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til bebyggelsesgraden på 20 %,</p> <p>Det tilføjes, at bebyggelsesgraden kun omfatter selve boligerne, men ikke sekundære bygninger.</p> <p>Begrundelse: I alle bygherres bebyggelsesplaner, som administrationen har modtaget (senest ved møde 21. maj 2019) illustreres 7 boliger placeret langs vejen, og</p>



Ringsted
Kommune

<p>Tvivel om hvorvidt bebyggelsesgrad også omfatter sekundære bygninger. (PH)+(FA)</p>		<p>med et stort grønt fælles friareal. På den seneste bebyggelsesplan fra bygherre udgør boligernes samlede fodaftryk ca. 17 % af grundens areal. Den tilladte bebyggelsesgrad i lokalplanen er dog rundet op til 20 % for at give lidt frirum til detailprojekteringen. Hvis der bygges 7 boliger, kan de hver opnå et grundplan på ca. 100m². I § 9.5 stilles krav om saddeltag. Hvis denne tagetage udnyttes, kan der opføres 7 boliger med etageareal på hver ca. 150 m².</p>
<p>B1. Bebyggelsesprocent på 30 % for 1½ plan (hvis 1. sal udnyttes)</p> <p>En bebyggelsesprocent på 30 % for boliger i 1½-plan er for stramt. Den vil fremtvinge udnyttelse af 1. sal. Ønsker 40 % (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelse §7.3, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %, såfremt tagetagen udnyttes.</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til bebyggelsesprocent på 30 %</p> <p>Begrundelse: Delområdet 1 ligger på et meget centralt i landsbyen, som i dag er et grønt område omgivet af en relativ åben landsbybebyggelse. Hvis bebyggelsesprocenten var sat til 40, (som i kommuneplanrammen), risikerer man at få en meget tæt bebyggelse, i stor kontrast til det omgivende landsbymiljø. Derfor anbefaler administrationen at sætte en bebyggelsesprocent på 30, suppleret med en bebyggelsesgrad på. Målet med dette er at skabe incitament til at udnytte tagetagen og få en åben bebyggelse, fremfor at sprede den i ét plan ud over grunden. Naboområdernes lokalplaner nr. 5 og 65 fastlægger begge en bebyggelsesprocent på 25 %</p> <p>På den seneste bebyggelsesplan fra bygherre (21. maj 2019) udgør boligernes grundplan samlet kun ca. 17 % af hele grunden. Hvis tagetagen udnyttes, når bebyggelsesprocenten op på ca. 25 %. For at give lidt frirum til detailprojekteringen har administrationen rundet bebyggelsesprocenten op til 30 %, såfremt tagetagen udnyttes. Således vil der kunne opføres 7 boliger i 1½ plan på hver 150m².</p>



