

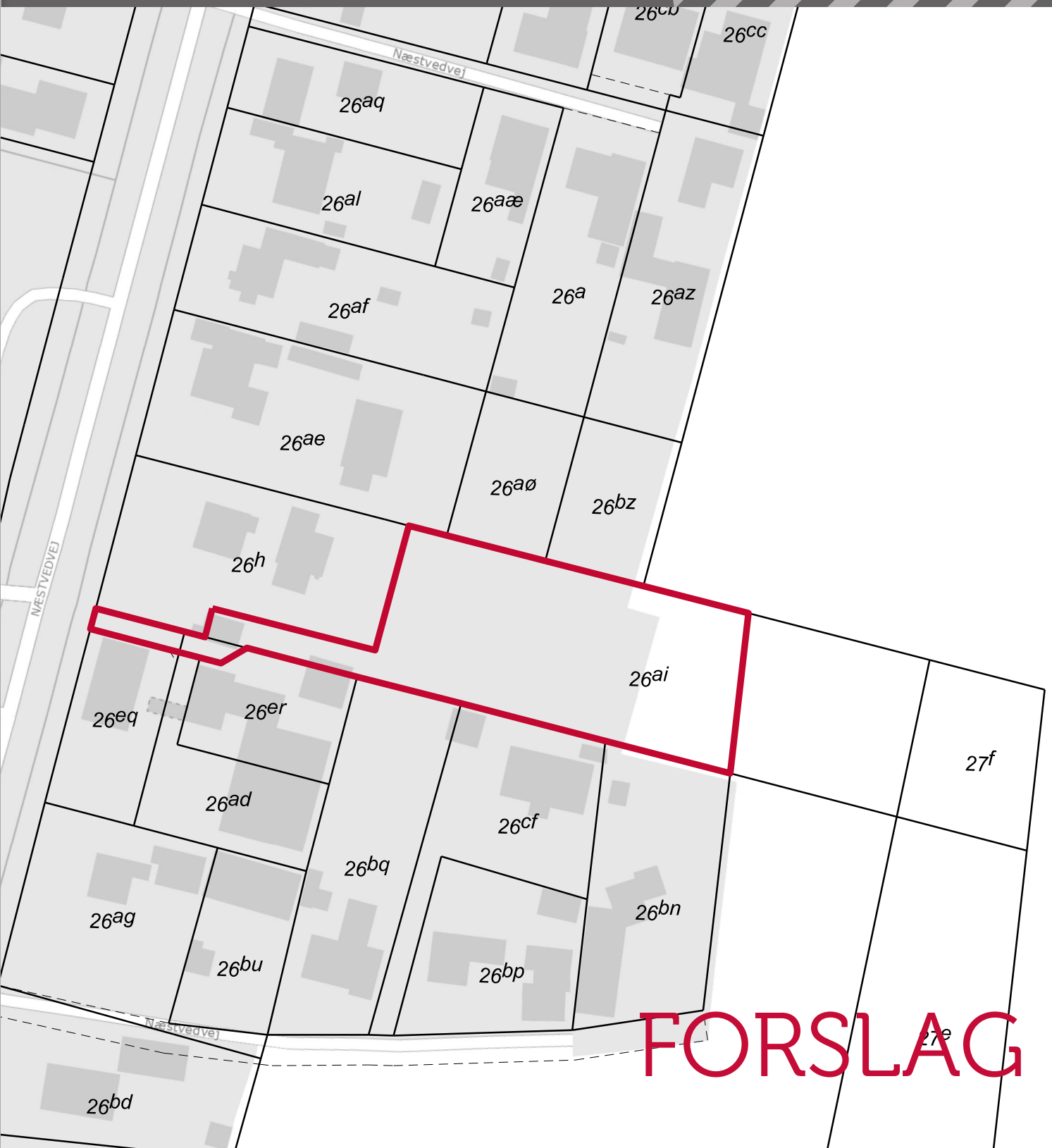
Forslag til Lokalplan 309

Boligområde ved Næstvedvej 235 i Ringsted Syd



Ringsted
Kommune

November 2019



FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

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

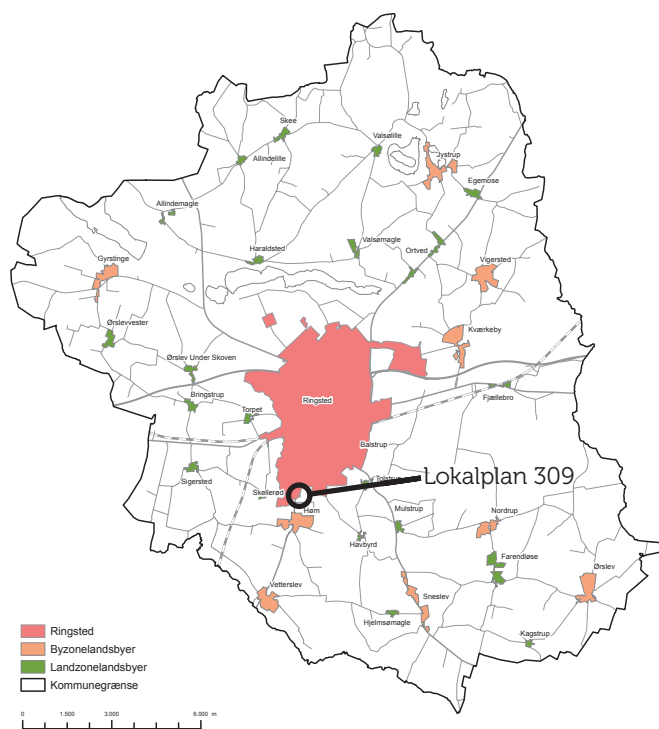
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.