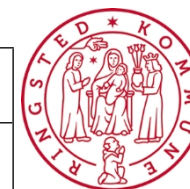
Ringsted
Kommune

<p>B2. sammenhæng med kommuneplantillæg</p> <p>Med en bebyggelsesprocent på 30 (tilfælde af udnyttelse af 1. sal), er lokalplanen ikke <i>i overensstemmelse</i> med kommuneplanens bebyggelsesprocent på 40</p> <p>Indsiger undrer sig over de 30 %, når det netop vedtagne kommuneplantillæg muliggør en bebyggelsesprocent på 40. (PH)</p>	<p>I kapitlet "forhold til anden planlægning" under overskriften Kommuneplan 2017 – 2019 lyder formuleringen: "Med vedtagelse af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen"</p> <p>Kommuneplantillæg 2 overfører hele matrikel 9b til ramme 13B1 med anvendelsen boligbyggeri og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 %.</p> <p>Tillægget er udarbejdet med det formål at kunne udarbejde en lokalplan der muliggør bygherres ønsker til boliger langs Vigersted Bygade i hele matriklens udstrækning.</p>	<p>Det indstilles at afsnittes omformuleres til, at lokalplanen <i>overholder</i> kommuneplanen.</p> <p>Begrundelse: Kommuneplanrammen sætter, med sin bebyggelsesprocent på 40 % den øvre grænse som lokalplanen skal holde sig inden for. Tillægget har overført arealet til en meget overordnet ramme, som dækker en næsten hele Vigersteds areal. Lokalplanen skal forholde sig til det specifikke delområdes karakter, og kan derfor fastsætte en lavere bebyggelsesprocent end den overordnede kommuneplanramme.</p>
<p>C. Byggefeltet på 22 m fra vej</p> <p>De 22 m begrænser mulighed for overdækket fælles parkeringsanlæg, skraldestativer, udhuse og carporte. Også når der skal være 5 m. mellem husene. Det begrænser mulighed for gavlvendte huse mod vej/fællesareal. Ønsker byggefelt på 35 m. (PH) +(FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelse i delområde 1 skal placeres inden for et 22 meter bredt byggefelt placeret langs Vigersted Bygade, som på kortbilag 2.</p> <p>Der er ligeledes bestemmelser om at sekundære bygninger, såsom skure, carporte, lysthuse mv. ikke må placeres længere inde på grunden end 22 meter fra vejskel.</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så sekundære bygninger ikke er omfattet af byggefeltet på 22 m fra vej, men kan etableres op til 28 meter fra vej.</p>
<p>D. tæt/lav og åben/lav er byttet om</p> <p>Teknisk rettelse (PH)</p>	<p>I bestemmelsen §3.1 står der fejlagtigt: "... enfamiliehuse (tæt/lav), dobbelt- eller rækkehuse (åben/lav)"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen rettes til: "...enfamiliehuse (åben/lav), dobbelt- eller rækkehuse (tæt/lav)"</p>
<p>E. Regnvandsanlæg som mulig anvendelse</p> <p>Dette bør forklares eller fjernes fra bestemmelse. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §3.4: "Herudover må lokalplanområdet kun anvendes til anlæg til regnvandshåndtering"</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til denne bemærkning.</p> <p>Begrundelse: Anvendelsesbestemmelsen er en del af planens principper og kan ikke ændres uden at det kræver en ny høringsperiode. Bestemmelsen kan til gengæld uddybes i planens redegørelsesdel. Bestemmelsen begrænser ikke bygherres muligheder, men udvider dem.</p>



Ringsted
Kommune

<p>F. Parkering inden for 22 m fra vejskel</p> <p>kravet bør slækkes til 35 meter, da der ønskes mulighed for parkering inderst på det grønne areal. Indsiger mener at administrationen tidligere har anbefalet dette. (PH) +(FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §5.8: "Parkering skal udlægges inden for 22 meter fra vejskel"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så parkering muligsgøres op til 28 meter fra vejskel.</p> <p>Begrundelse: I bygherres bebyggelsesplaner, som administrationen har modtaget (senest ved møde 21. maj 2019), er boliger og parkering skitseret inden for 22 meter fra vejskel til Vigersted Bygade. Ud fra disse er grænsen fastlagt, for at reservere plads et fælles friareal. Hvis der etableres parkering op til 35 m fra vejskel, efterlades kun et meget lille fælles friareal. Af hensyn til bygherres erindring om at administrationen tidligere har anbefalet parkering bag husene, indstilles det, at kravet slækkes med 6 meter til maksimalt 28 meter fra vej.</p>
<p>G. Paraboler og antenner placeres "usynligt" fra offentligt areal</p> <p>Mener at der slet ikke findes mulige placeringer, da der er vej til den ene side og grønt område til den anden side. PH ønsker en formulering om, at der skal/kan etableres fiberkabler. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §6.2 "Der må ikke placeres paraboler og antenner, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller grønne områder"</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til denne bemærkning.</p> <p>Begrundelse: Bestemmelsen skal beskytte lokalmiljøet imod skæmmende antenner/paraboler. Det er lokalplanens formål, at forbyde beboere at eje en antenne/parabol. Det er muligt at placere en sådan bag hækken på egen grund/terrasse. Etablering af fiberkabler hindres ikke af lokalplanen, ligesom det er ikke lokalplanens opgave at stille krav til dette.</p>
<p>H. Ingen solenergianlæg i taget</p> <p>Forbuddet er utidssvarende men ønsker at sådanne anlæg skal tillades hvis de integreres pænt i taget. (PH) +(FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §6.3: "I delområde 1 og 2 må der ikke etableres solenergianlæg i taget"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så solenergianlæg tillades i delområde 1, såfremt at anlægget har samme farve og udtryk og integreres plant med tagfladen.</p>
<p>I. Facadehøjde på 3,5 m</p> <p>kravet er for stramt. Ønsker en facadehøjde på 3,6-3,7 m. (PH) +(FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §7.4: "Bebyggelsen må maksimalt have en dybde på 9 meter og en facadehøjde på 3,5 meter inklusive sokkel og gesims"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så der tillades en facadehøjde på 3,6 m</p>
<p>J. bygnings dybde på 9 m</p> <p>Mener at kravet er for stramt, da der</p>	<p>Se ovenfor</p>	<p>Det indstilles at husdybden på maksimalt 9 m fastholdes, men det specificeres at husdybden ikke</p>





Ringsted
Kommune

<p>ønskes udhuse sammenbygget hovedhuse. (PH)</p>		<p>omfatter eventuelle sekundære bygninger såsom udhuse, der bygges på siden eller bagpå hovedhuset.</p>
<p>K. Bygningslængde max 3 boliger og 27 m uforstående over for kravet, ønsker at det udgår. Der planlægges side- og højdeforskudte bygninger. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §7.6: "I delområde 1 må sammenbyggede boliger maksimalt være 27 meter lange og maksimalt udgøre 3 boligenheder"</p>	<p>Det indstilles, at der fortsat maksimalt må sammenbygges 3 boliger, men at den maksimale længde øges til 32 meter</p> <p>Begrundelse: På møder mellem bygherre og administration har der været enighed om at bryde lange rækkehuse op i mindre enheder. Bestemmelsen vil fremme mellemrum i bebyggelsen og undgå lange rækkehuse der afskærmer hele det grønne området mod nord, øst og vest. For at imødekomme bygherres ønske om side- og højdeforskudt byggeri, øges længden med 5 meter til maksimalt 32 meter, hvilket svarer til huset overfor, på Vigersted Bygade nr. 47.</p>
<p>L. Skure mv. må ikke placeres nærmere vejen end husets facade eller gavl. Der bør gives mulighed for at have udhuse foran facaden, integreret med huset og evt. i forbindelse med et overdækket facadeparti. Ønsker mulighed for afskærmning af skraldestativer på forsiden af husene. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §7.4: "I delområde 1 må sekundære bygninger såsom skure, carporte, lysthuse, drivhuse og tilsvarende småbygninger ikke komme nærmere vejen end boligens facade ..." Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser der hindrer hegn/afskærmning af skraldestativer</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ikke ændres i forhold til denne bemærkning.</p> <p>Begrundelse: Lokalrådets helhedsplan samt bygherres referencefotos og startredegyrelse beskriver gadehuse med "...mindst muligt grundareal ud mod Vigersted Bygade og mest muligt grundareal til husenes haveside...". Skure/udhuse foran facadelinjen vil underminere dette princip og fjerne bebyggelsens karakter af gadehuse. Der er mulighed for at integrere udhuse bagved eller på siden af boligerne; altså bagved eller i selve facadelinjen. Der er ligeledes mulighed for at sætte hegn/hæk omkring affaldsbeholdere.</p>