Lokalplanområdets placering i kommunen

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

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser.....	13
Baggrund for lokalplanen.....	4	§ 1 Formål.....	13
Eksisterende forhold.....	4	§ 2 Område og zonestatus.....	13
Indhold og formål.....	4	§ 3 Anvendelse.....	13
Forhold til anden planlægning.....	7	§ 4 Udstykning.....	13
Kommuneplan.....	7	§ 5 Infrastruktur.....	13
Råstofplan 2016.....	7	§ 6 Teknisk forsyning.....	14
Trafikale forhold.....	7	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
Vejlovgivningen.....	7	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
Ringsted flyveplads.....	7	§ 9 Ubebyggede arealer.....	14
Natura 2000 og bilag IV-arter.....	8	§ 10 Grundejerforening.....	15
Naturbeskyttelsesloven.....	8	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	15
Grundvandsbeskyttelse.....	8	§ 12 Lokalplan og servitutter.....	15
Forsyning.....	8	Retsvirkninger.....	16
Jordforureningsloven.....	8	Midlertidige retsvirkninger.....	16
Miljøbeskyttelse.....	9	Vedtagelser.....	16
Museumsloven.....	9	Kortbilag	
Servitutter.....	11	Kortbilag 1 Lokalplanområde og matrikelkort.....	17
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	11	Kortbilag 2 Anvendelse.....	18
		Kortbilag 3 Illustrationsplan - rækkehuse.....	19
		Kortbilag 4 Illustrationsplan - dobbelthuse.....	20
		Bilag 5 Den klassiske jordfarveskala.....	21



Lokalplanområdet.

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for kommuneplantillæg nr. xx og lokalplan nr. xx er et ønske om at opføre boliger på del af matr. 26ai Ringsted Markjorder, beliggende på et ubebygget areal, der ligger som en kile imellem og bagved eksisterende bebyggelse ud til Næstvedvej

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ringsted og har en størrelse på ca. 2320 m².

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 26ai, 26eq og 26er alle Ringsted Markjorder, samt alle parceller som efter d. **x. xxxx offentliggørelsesdato 2019** udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Planområdet ligger i den sydlige del af Ringsted, øst for Næstvedvej og bag eksisterende bebyggelse. Området vejbetjenes fra Næstvedvej via eksisterende privat fællesvej.

Lokalplanområdet grænser mod nord, syd og vest op til parcelhusbebyggelse, imens det mod øst og nordøst

grænser op til marker og det åbne land.

Området er delvist beliggende i landzone, og fremstår i dag ubebygget.

Indhold og formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at der kan opføres tæt-lav boliger indenfor lokalplanområdet. Desuden er fastlæggelse af vejadgangen, sikring af areal til vendeareal samt sikring af en klar overgang imellem land og by en del af planens formål.

Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre 4 nye tæt-lav boliger (rækkehuse eller dobbelthuse).

Afgrænsning og disponering

Lokalplanområdet er mod øst afgrænset ved at forlænge det østlige skel langs matr. 26bn Ringsted Markjorder i en lige linje. Matr. 26bn er beliggende syd for lokalplanområdet. Herved skabes en klar og sammenhængende grænse mellem by og det åbne land.

Området kan overordnet inddeles i to arealer, et areal til

vejgang, vendeplads, parkering og affaldshåndtering, samt et areal til friarealer (fælles og private) og boligbebyggelse, stier mv.

Med lokalplanens fastsættes der præcise bestemmelser for placering af vej, vendeareal og parkeringsarealer. De præcise bestemmelser sikrer, at der er reserveret det nødvendige areal vejareal, samtidig med at arealet minimeres, så der sikres plads til friarealer.

Udstykning

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal være min. 400m² inkl. andel i friarealer. Arealet til friarealer og byggefelt er ca. 1606 m², ved udstykning skal friarealet fordeles således at hver ejendom får samme størrelse, dvs. ca. 401-402 m², uanset om der udstykkes en samlet rækkehusbebyggelse eller dobbelthuse.

Eksempler på principper for udstykning kan ses på illustrationsplanerne på kortbilag 3 og 4.

Infrastruktur

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Næstvedvej, via eksisterende overkørsel.

Vejarealet opdeles i to udlæg, a-a som består af den eksisterende private fællesvej som lokalplanområdet kobler sig på, samt vejareal b-b som udlægges i 5,7 meters bredde. Vejudlæggene kan ses på Kortbilag 2.

For enden af vejudlæg b-b udlægges en vendeplads, dimensioneret til en 12 m lastbil/renovationsvogn.

Der skal udlægges min. 1½ parkeringsplads pr. bolig. For at sikre en optimal udnyttelse af området fastlægges det med lokalplanen at parkeringspladserne skal anlægges som fællesparkering i forbindelse med vendepladsen,

som vist på kortbilag 2.

Vende og parkeringsplads udgør ankomsten til området, for at sikre at adkomstarealet fremstår indbydende og klart defineret er der fastsat bestemmelser om at parkeringspladserne skal omkranses af hækbeplantning med en højde på min. 0,5 m samt at der ved ankomsten til p-arealer skal plantes et opstammet træ på hver side af vejen.

Boligerne betjenes via stiadgange, som udlægges i en bredde på min. 1,5 m.

Teknisk forsyning

Der gives med lokalplanen mulighed for at der kan opføres tekniske anlæg, som fx anlæg til indvinding af solenergi, forudsat at anlæggene ikke giver blændingsgener og er tilpasset bygningens arkitektur. Ved tilpasning forstås, at anlæggene skal have samme hældning som den flade de monteres på.

Lokalplanområdet skal tilsluttes eksisterende fælleskloak langs Næstvedvej. På sigt forventes området separat kloakeret, derfor skal ny bebyggelse internt i lokalplanområdet forberedes til separatkloakering.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40% af den enkelte ejendom inkl. andel i friarealer.

Der udlægges med lokalplanen et byggefelt i den vestlige del af lokalplanområdet. Byggefeltet er afgrænset 2,5 m fra skel, lokalplanafrænsningen og parkeringsarealer. Indenfor byggefeltet kan der opføres bebyggelse i maks. 1½ etage og med en højde på maks. 6 m målt til kip.

Småbygninger, fx skure eller bygning til affaldshåndtering må opføres udenfor byggefeltet, i henhold til bestemmelserne i det, ved lokalplanens vedtagelse, gældende bygningsreglement (BR18).

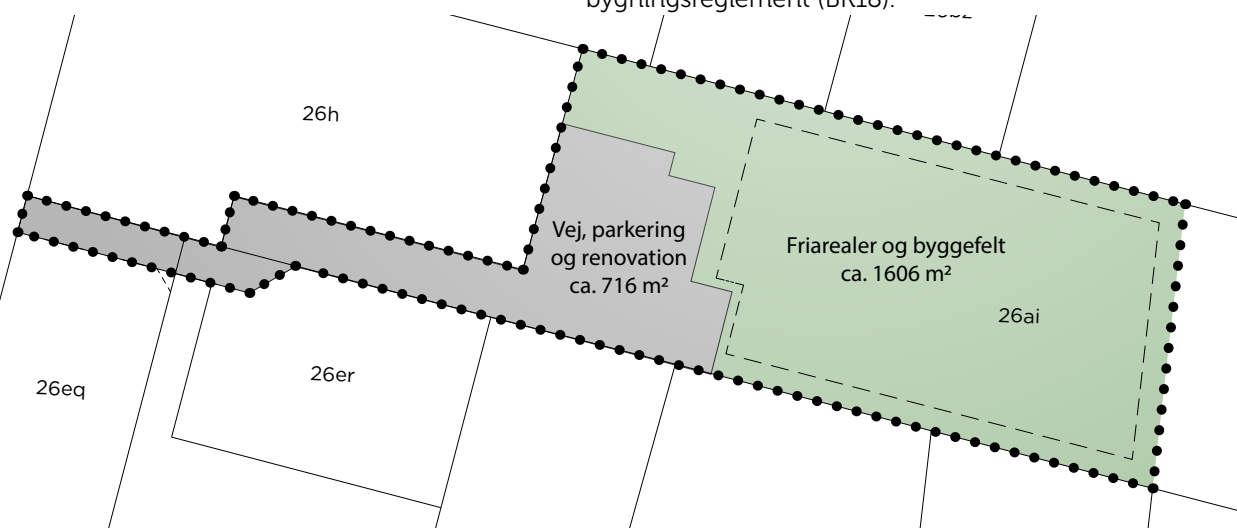


Illustration af den overordnede disponering af lokalplanområdet. Vej, parkering og vendearealer er vist med grå. Friarealer og byggefelt er vist med grøn. Mål er angivet i henhold til matriklen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen er beliggende bag eksisterende bebyggelse i et område der fremstår med forskelligartet parcelhusbebyggelse. Der gives derfor med lokalplanen vide rammer til bebyggelsens ydre fremtræden, dog stilles krav om at sammenbygget bebyggelse skal fremstå som en samlet helhed.

Facader skal udføres i:

- blank teglstensmur
- pudset/vandskuret mur
- facadeskifer

Mindre dele af facaden kan udføres i lette materialer, såsom glas eller træ.

Farver på både primære og sekundære materialer på bygningen skal holdes indenfor jordfarverne jævnfør jordfarveskalaen på kortbilag 5.

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsens tage udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25° - 35°, som tage med ensidig taghældning med en hældning på maks. 15° eller som flade tage med en hældning svarende til 1:40 eller 1,4°.

Tage skal udføres i:

- tagsten i tegl
- betonsten i rød, sort eller mørkegrå nuancer
- skifer
- tagpap med listedækning
- som sedumtage og lignende grønne løsninger.

For at sikre imod blændingsgener skal tegltage være matte med en glans på maks. 10.

Ubebyggede arealer

Generelt ønskes det indenfor lokalplanområdet at prioritere en regulær form på større private haver frem for større sammenhængende friarealer.

Der fastsættes med lokalplanen bestemmelse om at der skal etableres friarealer svarende til min. 20% af grundarealet, heraf skal der etableres et samlet friareal nord for parkeringspladserne, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal indenfor friarealet etableres en trægruppe, bestående af 3-5 træer. Trægruppens placering er vist i princippet på kortbilag 2. Øvrige ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder.

Lokalplanområdet udgør mod nord og øst den fremtidige afgrænsning imod det åbne land. Det er vigtigt at sikre en klar og defineret overgang imellem land og by, derfor

fastsættes det med lokalplanen at der skal etableres hæk langs lokalplanområdets afgrænsning. Bestemmelsen er for at sikre at lokalplanområdet afsluttes klart mod omgivelserne. Hvor der i forvejen er hæk skal der derfor ikke etableres en ny hæk, ligesom det selvfølgelig er tilladt at lave huller i hækken til evt. stiforbindelser.

For at sikre at området fremstår grønt, skal interne hegn etableres som levende hegn eller åbent espalier med klatreplanter.

For at sikre privatliv i for- og baghaver tillades det dog, at der i skel mod nabo i sammenbyggede rækkehuse eller dobbelthuse etableres faste hegn. De faste hegn skal placeres op til facaden og må gives en længde på maks. 5 meter.

Både levende hegn og hæk må etableres i op til 1,8 - 2 meters højde. Indvendigt på levende hegn må der opsættes trådhegn.

Der kan terrænreguleres i op til +/- 0,5 m. Undtaget herfra er dog terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering.

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres regnbede og lignende anlæg til regnvandshåndtering, såfremt anlæggene udformes som rekreative elementer.

Der må ikke etableres udendørs oplag.

Grundejerforening

For at sikre den fremtidige drift og vedligehold af fællesarealer er der fastsat bestemmelse om at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Der er med lokalplanen opsat nogle forudsætninger som skal være opfyldt før ny bebyggelse må tages i brug.

Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværket og det offentlige kloaksystem og der skal være etableret vejarealer, vendeplads og parkering i henhold til lokalplanens bestemmelser. Endelig skal friarealerne være anlagt.