Ringsted
Kommune

		Referencefotos fra bygherre:  Gadehuse Køge  Bakkegården Borup
M. sekundære bygninger placeres inden for 22 m fra vej. Ønsker at byggefeltet øges til 35 m fra vej. Ønsker mulighed for at sekundære bygninger kan være en integreret del af hovedbygningen. (PH) +(FA)	Lokalplanen indeholder bestemmelser om at de sekundære bygninger ikke må placeres længere tilbage på grunden end 22 meter fra skel mod vej. Der er ingen bestemmelser der hindrer sekundære bygninger i at være en integreret del af bygningen eller "bygges på" siden eller bagsiden af boligen.	Det indstilles (iht. punkt C.) at lokalplanen ændres så sekundære bygninger ikke skal holdes inden for 22 m, men at grænsen øges til 28 m. Begrundelse: dette gøres af hensyn til at udvide mulighederne for placering, men stadig friholder et stort centralt friareal, som er en bærende del af projektet ifølge helhedsplan og startredegyrelse.
N1. Blank mur i rød eller gule tegl For begrænsende – flere variationer i landsbyen (PH) +(FA)	Lokalplanen indeholder bestemmelsen §9.2: "I delområde 1 og 3 skal facader fremstå i blank rød eller gul teglstensmur eller pudset/filset/vandskuret mur..."	Det indstilles at farvepaletten udvides, så blank mur skal fremstå i en gul eller rød nuance med afsæt i jordfarveskalaen vist i redegørelsen
N2. krav om gesims og muredetaljer. Uforståeligt krav, når kun 3 huse i landsbyen har muret gesims og kun ét hus (Snekkerupvej 2) har muredetaljer. Mange landsbyer er pæne uden de gamle byggetraditioner. (PH) + (FA)	Lokalplanen indeholder bestemmelsen §9.4: "I delområde 1 og 2 skal facader skal udføres med detaljer i muren og gesims"	Det indstilles at bevare kravet om gesims, men fjerne krav om muredetaljer. Begrundelse: Gesims er en væsentligt del af den byggeskik der karakteriserer landsbyhuse med saddeltag. Følgende centralt placerede bygninger har gesims: Vigerstedvej 2 (Præstegården), Vigersted Bygade nr. 5, nr. 26, nr. 33-35 (Kirke), nr. 45-47 (Gamle Skole), samt det nedrevne hus på Vigersted Bygade 2. Lokalplanen læner sig op af startredegyrelsen, hvor bygherres beskrivelse af taget blandt andet lyder: "Udhæng erstattes af murede gesims..." Det vurderes at nyt byggeri godt kan indpasses landsbyen uden at have yderligere detaljer i muren.
O. taghældning på 45-50 grader	Lokalplanen indeholder bestemmelsen §9.7: "I delområde 1 skal tag udføres med en	Det indstilles at lokalplanen ændres, så der tillades en taghældning på mellem 40 - 50 grader



Ringsted
Kommune

<p>Der ønskes mulighed for lavere taghældning ned til 25 grader, iht. andre tage og lokalplaner i Vigersted, og under hensyntagen til at der planlægges for et-plans seniorboliger. (PH)</p>	<p>hældning på 45-50 grader, uden valm og uden udhæng..."</p>	<p>Begrundelse: Bygherres planer iflg. i startredegørelsen lyder: "Saddeltage uden valm eller mansard. Ens taghældning, 40 - 50 °" Lokalplanområdet ligger meget centralt, og tagenes hældning er væsentlig for det samlede udtryk. Den omkringliggende bebyggelse har saddeltage med en hældning på ca. 45 grader, som er karakteristisk for kernen af den gamle landsby.</p>
<p>P. Kviste og ovenlys skal placeres symmetrisk. Der bør slækkes på kravet, med tilføjelse af "så vidt muligt" eller "Harmonisk" så placering også tager hensyn til indvendig funktion og indretning. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 9.10 "Kviste eller ovenlys må maksimalt udgøre 30 % af tagfladen og skal placeres symmetrisk"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres så kviste og ovenlys skal placeres harmonisk i forhold til døre og vinduer i facaden nedenfor.</p> <p>Begrundelse: en symmetrisk placering af vinduer i taget er ikke altid den mest hensigtsmæssige. Det er til gengæld en placering hvor de fungerer for den indvendige rumfordeling, og <i>samtidig</i> placeres harmonisk med resten af de udvendige bygningsdele</p>
<p>Q. Kviste beklædes med tegl, zink eller tagpap med listedækning Der bør være mulighed for byggeplader, glasal, fibercementplader/brædder og lignende. Desuden ønskes at listedækning (ved tagpap) ikke bør være et krav. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 9.14: "... kviste dækkes med samme tagmateriale som resten af huset, med zink eller tagpap med listedækning. Flunker skal udføres i zink."</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ikke ændres i forhold til denne bemærkning.</p> <p>Begrundelse: Lokalplanen tager afsæt i bygherres ønske, som beskrevet i startredegørelsen: "Kviste skal være ens med zink på tage og flunker,..." Herudover har administrationen udvidet mulighederne til også at omfatte tegl som resten af huset eller tagpap med listedækning.</p>
<p>R. Farvevalg til døre og vinduer Farveskalaen er alt for snæver og ønsker mulighed for en "politi-grøn", sort og flere grå nuancer. (PH) + (FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 9.16 "Døre og vinduer skal holdes enten i hvid, eller inden for jordfarverne som vist i på side 8 i redegørelsen, eller disse farver blandet med hvid eller sort".</p> <p>Redegørelsens palet består af 11 udvalgte farver:</p>	<p>Det indstilles at farveskalaen udvides til 24 klassiske pigmentfarver, som anvist fra Raadvads Center for Bygningsbevaring, januar 2010.</p> <p>Begrundelse: Jordfarveskalaen hindrer kraftige "pangfarver" som skæmmer det omgivende miljø. Skalaen rummer både sort, hvid og en klar grøn. Administrationen er ikke bekendt med betegnelsen "politi-grøn"</p>



Ringsted
Kommune

	<p>Engelskrød. NCS: S4050-Y80R</p> <p>Rødokker. NCS: S2570-Y40R</p> <p>Terra di Siena. NCS: S2020-Y70R</p> <p>Guldokker. NCS: S1040-Y10R</p> <p>Grønjord.</p> <p>Varm grå. NCS: S2500-N</p> <p>Lys rå siena. NCS: S4040-Y40R</p> <p>Kold grå. NCS: S5000-N</p> <p>Lys guldocker. NCS: S1530-Y20R</p> <p>Kridt. NCS: S10500-N</p> <p>Lys grønjord</p>	<p>Det understreges at farveskalaen udgør udgangspunktet for farvevalg, men at den ikke er et decideret krav til præcision. Alle farver kan iblandes sort eller hvid.</p> <p>Farvepaletten i redegørelsen erstattes af denne:</p> <p><i>Brændt umbra</i> <i>Lys brændt umbra</i> <i>Berlinerfariserblå</i></p> <p><i>Dødenkopf</i> <i>Lys dødenkopf</i> <i>Oxydsort (varm)</i></p> <p><i>Engelskrød</i> <i>Lys engelskrød</i> <i>Varm grå</i></p> <p><i>Rødokker</i> <i>Lys rødokker</i> <i>Kønrøg (kold)</i></p> <p><i>Terra di Siena, rd</i> <i>Lys rd siena</i> <i>Kold grå</i></p> <p><i>Guldokker</i> <i>Lys guldocker</i> <i>Kridt</i></p> <p><i>Grønjord</i> <i>Lys grønjord</i> <i>Kromoxydgørn</i></p>
<p>S. Døre i træ og vinduer i træ/alu</p> <p>Trædøre er begrænsende og vedligeholdelses-krævende. (PH) +(FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 9.17: "I delområde 1 og 3 skal døre udføres i træ og vinduer skal udføres i træ eller træ/alu"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så der gives mulighed for døre i træ/alu.</p> <p>Begrundelse: Vedligeholdelsesfri bygningsdele fremmer anvendelsen som f.eks. seniorboliger.</p>
<p>T. Ydervægge på sekundære bygninger i træ eller (pudset) mur.</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 9.19: "Ydervægge på sekundære bygninger skal udføres i træ eller i samme materiale som boligen.</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så der gives mulighed for udførsel i træliggende, vedligeholdelsesfrit</p>