Lokalplan og servitutter

Området har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan, og der findes indenfor området ikke servitutter som er i modstrid med nærværende lokalplan.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, i en kile der støder op til Rammeområde 3B2 - Bengerd's Alle - Ringsted syd.

En mindre del af lokalplanområdet (vejadgangen) ligger indenfor rammeområde 3B2

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 309 udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 7, som justerer afgrænsningen af Kommuneplanramme 3B2 - Bengerd's Alle - Ringsted syd.

Der ændres ikke i kommuneplanrammens rammebestemmelser.

Ved vedtagelsen af kommuneplantillægget vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Kommuneplantillæg 7

til Kommuneplan 2017-2029

Plandistrikt	Ringsted syd
Plannummer	3B2
Plantitel	Bengerd's Alle - Ringsted syd
Generel anvendelse	Boligformål
Specifik anvendelse	Blandede boligformål
Zonestatus	Land- og Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Antal etager	2
Højde	8,5 meter

Lokalplanen overholder de af kommuneplanens generelle rammer som er relevante for området.

Råstofplan 2016

Lokalplanområdet er i Region Sjællands Råstofplan 2016 udpeget som råstofinteresseområde.

I henhold til Region Sjællands Råstofplan, retningslinje 4, må der ikke planlægges eller etableres anlæg i interes-

seområder, der forhindrer eller vanskeliggør en eventuel fremtidig råstofudnyttelse.

Regionen kan dog frigive interesseområder til andre formål, hvis det er dokumenteret, at der ikke er en væsentlig råstofressource eller regionen vurderer, at der er væsentlige samfundsmæssige interesser som skal tilgodeses.

Regionen Sjælland har oplyst, at udvindingspotentialet for det interesseområde, der vedrører lokalplanområdet er blevet undersøgt, og at regionen på baggrund af undersøgelsen planlægger at udtage det råstofinteresseområde, som lokalplanområdet ligger i ved den kommende revision af regionens råstofplan. Region Sjælland har på den baggrund ikke indvendinger mod, at der planlægges for boliger indenfor lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via en eksisterende privat fællesvej, der har udkørsel til Næstvedvej. Indenfor området etableres en vendeplads, som sikrer at en renovationsbil kan vende.

Området busbetjenes fra Næstvedvej.

Vejlovgivningen

Der er udlagt en privat fællesvej på matr.nr. 26eq og 26er Ringsted Markjorder i den vestlige del af lokalplanområdet, se matrikelkortet kortbilag 1. Vejen ligger indenfor lokalplanens afgrænsning. Vejen betjener foruden matr. 26ai også matr. nr. 26eg, 26ad og 26er alle Ringsted Markjorder. Der er tinglyst vejret.

Efter vejlovens § 50, stk. 3 og 6 kræver det Vejdirektoratets tilladelse, hvis en eksisterende adgang til en statsvej skal benyttes af ejendomme, der fremkommer eller ændres ved udstykning, matrikulering, sammenlægning eller arealoverførsel.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen taget kontakt til Vejdirektoratet. Den påtænkte anvendelse, med 4 boliger der ønskes vejbetjent fra eksisterende overkørsel til Næstvedvej er fremsendt. Vejdirektoratet har i en foreløbig tilbagemelding oplyst at vejdirektoratet ikke har indvendinger imod den påtænkte anvendelse, og at der vil blive givet en over overkørselstilladelse.

Ringsted Flyveplads

Ingen bygningsdele må uden særlige foranstaltninger overstige det højdegrænseplan, som er fastlagt af hensyn til Ringsted Flyveplads. Højdegrænseplanet er, med midtpunkt i banen på Ringsted Flyveplads i en radius på 2,7 km, 45 meter over flyvepladsen. Det vil sige, at koten på det pågældende sted plus bygningsdele ikke må overstige kote 80. Værdien for højdegrænseplanet falder i takt med afstanden til midtpunktet i banen på flyvepladsen. Ingen dele af bebyggelsen må medvirke til blændegener af hensyn til luftfartøjer.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde "163, Susåen", ligger mere end 3 km syd for lokalplanområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

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

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

Området fremstår i dag ryddet. Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet findes bilag IV-arter. Det vurderes, at der indenfor lokalplanområdet ikke er yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet ligger indenfor en 150 m åbeskyttelseslinje langs Høm Lilleå, som er beliggende syd for lokalplanområdet.

Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr. Inden for sø- og åbeskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.) eller foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende, uden forudgående dispensation.

Realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at Ringsted Kommune dispenserer fra åbeskyttelseslinjen.

Imellem planområdet og Høm Lilleå ligger allerede bebyggede parceller. Realisering af lokalplanen vurderes på den baggrund ikke at ville påvirke de hensyn, som varetages med åbeskyttelseslinjen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger 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. Indenfor OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

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

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand A/S.

Spildevand og Regnvand

Del af lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan 2005 og er udlagt som fælleskloakeret.

Lokalplanområdet skal tilsluttes eksisterende fælleskloak langs Næstvedvej. På sigt forventes området separat kloakeret, derfor skal ny bebyggelse internt i lokalplanområdet forberedes med separatkloakering.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyningsområde og der skal derfor etableres individuel varmforsyning.

Elforsyning

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

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Jordforureningsloven

Der er ikke indenfor lokalplanområdet kendskab til eller kortlagt forurening. Området har hidtil henlagt som ube-

bygget areal.

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i byzone og dermed registeret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurenede. 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.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

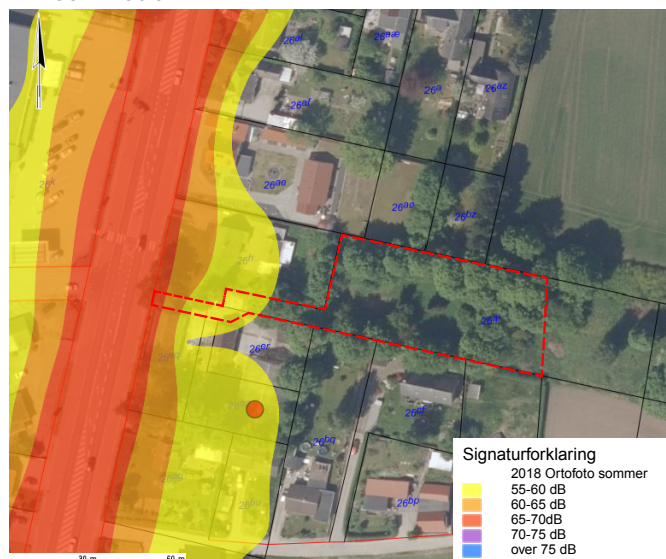
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til Næstvedvej. De nærmeste friarealer ligger ca. 50 meter øst for Næstvedvej. Af miljøstyrelsens støjkortlægning fra større veje i byer fremgår det, at området ikke forventes at være belastet med støj ud over de vejledende grænseværdier.

Virksomheder



Kort fra MiljøGis, der viser det beregnede L_{DEN} støjniveau fra Næstvedvej i dagtimerne i 1,5 meters højde i 2017 tal.

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for produktionsvirksomheden Danish Crown slagteriet samt for genbrugsstationen Affald Plus og Ringsted rensningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger uden for konsekvensområdet til Danish Crown, som er en produktionsvirksomhed af national interesse, på den baggrund vurderes det at lokalplanen ikke vil medføre begrænsninger for Danish Crown.

Ringsteds Genbrugsstation - Affaldplus og Ringsted rensningsanlæg - er beliggende ca. 420 m nordøst for lokalplanområdet. Virksomhederne er beliggende indenfor kommuneplanramme 3T3 som udlægger området til Tekniske anlæg med en miljøklasse på 4-7, og desuden omfattet af forslag til lokalplan 292 Genbrugsplads og Rensningsanlæg.

For virksomheder i miljøklasse 7 er der fastsat en vejledende minimumsafstand til boliger på 500m. Der er imidlertid eksisterende boliger beliggende ca. 270m nordvest og 420 m sydøst for Affaldplus og Ringsted Rensningsanlæg. På den baggrund vurderes det at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke udviklingsmulighederne indenfor rammeområde 3T3.

Det er i forslag til lokalplan 292 sikret at virksomhederne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv, lugt og anden luftforurening samt vibrationer fra lokalplanområdet til omgivende boligområder og enkeltstående boliger. Da afstanden til lokalplanområdet er større eller lig afstanden til eksisterende boligområder vurderes det at lokalplanområdet ikke vil blive udsat for miljøpåvirkninger udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Museumsloven

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

Museum Vestsjælland udtaler:

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplansforslag 309 i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland er blevet anmodet om kommentarer til to lokalplansområder, baseret på tilsendte kortbilag over de to arealer.

Udtalelsen her vedrører lokalplan 309 ved Næstvedvej 231.

Arkæologi/jordfund:

Som det fremgår af nedenstående kortbilag, så er lokalplansarealet omkranset af et stort antal sb-registreringer af sløjfede gravhøje. Der har således med al ønskelig tydelighed været forhistorisk aktivitet i området, og den eller de bebyggelser, som står bag opførelsen af disse

høje, vil meget vel kunne give sig tilkende på arealet for lokalplan 309.

Muset må derfor anbefale, at der forud for påbegyndelse af diverse anlægsopgaver i området gennemføres arkæologisk prøvegravning.

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

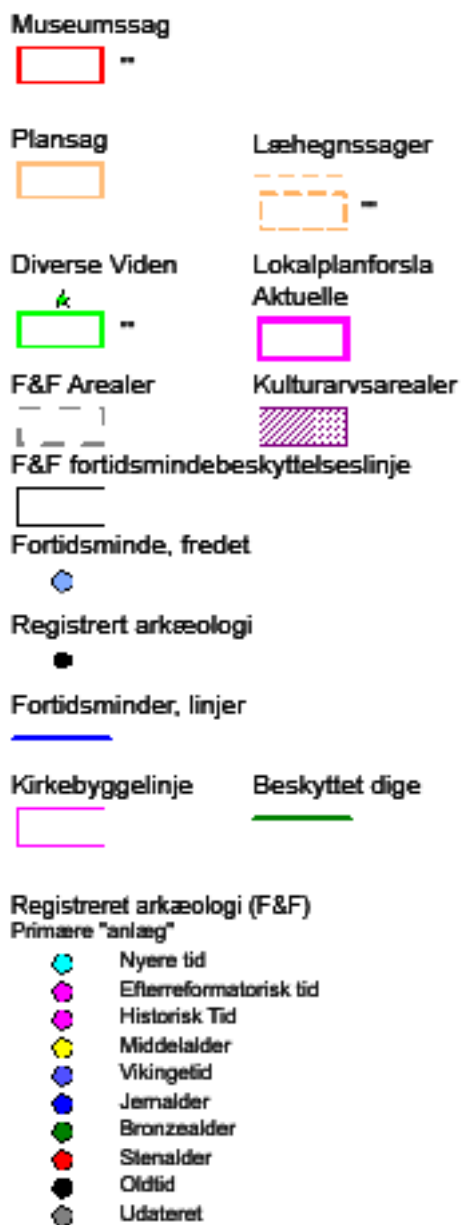
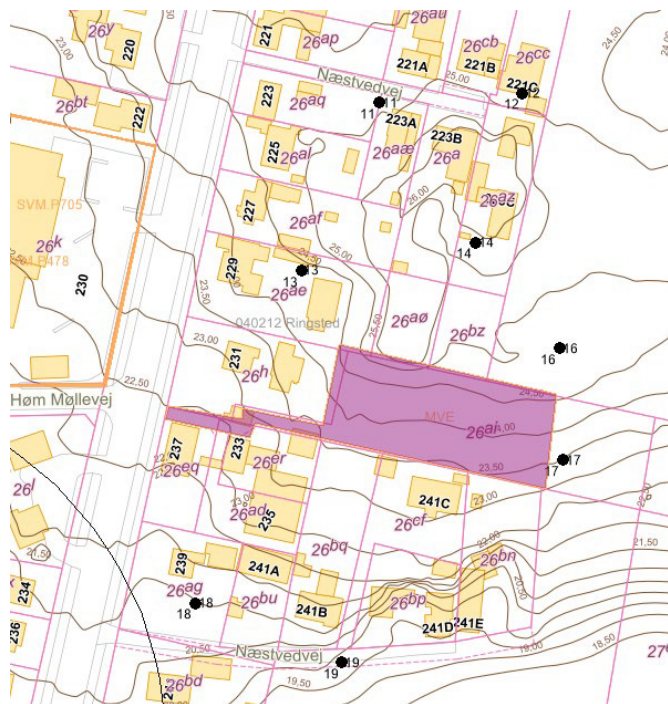
Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