Ringsted
Kommune

<p>Der bør være mulighed for udførelse i vedligeholdelsesfri fibercement-brædder, glasplader eller lignende. I lighed med punkt R ønskes en udvidelse af farveskalaen. (PH) +(FA)</p>	<p>Træværk skal holdes i røde eller grønne jordfarver som vist på side 7 i redegørelsen, eller i samme farver som hovedhuset, eller i sort”</p>	<p>materiale i bræddeformat. Farvepaletten udvides iht. punkt R.</p> <p>Begrundelse: Vedligeholdelsesfri bygningsdele fremmer anvendelsen som f.eks. seniorboliger. Ønsket fremgår ligeledes af bygherres startredogørelse</p>
<p>U. Tag på sekundære bygninger Der bør gives mulighed for zink eller tilsvarende. Ønsker krav om listedækning fjernet. (PH) +(FA)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 9.20: ”Tage skal udføres i samme tagmateriale som hovedhuset eller i sort tagpap med listedækning”</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres så zink tilføjes til mulighederne for tagmateriale på sekundære bygninger. Derimod fastholdes krav om listedækning ved tagpap.</p> <p>Begrundelse: Zink kan som tagmateriale på mindre bygninger fint indpasses i den omgivende byggestil. Det fremgår desuden af bygherres startredogørelse. Listedækning på tagpap giver taget struktur og bryder de ellers store sorte flader op.</p>
<p>V. Krav om afskærmning på ¾ af skellet om privat areal</p> <p>kravet bør sænkes til 25 – 50 % af grænsen. For at sikre åbenhed og at borgerne ikke ”lukker sig inde”. Beplantning mod fællesareal bør ikke være et krav men en mulighed. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 10.4: ”I delområde 1 skal etableres afskærmning omkring minimum ¾ af skellet omkring den enkelte private have/ terrasse. Således må op til ¼ af skellet være åbent ud til det fælles friareal”</p> <p>Lokalplanen indeholder også bestemmelse §10.5: Afskærmningen omkring alle grunde i delområde 1 skal fremstå ensartet ud mod det fælles friareal. Afskærmningen skal etableres som hæk eller fuldt beplantede plantekasser eller en kombination af disse.</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ændres, så hver privat grund skal afskærmes langs minimum 50 % af skelgrænsen mellem privat og fælles friareal.</p> <p>Det understreges, at den enkelte beboer har <i>mulighed</i> for at afskærme hele sin grund, med en højde på op til 1,5 m mod fællesareal og 1 meter mod vej iht. §10.7 og §10.10</p> <p>Det indstilles, at fjerne kravet om at alle havers afskærmning skal fremstå ensartet, men at afskærmning skal etableres som hæk og/eller fuldt beplantede plantekasser.</p> <p>Begrundelse: bygherres ønske om en åben bebyggelse imødekommes. Dog prioriteres også borgernes ret til privatlivets fred på egen grund.</p>



Ringsted
Kommune

<p>X. Afskærmning af oplag og affald</p> <p>Her bør tillige gives mulighed for fibercementtræ, glasplader og lign. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §10.13: "Arealer til oplag, affaldsstationer og tekniske installationer større end 1,5 m² skal afskærmes med lukket hegn i træ, fast blank mur eller espalier, som er beplantet med klatreplanter"</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så der gives mulighed for udførsel i trælignende, vedligeholdelsesfrit materiale i bræddeformat.</p> <p>Begrundelse: ændringen svarer til indstillingen under pkt. T vedr. vedligeholdelsesfri materiale til sekundære bygninger.</p>
<p>Y. Terrænregulering på +/- 0,5m</p> <p>Mellem huse og vej bør ønskes terrænregulering op til 1 m. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §10.14: "Der må foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 m i forbindelse med byggeri..."</p>	<p>Det indstilles at lokalplanen ændres, så der gives mulighed for terrænregulering på op til +/- 1 meter på arealet mellem vej og bygning.</p> <p>Begrundelse: dette er for at forbedre tilgængeligheden til den enkelte bolig</p>
<p>Z. tilslutning til naturgas</p> <p>El-opvarmning og Naturgas bør være en mulighed – ikke pligt. (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §12.1 "Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet vandværk, naturgasforsyning og det offentlige kloaksystem"</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ændres, så der ikke er pligt til tilslutning af naturgas.</p> <p>Begrundelse: I dag skal nybyggerier opføres i så høj en energiklasse, at naturgas ikke længere er mere miljøvenligt end f.eks. el-opvarmning</p>
<p>Æ. Servitut om færdselsret</p> <p>Tvivel om hvem der aflyser den (PH)</p>	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelsen §13.2: "Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 304, skal følgende servitut aflyses: Matr. Nr. 9a Vigersted by, Vigersted. Vedrører ret til jagt."</p> <p>Servitutens fulde ordlyd (lokalplanen s. 11): Matr. nr. 9a Vigersted by, Vigersted Dato.: 05.08.1914 - Dokument om færdselsret. Vedrører ret til jagt. Besidderen af familiegodset Svenstrup, hans befuldmægtigede og jagtbetjente har ret til med jagtgevær, jagtfølge og hund af passere ejendommen.</p>	<p>Det indstilles, at lokalplanen ændres, så bestemmelsen fjernes.</p> <p>Begrundelse: Administrationen er blevet opmærksom på, at en lokalplan ikke kan ophæve en privatretlig servitut om færdselsret.</p> <p>Servitutten har dog ingen reel betydning i dag. Alle kan passere et offentlig tilgængeligt areal, dog er der en våbenlov, der skal overholdes. § 11. <i>Stk. 2.</i> Bekendtgørelse om våben og ammunition m.v.: "...Når skydevåben medbringes uden for det område, hvor de lovligt kan anvendes, skal skydevåbnene være indpakkede i lukket etui eller lignende. Skydevåben må ikke indeholde ammunition uden for disse områder. Skydevåben må ikke transporteres i side- eller skulderhylstre på kroppen."</p>

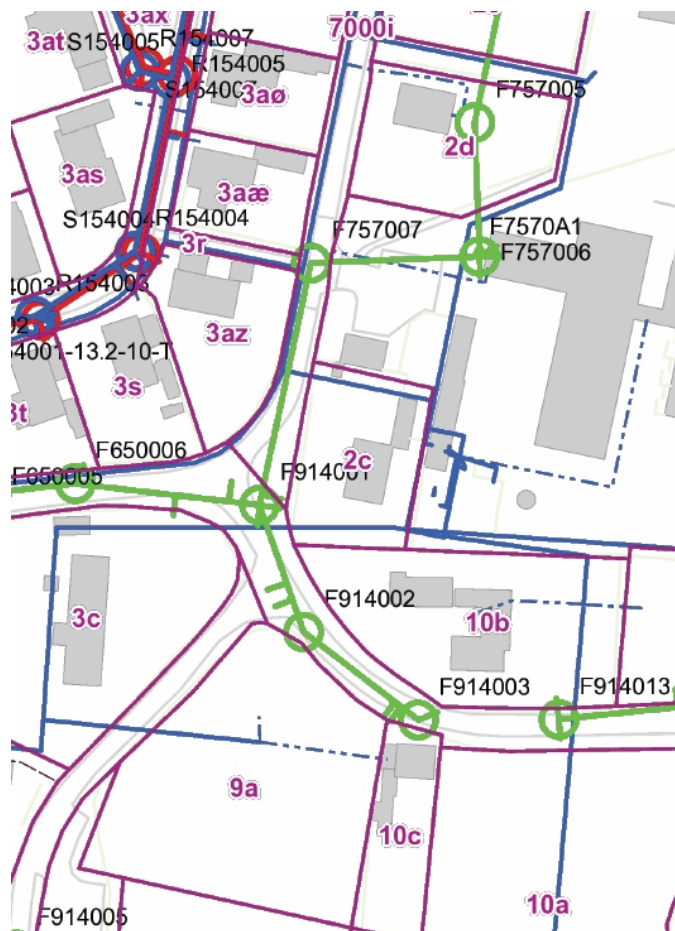


Ringsted
Kommune

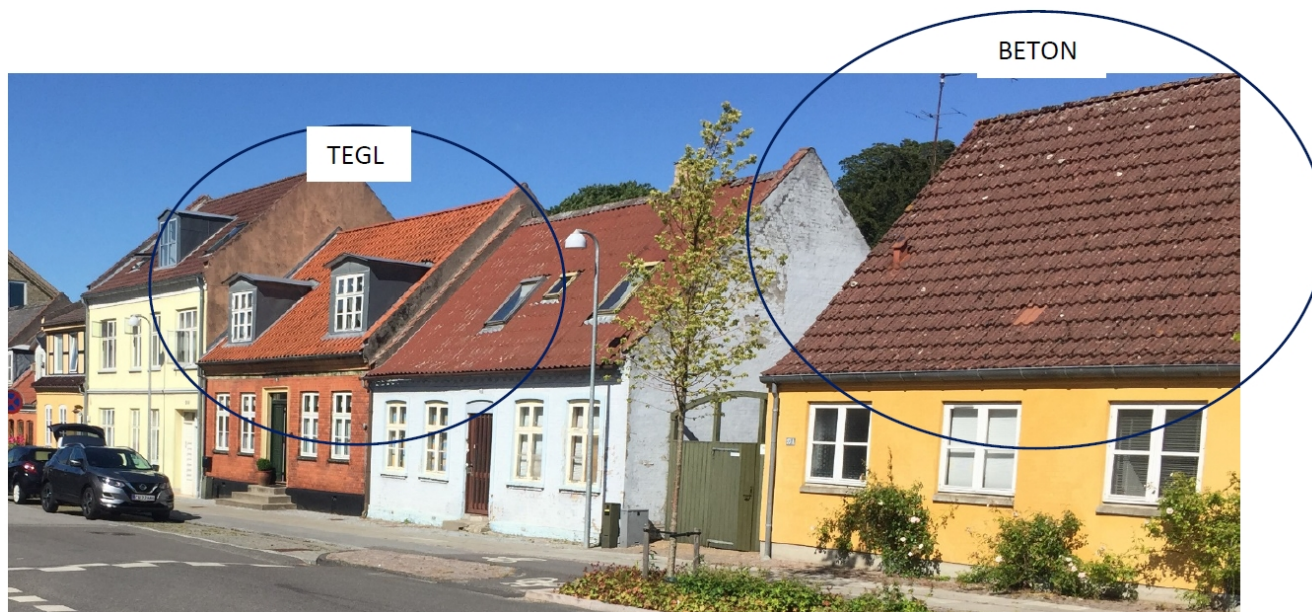
<p>Ø. Krav til fællesareal</p> <p>Ønsker at kravet løsnes op og bliver formuleret som følgende (PH): "Den inderste del af grunden på delområde 1 er tænkt til at fungere som fællesareal for bebyggelsen Vigersted Bygade 2. Byens borgere tænkes desuden at få mulighed for at gå ind på dette område i forbindelse med ture rundt om søen på by-fælleden - kaldet Kirkeengen. Tanken er at bebyggelsens fællesareal flyder blidt over i det offentlige fællesareal - uden synlig grænse mellem arealerne."</p>	<p>I lokalplanens kapitel "Forhold til anden planlægning" s. 9 står der under overskriften Helhedsplan: "... I tråd med Helhedsplanen skal den inderste del af bebyggelsen fungere som fællesareal, der smelter sammen med søområdet og de store grønne plæner."</p>	<p>Det indstilles at afsnittet omformuleres, så bygherres intentioner præsenteres.</p> <p>Begrundelse: Bygherrer har leveret en formulering, der grundigere beskriver fællesarealet.</p>