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

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

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.



Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 26ai og 26eq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 03.11.1936

Dokument om byggelinier mv, Vedr 26AD

Vedrører byggelinje 12m fra vejmidte af Næstvedvej.

Bemærkninger:

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

Matr. nr. 26ai, 26er og 26eq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 16.05.1939

Dokument om vandforsyning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt, Vedr 26AD, 26AI

Vedrører tinglyst forpligtelse til at aftage vand fra Ringsted Vandværk.

Bemærkninger:

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

Matr. nr. 26ai, 26er og 26eq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 12.06.1970

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt V295

Vedrører forsynings og afløbsledninger

Bemærkninger: Tinglyste ledninger skal respekteres eller omlægges. Servituttene er ikke i modstrid med nærværende lokalplan

Matr. nr. 26ai og 26eq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 13.09.1974

Dokument om byggelinier mv

Vedrører byggelinje på 20m fra vejmidte af Næstvedvej, plus eventuelt højdetillæg.

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

Matr. nr. 26ai og 26eq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 19.01.1981

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 26AI

Vedrører kloakledninger, 2 stk. trykledninger ø 225mm PVC for spildevand beliggende i den østlige del af matr. 26ai. Tinglyst servitutbælte 2m på hver side af ledningsbæltet

Bemærkninger:

Trykledningen er beliggende øst for lokalplanområdet. Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan

Matr. nr. 26er og 26eq Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 05.10.2018

Deklaration om fælles forsyningsledninger, vejadgang, mv.

Deklarationen sikrer:

1. Ubetinget vejret til ejendommene matr. nr. 26ai og 27f Ringsted Markjorder på vejareal over del nr. 2 og del nr. 4 af 26ad (nu matr. 26eq og 26er Ringsted Markjorder)
2. Ejer af matr. 26ai og 26f ubetinget ret til at etablere forsynings- og afløbsledninger i vejarealet over del nr. 2 og 4 af 26ad Ringsted Markjorder (nu matr. 26eq og 27f Ringsted Markjorder)
3. Sikrer del nr. 3 af matr. nr. 26ad (nu 26ad) ret til ubetinget færdsel over hjørneafskæring på del nr. 2 (nu 26eq).
4. Sikrer fælles afløbsledninger for matr. 26ad, 26eq og 26er Ringsted Markjorder.

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der fremgår af denne miljøscreeningen, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planen, ikke kan begrundes. I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder at:
 - Trafikafviklingen til og fra området er tilstrækkeligt dimensioneret. Vejmyndigheden (Vejdirektoratet) har givet skriftligt tilsagn til at adgangsvejene til området er tilstrækkeligt dimensioneret.
 - Området er placeret indenfor åbneskytteles linjen. Ringsted Kommune er myndighed i forhold til reduktion eller dispensation til byggeri inden for åbneskyttelseslinjen. Det vil indgå i

vurderingen at en stor del er den etablerede na
bobebbyggelse er placeret tættere på åbeskyttel
seslinjen en denne bebyggelse, og at et en
"huludfuld" som dette ikke får indvirkningen på
hvordan området fremadrettet vil opleves.

- At planen omhandler et mindre område på lokalt plan

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

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

1.1

Lokalplanen har til formål at:

- sikre, at området anvendes til helårsboligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- at sikre en klar overgang mellem byen og det åbne landskab.
- sikre vejadgang til området fra Næstvedvej
- sikre areal til vendeplads

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 26ai, 26er og 26eq alle Ringsted Markjorder, samt alle parceller, der efter den **x. xxxxx 2019** udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i by- og landzone. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan overføres den del af lokalplanområdet som er i landzone til byzone, som vist på kortbilag 1.

§ 3 Anvendelse

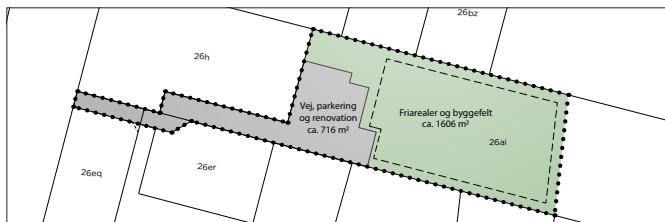
3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal være min. 400 m² pr. bolig inklusive andel af friarealer. Friarealet fordeles således at hver ejendom får samme størrelse.



Arealet til friarealer og byggefelt er ca. 1606 m², ved udstykning skal friarealet fordeles således at hver ejendom får samme størrelse, dvs. ca. 401-402 m². Mål er angivet i henhold til matriklen, der kan ske mindre justeringer ifm. den endelige udstykning.

§ 5 Infrastruktur

Veje

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende overkørsel til Næstvedvej, som vist på kortbilag 2.

Overkørsler skal godkendes af Vejdirektoratet som er vejmyndighed.

5.2

Vej a-a fastholdes med en samlet bredde på 4 meter, som vist på kortbilag 2.

Vej b-b udlægges i en bredde på 5,70 m, som vist på kortbilag 2. Kørebanen skal etableres i asfalt med en bredde på min. 5 m, og afsluttes i et vendeareal dimensioneret til at en 12 m lastbil/renovationsvogn kan vende.

5.3

Interne boligveje skal udlægges som private fællesveje i henhold til vejlovens regler.

Stier

5.4

Der skal etableres stiadgang til bebyggelserne. Stier skal udlægges i en bredde på minimum 1,5 meter.

Der skal sikres tilgængelighed for gangbesværede og handikappede imellem boligerne og parkeringsarealerne.

Parkering

5.5

Der skal anlægges min. 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal placeres som fællesparkering indenfor det udlagte vej-, parkerings- og vendeareal som vist på kortbilag 2.

5.6

Parkeringsarealer skal belægges med asfalt, græsarmingssten eller grus.

5.7

Parkeringsarealer skal omkranses af en hækbepantning som gives en højde på min. 0,5 m. Der skal plantes 2 højstammede træer ved ankomsten til parkeringsarealerne, som vist på kortbilag 2.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

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

6.2

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal det tilpasses i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer. Ved tilpasning forstås integreres i bygningen ved at anlæggene har samme hældning som den flade hvorpå de monteres.

6.3

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

6.4

Der må ikke opføres vindmøller eller vindturbiner indenfor lokalplanområdet.

6.5

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevands- og regnvandssystem.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

7.1

Bebyggelsesprocenten må være maks. 40 % for den enkelte ejendom inkl. andel af friareal.

Jf. § 4.1 er grundstørrelsen ca. 400 m², inkl andel i friareal, der kan derfor opføres ca. 160 etagemeter pr. ejendom. Etagearealer opføres i henhold til BR18.

7.2

Bebyggelsen må være maks. 6 meter højt målt til kip og ikke mere end 1½ etage.

Placering

7.3

Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt. Småbygninger kan etableres udenfor byggefeltene.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

8.1

Sammenbygget bebyggelse skal fremstå som en helhed. Henholdsvis tage og facader skal udføres i samme materiale og farve.

Facade

8.2

Facader skal udføres i blank teglstensmur, pudset/vandskuret mur eller facadeskifer. Mindre dele af facader og gavle kan etableres som lette partier i fx glas eller træ.

8.3

Farver på både primære og sekundære materiale på bygningen skal holdes indenfor jordfarverne jævnfør jordfarveskalaen på bilag 5 samt sort eller hvid. Yderligere må jordfarverne blandes med sort eller hvid.

Tag

8.4

Tage må kun udføres som symmetriske sadeltage, med ensidig taghældning eller som flade tage.

Sadeltage skal udføres med en hældning på 25° - 35° og tage med ensidig taghældning må udføres med en hældning på maks. 15°. Flade tage skal have en hældning svarende til 1:40 eller 1,4°.

8.5

Tage skal udføres i tagsten i tegl eller betonsten i rød, sort eller mørkegrå nuancer, skifer, tagpap med listedækning eller som sedumtage og lignende grønne løsninger.

Tage skal være matte med en maksimalt glans 10.

Sekundære bygninger

8.6

Sekundære bygninger skal udføres med ydervægge i samme materiale og farve som hovedhuset jævnfør § 8.1 eller i træ.

8.7

Sekundære bygninger til rekreative formål såsom drivhuse, lystpavilloner og legehuse kan udføres med andre materialer end nævnt i § 8.1 og 8.5

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Indenfor lokalplanområdet må der ikke udendørs parkeres:

- uindregistrerede køretøjer
- campingvogne
- køretøjer over 3.500 kg

Friarealer

9.2

Der skal etableres friarealer svarende til minimum 20 % af grundarealet, heraf skal der etableres et samlet friareal, som i princippet vist på kortbilag 2.

20% af lokalplanområdet svarer til ca. 464m².

9.3

Ubebyggede friarealer skal anlægges og vedligeholdes som grønt område.

Indenfor friarealet, skal der etableres en trægruppe på 3-5 træer, som i princippet vist på kortbilag 2.

Affald

9.4

Der skal opføres affaldsstation indenfor det udlagte vej-, parkerings- og vendeareal som vist på kortbilag 2.

Hegn

9.5

Der skal etableres hæk i skel langs lokalplanrådets afgrænsning, som vist på kortbilag 2. Hvor der i forvejen er hæk skal der ikke etableres en ny hæk.

Øvrige hegn i interne skel skal etableres som levende hegn i form af hæk eller åbent espalier med klatreplanter i maksimalt 1,8 - 2 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt bag levende hegn.

Uanset ovenstående må der i skel mod nabo i sammenbygget række- eller dobbelthus, etableres fast hegn. Hegnet skal placeres op til facaden og må gives en højde på maks. 1,8 m og en længde på maks. 5 m.

9.6

Levende hegn mod vejskel skal placeres 30 cm inde på grunden.

9.7

Arealer til affaldsstation og tekniske installationer skal placeres i skur eller afskærmes med hæk, hegn i træ eller med åbent espalier som er beplantet med klatreplanter. Til storskrald og lignende kan parkeringsarealet anvendes efter behov.

Terrænregulering

9.8

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter.

Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter i henhold til Ringsted Kommunes kotesystem.

Klimatilpasning

9.9

Terrænregulering i forbindelse med eventuelle anlæg

til regnvandshåndtering er fritaget for § 9.8 Tilladelse til reguleringen skal søges hos Ringsted Kommune.

9.10

Regnbede og lignende anlæg til regnvandshåndtering skal udformes som rekreative elementer.

Oplag

9.11

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

§ 10 Grundejerforening

10.1

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

10.2

Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når 50 % af boligerne er solgt.

10.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af stier og friarealer inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal desuden forestå drift og vedligehold af vejstykke b-b samt forholdsmæssig drift og vedligehold af vejstykke a-a.

10.4

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1

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

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal vejtilkørsel, vej a-a, b-b, vendeareal og parkering være anlagt efter bestemmelserne i § 5.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal friarealer være anlagt efter bestemmelserne i § 9.