<p>Å. – Museets udtalelse</p> <p>Det er uklart hvad "helhedsplan af Landsbyforum Ringsted i 2014" henviser til. I Vigersteds Helhedsplan fra både 2014 og fra 2018 bifalder at bebyggelse i delområde 1 vil være med til at løfte landsbyen.</p>	<p>En del af museets udtalelse s. 10 lyder: " I forhold til Vigersteds karakter af Fortelandsby synes ønsket om placering af moderne bebyggelse på matrikel 9a at være noget problematisk, og klart i modstrid med ønsker fremlagt i en helhedsplan af Landsbyforum Ringsted i 2014: "Det grønne område midt i Vigersted by skal sikres –fortelandsby. Det er vigtigt at tage hensyn til byens gamle kulturspor. Det er unikt, at fortet næsten ikke er bebygget."</p>	<p>Det indstilles at det omtalte afsnit fra museets udtalelse fjernes fra lokalplanen</p> <p>Begrundelse: afsnittet har fejlagtig kildehenvisning og synes at misforstå ønskerne i Vigersteds helhedsplanen (hvis det er dén, der tænkes henvist til)</p>



Ringsted
Kommune



Ledningsplan, der bl.a. viser vandledning på matr. 9a



Referencefoto fra Dagmarsgade – begge tage er lagt med "røde tagsten" men betontaget er falmet.



Ringsted
Kommune



Bygherrers forslag til bebyggelsesplan, modtaget ved møde 21.05 2019.