§ 12 Lokalplan og servitutter

12.1

Der findes ingen servitutter i modstrid med nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Retsvirkninger

Når en lokalplan er vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen indberettes til Plandata.dk. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan i henhold til § 19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

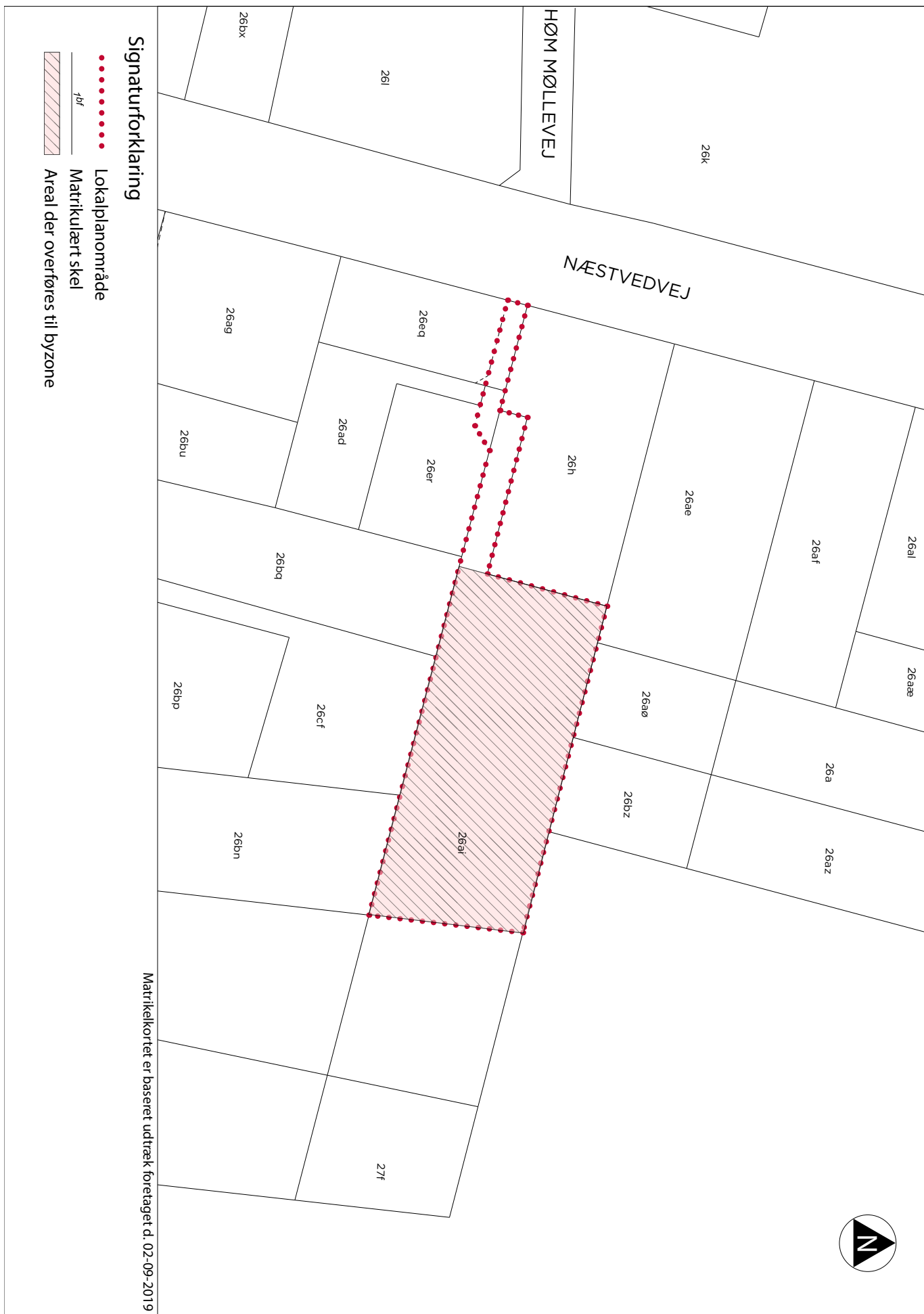
Vedtagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog den XX. [måned] 20XX at udseende forslag til Lokalplan 309 i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

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

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

Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:1000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan rækkehuse 1:1000



Kortbilag 4 - Illustrationsplan dobbelthuse 1:1000



Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala

Raadvad Centeret 1998

Farverne i jordfarveskalaen består af otte naturlige pigmenter, som kan gøres lysere med eksempelvis hvidkald. Farverne er bløde, afdæmpede og har mange kombinationsmuligheder.



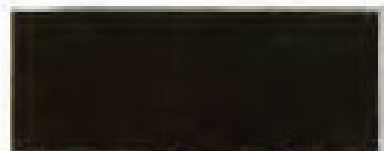
Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berliner blå



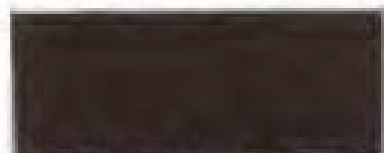
Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/pariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



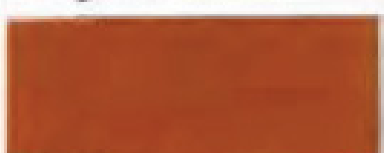
Engelskrød



Lys engelskrød



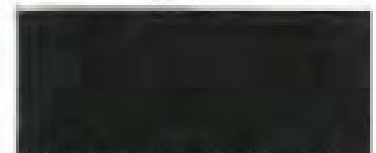
Varm grå



Røddokker



Lys røddokker



Kølnag (kold)



Terra di Siena, rd



Lys terra di Siena



Kold grå



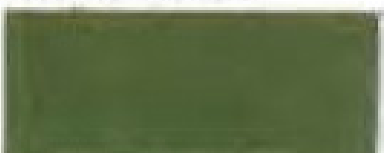
Gulddokker



Lys gulddokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgørn



Ringsted
Kommune